

HANDLUNGSEMPFEHLUNG

Strategien gegen Mietausfälle

Immer mehr Menschen zahlen ihre Miete nicht. Wie Vermieter bei ausbleibenden Zahlungen den Schaden minimieren und worauf sie bei neuen Mietern achten sollten.

Text | Kai Kolwitz, freier Journalist

In Zeiten von Hartz IV und hoher Arbeitslosigkeit wächst die Zahl der Menschen, die ihre Miete nicht mehr zahlen können oder wollen: Knapp 6.500 Mal mussten allein die Berliner Sozialbehörden im abgelaufenen Jahr einspringen, weil Mietern wegen ihrer Schulden der Verlust der Wohnung drohte – 1.500 Fälle mehr als im Jahr 2000, obwohl die Zeiten schon damals nicht rosig waren.

Auch wenn 95 Prozent aller Mietverhältnisse prima laufen, wie Kai Warnecke von „Haus und Grund“ betont, beziffert der Eigentümerverband die Summe der nicht gezahlten Mieten doch auf rund zwei Milliarden Euro pro Jahr. Und gerade für kleinere Vermieter können sich die ausbleibenden Zahlungen zur eigenen finanziellen Katastrophe auswachsen: „Es gibt definitiv Fälle, in denen Eigentümer ihre Wohnung verlieren, weil sie durch ausbleibende Mieten ihre eigenen Verpflichtungen nicht mehr erfüllen können“, berichtet Warnecke.

Nicht vom äußeren Eindruck täuschen lassen

Was aber tun, um diesen Fall erst gar nicht eintreten zu lassen? Der „Haus und Grund“-Mann rät zur Konsequenz – und die fängt bei scheinbar Banalem an: „Man sollte sich auf jeden Fall den Personalausweis zeigen lassen. Menschen, die nicht gewillt sind, ihren Verpflichtungen nachzukommen, werden dadurch in der Regel schon abgeschreckt.“ Ebenfalls wichtig: Kontrollieren, ob der Mieter Arbeit hat

oder aus welchen Quellen das Geld für die Miete kommen soll. Und drittens: „Die erste Miete und die erste Rate der Kaution müssen bei Schlüsselübergabe gezahlt werden. Hier darf man sich nicht verträsten lassen.“ Warnecke rät dringend, sich nicht vom äußeren Erscheinungsbild des Mieters täuschen zu lassen, sondern auf Fakten zu bestehen.

Die Verbände bieten ihren Mitgliedern in der Regel außerdem einen Check des Interessenten durch Schufa, Creditreform, Infoscore oder eine andere anerkannte Organisation. „Zahlungsprobleme

beschränken sich in der Regel nicht auf die Miete, sondern ziehen sich durch das ganze Leben“, erklärt Warnecke.

Skeptisch sind die Experten dagegen, wenn es um den Einsatz spezieller Vermieterdatenbanken geht: „Diese Dienstleister haben in der Regel nicht genügend Daten, um wirklich Sicherheit zu bieten. Außerdem ist teilweise nicht klar, woher die Datensätze stammen und ob gesetzliche Bestimmungen eingehalten werden.“ Ein Blick ins Internet zeigt, was gemeint ist: Mit „Negativdaten von über 7,3 Millionen Personen“ und „täglich ca. 16.000 Neu-

Mietrückstände – goldene Regeln für Vermieter

- » Vorbeugung ist besser als Schadensbegrenzung: Kontrollieren Sie bei Mietinteressenten immer Identität und Einkommensverhältnisse. Geben Sie nie die Wohnungsschlüssel heraus, bevor Sie erste die Monatsmiete und die erste Rate der Kaution in Händen halten. Lassen Sie sich nicht von äußerer Erscheinung oder Erklärungsversuchen beeindrucken. Dachverbände bieten Checks über Schufa, Creditreform oder ähnliche Institutionen an.
- » Sind Zahlungsrückstände da, versuchen Sie gemeinsam mit dem Mieter nach einer Lösung zu suchen. Mietschuldenübernahme und Übernahme der Mietzahlungen durch Job-Center oder Sozialamt ist in den meisten Fällen möglich – und alles ist besser als ein langwieriges Räumungsverfahren.
- » Strengen Sie parallel ein Mahnverfahren an, um ihre Forderungen juristisch wasserdicht zu machen.
- » Achten Sie auf ein konsequentes Räumungsverfahren: Ab einem Rückstand von zwei Monatsmieten ist eine fristlose Kündigung möglich. Allerdings kann diese durch eine Nachzahlung aufgehoben werden. Wollen Sie definitiv den Auszug des Mieters, kündigen Sie zusätzlich fristgemäß – diese Kündigung lässt sich nicht mehr aufheben.
- » Auch wenn es verständlich ist: Verzichten Sie auf dubiose Inkassobüros und andere ungesetzliche Maßnahmen. Damit setzen Sie sich selbst ins Unrecht und liefern dem Mieter Argumente, um eine Räumung zu verzögern.

eintragungen“ wirbt ein Anbieter – sollte das die deutsche Realität sein, wäre jeder Vermieter gut beraten, sich schleunigst eine andere Kapitalanlage zu suchen. Wer trotzdem mit solchen Datenbanken arbeiten will, sollte sich zumindest im Vorfeld ganz genau deren Arbeitsweise und die Herkunft des Datenmaterials erklären lassen.

