# Ratgeber: Bonitätsprüfung Mieter

Um mehr über ihre potenziellen Mieter zu erfahren, greifen viele Wohnungseigentümer auf Bonitätsauskünfte zurück. Einige Mietinteressenten fürchten sich vor ihnen und das nicht ohne Grund: Bonitätsauskünfte sind geeignet, eine schlechte Zahlungsmoral, Mietnomaden oder gar Haftstrafen zu offenbaren. Dies sind für die meisten Vermieter Ausschlusskriterien und stehen der Unterschrift unter einem Mietvertrag häufig im Weg. Die **Kosten einer** **Bonitätsprüfung** sind gering und dennoch fragen sich viele Vermieter, ob sie wirklich eine Notwendigkeit darstellen. Der Mietercheck hat für Sie daher die wichtigsten Fakten rund um Bonitätsauskünfte zusammengefasst.

## Inhalt: Bonitätsprüfung Mieter

1. Bonitätsprüfung: ein Muss für Vermieter

2. Ist eine Mieterselbstauskunft nicht ausreichend?

3. Welche Daten abgefragt werden sollten

4. Berechnung der Bonität

5. Negativmerkmale

6. Eine Bonitätsprüfung sollte umfassend sein

7. Was ist eine registergestützte Bonitätsauskunft?

8. Was ist ein Schuldnerverzeichnis?

9. Fazit: Schützen Sie Ihre Immobilie mit einer Bonitätsprüfung

## Bonitätsprüfung: ein Muss für Vermieter

Eine Mietwohnung ist eine kostspielige Investition, welche den Wohnungsmietern (übergangsweise) überlassen wird und über die Jahre eine Rendite abwerfen soll. Allerdings gibt es auch bei dieser Investitionsform einige Risiken, die Vermieter mit einkalkulieren müssen. **Zahlungsunfähige Mieter**, welche die Mietschuld plötzlich nicht mehr begleichen können oder **Mietnomaden**, die obendrein verwüstete Wohnungen hinterlassen, stellen ernsthafte Gefahren für jeden Immobilienbesitzer dar.

Dabei ist es unerheblich, ob es sich um private Vermieter, Makler oder Wohnungsgesellschaften handelt: Mietnomaden oder von vornherein zahlungsunfähigen Mietern kommt ohne Weiteres niemand auf die Schliche, da sie geschickt vorgehen und versuchen, ihr Gegenüber bewusst zu täuschen. Um daraus entstehenden Widrigkeiten vorzubeugen, sollte die Bonität von Mietinteressenten vor der Unterschrift unter dem Mietvertrag geprüft werden. Auf diese Weise können Mieter mit erhöhtem Risiko sowie Mietnomaden zuverlässig erkannt und aussortiert werden.

## Ist eine Mieterselbstauskunft nicht ausreichend?

Bevor ein Mietvertrag unterschrieben werden kann, muss die Wohnung von den Mietinteressenten besichtigt werden. Heutzutage handelt es sich hierbei gewissermaßen um eine Form der Bewerbung, bei der nicht nur der potenzielle Mieter wissen möchte, ob die Mietwohnung zu ihm passt. Vor der Vermietung möchte sich ein Vermieter einen Eindruck von demjenigen verschaffen, der die Immobilie möglicherweise bewohnen wird. Dieses erste Kennenlernen wird in der Regel um eine **Mieterselbstauskunft** ergänzt. Hierauf geben Mieter mehr oder weniger bereitwillig Auskunft über sich und ihre Lebenssituation. Ergänzt werden die Informationen häufig mit Nachweisen über das Gehalt, einer Vorvermieterbescheinigung oder sonstigen Dokumenten.

