

## **Die Vermietung einer Wohnung**

Zum Thema Mietrecht

Die Vermietung einer Wohnung ist vielfach mit der Sorge verbunden, dass der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere die vereinbarte Miete nicht pünktlich und vollständig zahlt. Das Risiko ist nicht auszuschließen, lässt sich gleichwohl erheblich einschränken.

Von grundlegender Bedeutung ist die Prüfung der Identität und der Bonität des Mieters vor Vertragsschluss. Hierzu sollte zunächst vom Mieter eine Selbstauskunft verlangt werden. In dieser sind jedenfalls Geburtsdatum und -ort, Familienstand und aktueller Arbeitgeber anzugeben. Ferner sollte der Personalausweis eingesehen werden. Im Hinblick auf die Bonität sollte von dem Mieter verlangt werden, dass er das Vorhandensein eines Bankkontos mittels eines aktuellen Kontoauszuges nachweist. Ferner sollte die Vorlage einer schriftlichen Bestätigung des vorhergehenden Vermieters verlangt werden, dass in der Vergangenheit die Miete ordnungsgemäß gezahlt wurde. Schließlich empfiehlt sich eine Bonitätsprüfung, beispielsweise durch die Inkassodateien Creditreform oder Schufa. Dies kann in der Regel jeder Anwalt durchführen.

Entscheidet sich ein Vermieter auf Grundlage der eingeholten Informationen für einen Mieter, so ist zunächst ein geeignetes Mietvertragsformular zu wählen. Hier bieten sich beispielsweise die Vertragsformulare des Vereins für Immobilieneigentümer Haus & Grund an. Sodann sind der bzw. die Vertragspartner zu bestimmen. Ziehen mehrere volljährige Personen in eine Wohnung ein, ist zu empfehlen, dass alle Bewohner auch Mieter werden. Als Vertragspartner nehmen diese die Stellung von Gesamtschuldnern ein und schulden damit jeder einzeln dem Vermieter die Mietzahlung. Schließlich ist dringend anzuraten, den Mieter zur Stellung einer Mietsicherheit zu verpflichten. Die Mietsicherheit kann als Bankbürgschaft oder Barkaution geleistet werden. Letztere kann der Mieter in maximal drei Monatsraten zahlen.

Mit Berücksichtigung des Vorstehenden dürfte eine Vielzahl von „Problemmietern“ ausgeschlossen werden. Kommt es gleichwohl zu verspäteten oder ausbleibenden Mietzahlungen, gilt es, konsequent zu reagieren und die notwendigen rechtlichen Schritte einzuleiten, ggf. eine fristlose Kündigung auszusprechen, und für den Fall, dass der Mieter die Wohnung nach einer Kündigung nicht kurzfristig, maximal innerhalb von zwei Wochen, herausgibt, eine Räumungsklage zu erheben. Dazu mehr im nächsten Beitrag.

Julian Raspé  
ist Rechtsanwalt  
in der Kanzlei Eis & Wendt,  
Sylt / Westerland, [www.syltrecht.de](http://www.syltrecht.de)  
und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
sowie 1. Vorsitzender des Haus & Grund Sylt e. V.