



VERLÄSSLICHER PARTNER  
PERSÖNLICH IN ALLEN DINGEN

adner & partner steht seit mehr als zehn Jahren für absolute Professionalität, Flexibilität und Kompetenz. Ob Sie den Verkauf, die Vermietung oder den Erwerb einer hochwertigen Altbauwohnung anstreben, ein Haus als Familiendomizil suchen oder eine moderne Neubauwohnung als Kapitalanlage kaufen möchten – wir sind Ihr Garant für preisgerechte Immobilien in und um Braunschweig. Beste Leistung und Verlässlichkeit sind unser Markenzeichen.

Unsere Objektbewertungen sind realistisch. Die kostenlose Finanzierungsberatung schafft Zukunft. Mit dem bewährten Vermieter-Schutzpaket genießen Sie sichere, sorgenfreie Mietverhältnisse. Und unser Renovierungsservice gestaltet neue Lebensräume. Ihre vollkommene Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel, unsere persönliche und kompetente Beratung eine Herzensangelegenheit. Denn wir sind Dienstleister aus Leidenschaft!

OHNE HINDERNISSE  
EMPFEHLUNGEN  
MARKTWERT  
FINANZIERUNG  
INTERESSENT  
BESICHTIGUNG  
VERHANDLUNG  
KAUFVERTRAG  
MIETNOMADE

**MIETNOMADE**

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

**adner & partner immobilien**



Georg-Eckert-Str. 5a  
38100 Braunschweig  
Tel. 05 31 | 61 91 87 48

info@adnerundpartner.de  
www.adnerundpartner.de  
www.facebook.com/adnerundpartner



**adner & partner  
immobilien**

Verkauf | Finanzierung | Neubau

## DIE GEFAHR IST REAL ...

In den Medien ist immer häufiger von einem Phänomen die Rede, das Vermieter an den Rand ihrer nervlichen und finanziellen Belastbarkeit treiben kann. Jährlich verursachen sogenannte „Mietnomaden“ allein in Deutschland einen Schaden von rund 200 Millionen.

„Mietnomaden“ – dieser Begriff steht für Menschen, die ihre Miete nicht bezahlen wollen oder können, gleichzeitig alle Möglichkeiten des Mieterschutzgesetzes für sich ausschöpfen und häufig obendrein das Mietobjekt mutwillig beschädigen. Wenn betroffene Vermieter nicht vorausschauend handeln, bleiben sie schnell auf einem Schaden sitzen. In dieser Broschüre zeigen wir Ihnen, wie Sie bei einer Neuvermietung dafür sorgen können, Ihr Objekt einem zuverlässigen Mieter zu überlassen. Schützen Sie sich! Denn Vermieter, die auf einen Mietnomaden hereinfliegen, müssen im Durchschnitt einen Schaden von 30.000 Euro verkraften!

## TIPP NR. 1 – DURCHDACHTE PLANUNG

Wenn Immobilienbesitzer eine Wohnung oder ein Haus zur Neuvermietung auf den Markt bringen, machen Sie sich häufig nur wenige Gedanken, wie die Mietersuche genau ablaufen soll. Der Grund ist meistens ein Mangel an Zeit. Genau diese aber brauchen Sie, um Ihre Werbung und Ihre Kommunikation mit Anrufern so zu gestalten, dass Sie zuverlässige Interessenten ansprechen und Mietnomaden von vornherein abschrecken. Planen Sie die Vermietung Ihrer Immobilie detailliert, schreiben Sie sie erst dann aus, wenn Sie die folgenden Fragen konkret beantwortet haben. Dies rechnet sich für Sie auch dann, wenn sich der Vertragsabschluss dadurch verzögert!

- Bis wann soll der Mieter gefunden sein?
- Wie setze ich den Mietpreis an?
- Welche Werbemedien sollen genutzt werden?
- Wie stelle ich meine Erreichbarkeit sicher?
- Welche Informationen gebe und verlange ich am Telefon?
- Wie überprüfe ich die Bonität eines Interessenten?
- Welche Unterlagen halte ich bereit und lasse ich mir zeigen?
- Wann soll die Kautionszahlung bezahlt sein?
- Wann soll die Immobilie übergeben werden?
- Welcher Mietvertrag soll verwendet werden?

## TIPP NR. 2 – INFORMATIONEN SAMMELN

Machen Sie sich von Ihrem Mietinteressenten ein genaues Bild. Der Gesetz-

geber gibt Ihnen die Möglichkeit, ihn um die Herausgabe wichtiger persönlicher Angaben zu bitten. Ihre Menschenkenntnis allein ist als Schutz nicht ausreichend, da Mietnomaden meist gut vorbereitet und sehr geschickt darin sind, Ihnen z. B. einen nicht vorhandenen Wohlstand vorzuspielen. Es ist in jedem Fall zielführend, wenn Sie Interessenten bitten, eine Selbstauskunft zu folgenden Themen auszufüllen:

- Name, Kontaktdaten, Anschriften der letzten 4 Jahre, Geburtsdatum und Familienstand
- Beruf und Arbeitsverhältnis
- Einkommenssituation
- Zahlungsfähigkeit
- Vermerken Sie auf dem Formular, dass diese Angaben freiwillig sind, denn Interessenten sind nicht zur Auskunft verpflichtet.

Nutzen Sie Ihre Möglichkeiten, diese Angaben auf ihren Wahrheitsgehalt zu überprüfen. Lassen Sie sich z. B. den Personalausweis zeigen. Recherchieren Sie im Internet. Mietnomaden werden falsche Angaben machen, wenn sie sich der Selbstauskunft nicht gänzlich verweigern.