Um sicherzugehen, dass die Vermietung der Immobilie an eine vertrauenswürdige Person erfolgt, ist dies aber noch nicht ausreichend. Besonders Mietnomaden neigen dazu, bei einer selbst ausgefüllten Mieterauskunft nicht die Wahrheit zu sagen oder gar falsche Gehaltsnachweise einzureichen. Selbst einem erfahrenen Makler fallen solche Betrugsversuche nicht immer auf. Eine Mieterauskunft bietet daher nur **einen ersten Einblick in die Lebensumstände** des Mietinteressenten. Eine ausführliche Bonitätsprüfung ist daher zwingend vonnöten und hilft dabei, falschen Angaben auf die Schliche zu kommen. Auf diese Weise lassen sich Daten abfragen, die für Vermieter nur mit großem Aufwand zugänglich wären. Dennoch ist eine Mieterauskunft für eine erfolgreiche Bonitätsprüfung unerlässlich.

## Welche Daten abgefragt werden sollten

Um eine **Bonitätsprüfung** durchführen zu können, sind Informationen über den Mieter notwendig. Neben der derzeitigen **Anschrift und dem Namen ist auch das Geburtsdatum** erforderlich. Vermieter dürfen sich vom Mietinteressenten den **Personalausweis** zeigen lassen, um die Daten auf der Selbstauskunft zu verifizieren, kopieren dürfen sie diesen allerdings nicht. Mit diesen Informationen können professionalisierte Anbieter wie Der Mietercheck prüfen, wie es um die Bonität der potenziellen Mieter bestellt ist. Weitere Fragen, die für den Wohnungseigentümer oder Makler relevant sind, können im Rahmen der Selbstauskunft ebenfalls gestellt werden. Der Mietercheck stellt Ihnen hierfür eine [juristisch geprüfte Vorlage](https://shop.mietercheck.de/default/wohnungsubergabe-protokoll-1.html) zur Verfügung.

## Berechnung der Bonität

Entscheiden sich Vermieter für eine Bonitätsprüfung der Mietinteressenten, erhalten sie von Auskunfteien in der Regel einen **Scorewert**. Dieser gibt Auskunft darüber, wie hoch die Zahlungsmoral beziehungsweise das Risiko eines Zahlungsausfalls ist. Der Scorewert wird mithilfe mathematischer Formeln errechnet und durch zahlreiche Indikatoren beeinflusst. Die genaue Berechnung stellt jedoch ein Geschäftsgeheimnis der Auskunfteien dar und wird daher nicht preisgegeben. Indikatoren zur Berechnung können sowohl Positiv- als auch Negativmerkmale sein. Ein Positivmerkmal stellt beispielsweise die pünktliche Rückzahlung eines Kredites dar. Zahlungsausfälle sind hingegen negative Merkmale. Bei Letzteren wird jedoch noch mal zwischen weichen, mittleren und harten Negativmerkmalen differenziert.

## Negativmerkmale

Negative Merkmale fallen nicht zu gleichen Teilen ins Gewicht, sondern werden unterschiedlich gewichtet. So beeinflusst etwa eine Verbraucherinsolvenz das Scoring deutlich stärker als eine unbezahlte Rechnung. Mögliche Beispiele für Negativmerkmale sind:

* **Weiche Negativmerkmale:** Einfache Mahnverfahren
* **Mittlere Negativmerkmale:** Zwangsvollstreckungen, gerichtliche Mahnverfahren
* **Harte Negativmerkmale:** Versicherungen an Eides statt, Verbraucherinsolvenzen

Die exakte Gewichtung der Negativmerkmale wird von den Anbietern von Bonitätsprüfungen nicht preisgegeben. Dadurch werden Scorewerte für Vermieter jedoch undurchsichtig und sehr abstrakt. Des Weiteren geben nicht alle Auskunfteien an, welche Negativmerkmale ein Mieter nun im Detail aufweist.

**Der Mietercheck** möchte Vermietern größtmögliche Transparenz bieten und geht daher einen anderen Weg. Eine Bonitätsprüfung von uns enthält neben einem mathematisch errechneten Score auch detaillierte Ausführungen über die Negativmerkmale und – sofern zutreffend – unter welchem Aktenzeichen diese bei den Amtsgerichten zu finden sind. Hierdurch schafft der Mietercheck Transparenz für Vermieter, wodurch sich diese selbst von der Validität unseres Verfahrens überzeugen können.