Ein Gespräch kann helfen

Aber auch, wenn der Mieter schon in der Wohnung sitzt und die Zahlungen ausbleiben, hat der Vermieter noch viele Möglichkeiten, um den Schaden zu begrenzen. Regel Nummer eins, so Warnecke: „Es würde viel weniger passieren, wenn die Menschen mehr miteinander reden.“ Für Wohnungseigentümer heißt das: zuerst das Gespräch mit dem Mieter suchen, um herauszufinden, wo dessen Probleme liegen und wie sich die Situation regeln lässt.

Natürlich wäre das eigentlich die Pflicht des Mieters, und kaum ein Vermieter dürfte ein besonders großes Bedürfnis haben, den Therapeuten zu spielen, während durch die Zahlungsausfälle die eigene Situation langsam prekär wird. Leider spricht die Realität aber eine andere Sprache: „Das größte Dilemma ist, dass viele Menschen angesichts ihrer Schulden dazu neigen, den Kopf in den Sand zu stecken“, schildert Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund seine Erfahrungen. „Wir versuchen, solchen Menschen die Konsequenzen aufzuzeigen: Es droht der Verlust der Wohnung, und schnell ist man in einem Kreislauf, aus dem man nicht mehr herauskommt.“

Dabei ist es praktisch immer möglich, die öffentliche Hand zur Übernahme von Mietschulden zu bewegen – nur erfordert das die Zusammenarbeit aller

Beteiligten. Große Wohnungsunternehmen setzen vielfach Sozialarbeiter ein, um in Problemverhältnissen zu Lösungen zu kommen. In Berlin hat Gabriele Rodewald aus der Vermittlung bei Mietproblemen sogar eine eigene Dienstleistung für Vermieter gemacht. „Ich trete mit den Mietern in Kontakt und versuche mit ihnen zu klären: Warum ist es dazu gekommen? Was hat sich verändert? Wollen Sie in der Wohnung bleiben oder müssen wir etwas Preiswerteres finden?“ 80 Prozent der Klienten nähmen die Hilfe an, berichtet die ausgebildete Sozialarbeiterin, die lange in der Schuldnerberatung gearbeitet hat. „Bei praktisch allen ist es so, dass sich die finanzielle Situation plötzlich verändert hat: Da sind Leute arbeitslos geworden, die Freundin ist ausgezogen – es geht um echte Probleme.“

Akzeptiert der Mieter die Hilfe, geht Rodewald mit ihm als erstes durch, ob alle Anträge gestellt sind: Arbeitslosengeld, Wohngeld, besteht eine Möglichkeit auf Schuldenübernahme durch das Sozialamt? „Eine solche Übernahme dauert in der Regel vier bis sechs Wochen. Als Erstes versuche ich aber, die laufende Mietzahlung sicherzustellen. Das ist schon einmal ein gutes Signal für den Vermie-

ter.“ 35 Euro berechnet Rodewald für den Erstkontakt, bei einer Komplettbetreuung des Mieters summieren sich die Gebühren für den Vermieter auf maximal 410 Euro. Übrigens bietet auch der Mieterbund seinen Mitgliedern einen ähnlichen Service – zumindest dann, wenn die den Weg in die Geschäftsstelle finden.

Neue Probleme durch Hartz IV

Für zusätzliche Probleme im Verhältnis Mieter–Vermieter hat Hartz-IV gesorgt: Zum einen zieht sich die Bearbeitung bis zur Bewilligung unter Umständen über Monate hin, in denen der Mieter finanziell auf dem Trockenen sitzt. Zum anderen zahlen die Behörden den Mietanteil auch bei problematischen Klienten im Gegensatz zu früher meist wieder auf das Mieterkonto, statt ihn direkt dem Vermieter zu überweisen.

Allerdings keine Regel ohne Ausnahme. Zwar arbeiten Job-Center und Sozialämter in jeder Gemeinde nach anderen Vorschriften. Oft ist es aber zumindest auf Antrag möglich, dass die Miete weiterhin direkt an den Vermieter fließt. Berlin etwa ermutigt Wohnungseigentümer ausdrücklich dazu, sich selbst an die Behörden zu wenden, wenn der Mieter dazu nicht Willens oder in der Lage ist.

Natürlich: Sollte man als Vermieter das Pech haben, an einen Mieter geraten zu sein, der in betrügerischer Absicht die Zahlung verweigert, lässt sich ein langwieriges und teures Räumungsverfahren in der Regel nicht vermeiden. Aber – und da sind sich die Experten einig: In den meisten Mietverhältnissen lassen sich

Zahlungsprobleme in



Foto: Dynamic Graphics

Bei Geldproblemen stecken viele Mieter den Kopf in den Sand. Im direkten Gespräch lässt sich hier eventuell eine Lösung finden.

den Griff bekommen, ohne dass es zum Äußersten kommen muss. Mieterschützer Ropertz meint: „Auch betriebswirtschaftlich betrachtet ist das die bessere Variante. Einen Mieter zu verlieren und die Wohnung neu besetzen zu müssen, kostet Geld – und auch da gibt einem niemand eine Garantie, dass es besser läuft.“