In einer Kreditauskunft erfahren sie etwas über die Zahlungsmoral. Gab es Mahnbescheide, liegt eine Eidesstattliche Versicherung (EV) oder gar ein Haftbefehl vor? Dies wären Negativmerkmale, die Sie dazu veranlassen sollten, den Interessenten von der Liste zu streichen. Zusätzliche Absicherung würde Ihnen eine Schufa-Auskunft bieten. Hierfür ist allerdings eine Einwilligung des Interessenten erforderlich. Gleiches gilt für die Creditreform. Eine Kreditauskunft kostet Sie zwar Geld (ca. € 30,-), kann aber vor erheblichen Schäden schützen und steuerlich geltend gemacht werden.

## TIPP NR. 3 – KAUTIONSBÜRGSCHAFT

Eine Kautionsbürgschaft ist die moderne Form der Mietsicherheit, sie ersetzt die bisher üblichen Mietkautions-Praktiken wie Barkaution oder Sparbuch. Der Bürgschaftsgeber (z. B. EuroKautio) haftet bei dieser Regelung gegenüber dem Vermieter mit bis zu drei Nettokaltmieten. Im Gegenzug bezahlt der Mieter einen Jahresbeitrag, der sich aus der Kautionshöhe errechnet (z. B. monatlich € 8,58). Die Bürgschaft gilt so lange über das Mietende hinaus, bis das Mietverhältnis vollständig beendet ist, so sind Sie auch gegen nicht beseitigte Schäden abgesichert. Bürgschaftsgeber prüfen den Interessenten, bevor der Vertrag zustande kommt. Auf diesem Weg erhalten Sie als Vermieter sogar indirekt eine Schufa-Auskunft, denn Sie können sich sicher

sein, dass diese z. B. von EuroKautio eingeholt wird.

## TIPP NR. 4 – KONTAKT ZUM VORVERMIETER

Eine der besten Methoden, sich einen Eindruck über die Zuverlässigkeit eines Interessenten zu verschaffen, ist ein Anruf bei derzeitigen und bei früheren Vermietern. Wenn Sie hier widersprüchliche Aussagen erhalten, sollten Sie skeptisch werden. Verlangen Sie deshalb immer eine schriftliche Selbstauskunft, in der auch der Name und die Telefonnummer des derzeitigen Vermieters und des Vormieters zu nennen sind. Investieren Sie lieber eine Stunde in Recherche – das kommt Sie deutlich günstiger, als einen Anwalt gegen Mietnomaden einschalten zu müssen.

## TIPP NR. 5 – DAS MIETRECHT KENNEN

Das Mietnomadentum wird dadurch begünstigt, dass der Vermieter nach deutschem Recht erst dann eine Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB) oder insgesamt mit dem Betrag von zwei Monatsmieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB) im Rückstand ist. Da Fristen gewahrt werden müssen und die Amtsgerichte aufgrund von Überlastung nur schlep-pend arbeiten, dauert es dann oft sechs bis neun Monate, bis ein vollstreckbares Räumungsurteil ergeht. Bis ein Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung beginnt, vergehen meist weitere Monate.

Der Vermieter muss die Kosten des Verfahrens und der Zwangsäumung tragen. Zudem entstehen häufig hohe Sanierungs- und Renovierungskosten. Diese beim Mieter einzutreiben, scheitert oftmals an dessen Vermögenslosigkeit. Besser ist es also, im Vorfeld viel Zeit in die Auswahl des richtigen Interessenten zu investieren.

„Der beste Schutz vor Mietnomaden ist die Zusammenarbeit mit Immobilien-Profis. In der Regel sind Mietnomaden nicht bereit, einen Makler zu bezahlen. Machen Sie es sich also einfach – kontaktieren Sie uns.“

Viel Erfolg bei der Vermietung!

Richard Adner  
adner & partner immobilien

„...Ich hoffe sehr, dass wir noch einmal geschäftlich Kontakt aufnehmen werden. Sie sind für mich der Beweis, dass es auch – entgegen dem Ruf – gute Makler gibt...“ **Familie H. aus Wolfenbüttel**

„...Inzwischen ist mir auch von anderer Seite mehrfach bestätigt worden, dass Sie mein Objekt prima dargestellt und angeboten haben. Die Offenheit und Professionalität spricht ohne wenn und aber für Sie...“ **Familie F. aus Freiburg**



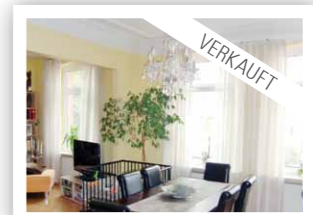
FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS:  
Wolfenbüttel, Baujahr 1998, 165 qm  
Wohnfläche, 575 qm Grundstück



WOHNGALERIE ZUM VERLIEBEN:  
Wolfsburg, Bj. 2000, 5 Zimmer, 170 qm  
Wohnfläche, 751 qm Grundstück



EIN HAUS ZUM WOHLFÜHLEN:  
Groß Schwülper, Bj 1996, 4 Zimmer,  
116 qm Wohnfläche, 367 qm Grundstück



WOHNUNG IN WALLGAGE:  
3 Zimmer, 90 qm Wohnfläche, aufwendig  
kernsaniert, Stuck-Arbeiten, EBK, Balkon



HOCHWERTIGE TERRASSENWOHNUNG:  
Wolfsburg, 206 qm, 140 qm Garten,  
6 Zimmer, mit moderner EBK und Carport



NEUBAU-TRAUMWOHNUNG:  
Wolfenbüttel Teichgarten, 3 Zimmer,  
103 qm Wohnfläche, sonniger Balkon