## Eine Bonitätsprüfung sollte umfassend sein

**Bonitätsauskünfte** können selbstverständlich nur einen begrenzten Einblick in die Zahlungsmoral der Mietinteressenten bieten. Änderungen der persönlichen Lebensumstände, etwa durch Jobverlust, Scheidung oder Krankheit können selbst bei den zuverlässigsten Mietern zu Mietrückständen führen. Des Weiteren ist eine Bonitätsauskunft immer nur eine Momentaufnahme. Nicht bezahlte Rechnungen oder eine Privatinsolvenz dürfen aus Datenschutzgründen nicht unbegrenzt gespeichert werden. Außerdem müssen die Informationen zu den Mietinteressenten irgendwie beschafft werden: Auskunfteien sammeln im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Daten über Mieter und sind hier auf zuverlässige Bezugsquellen angewiesen.

## Was ist eine registergestützte Bonitätsauskunft?

Um eine fundierte Bewertung der Mietinteressenten zu erhalten, ist es daher besonders wichtig, dass eine Bonitätsprüfung umfassend ist und möglichst viele Faktoren berücksichtigt. **Registergestützte Bonitätsauskünfte** konzentrieren sich auf ein breites Spektrum von Auskunftsquellen. So nutzt Der Mietercheck hierzu neben staatlichen Quellen wie Amtsgerichte auch Inkassounternehmen, Energieversorger, Schuldnerverzeichnisse sowie Daten aus der Telekommunikationsbranche.

All diese Register sind gepflegt und nahezu tagesaktuell. Laufende **Mahnverfahren, Verbraucherinsolvenzen oder Haftstrafen des Mietinteressenten** lassen sich so zuverlässig ermitteln. Im Rahmen der Bonitätsauskunft fließen diese Daten mit in das Scoring ein und können so aussagekräftige Informationen über die Bonität liefern.

## Was ist ein Schuldnerverzeichnis?

Um zu erfahren, ob Wohnungsinteressenten Schulden haben, ist auch die Abfrage bei einem **Schuldnerverzeichnis** möglich. Das Schuldnerverzeichnis wird am Zentralen Vollstreckungsgericht geführt. Vermietern steht bei einem sich anbahnenden Mietverhältnis das Recht zu, dieses einzusehen. Die Eintragung wird vom Gerichtsvollzieher beantragt und beinhaltet unter anderem Informationen zu Vollstreckungen sowie der Höhe der Schuld. Die Abfrage beim Schuldnerverzeichnis offenbart jedoch nur, was bereits bei den Amtsgerichten bekannt ist. Aktuell laufende Mahn- und Inkassoverfahren können nicht über das Schuldnerverzeichnis abgerufen werden, stellen aber wichtige Informationen dar. Der Abruf aus dem neuen zentralen Schuldnerverzeichnis ist kostenpflichtig und schlägt mit 4,50 Euro zu Buche. Die Bonitätsprüfung von Der Mietercheck beinhaltet aber bereits eine Abfrage aus dem Schuldnerverzeichnis, sodass bei uns keine weiteren Kosten auf Sie zukommen.

## Fazit: Schützen Sie Ihre Immobilie mit einer Bonitätsprüfung

Wird eine Immobilie zur Vermietung angeboten, muss das Risiko eines Mietausfalls minimiert werden. Eine selbst ausgefüllte Mieterauskunft und Gehaltsnachweise sind nur bedingt geeignet, um den Mietinteressenten zuverlässig einschätzen zu können. Weder Mietnomaden noch Personen mit einer schlechten Zahlungsmoral können so zweifelsfrei identifiziert werden. Von diesen geht jedoch ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko für den Wohnungseigentümer aus. Für Vermieter stellt eine **umfassende registergestützte Bonitätsprüfung vor der Vermietung** ein probates Mittel dar, um den Mietinteressenten genauer auf den Zahn zu fühlen.

Der Mietercheck hilft Ihnen gerne dabei, die [Bonität Ihrer zukünftigen Mieter zu prüfen](https://shop.mietercheck.de/default/mietercheck-rabattpaket-1.html), damit der Mietvertrag sorgenfrei unterschrieben werden kann!