

Rendite mit dem Risiko

Datenbanken verkaufen an Vermieter Daten von Wohnungsinteressenten. Mieterschützer warnen vor dubiosen Methoden

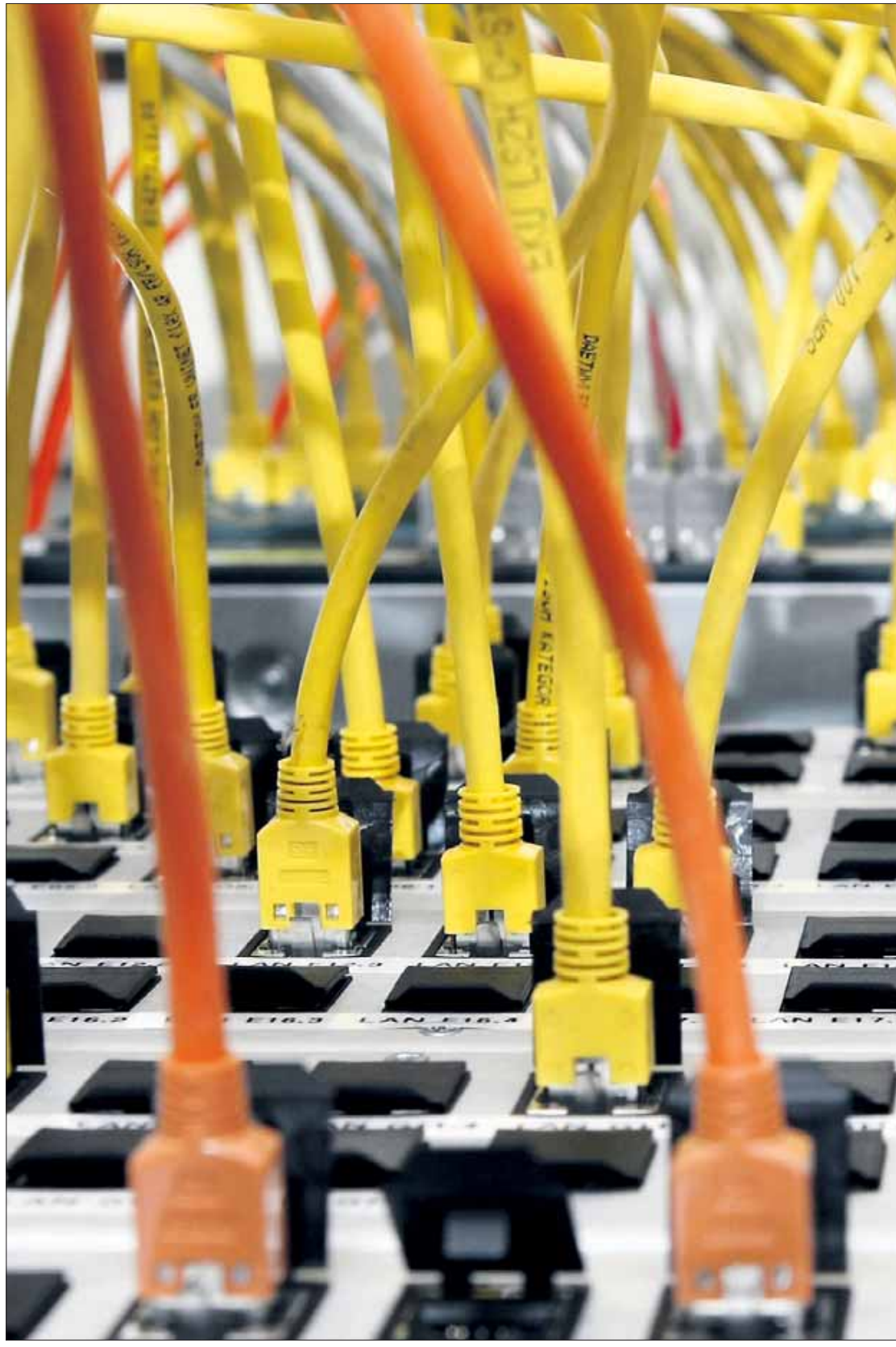
Von Peter Seiffert

Anton Schwarzmaier sagt, er habe der Frau vertraut. 1200 Euro Miete pro Monat für 150 Quadratmeter in der Nähe von München, dazu 90 Quadratmeter Terrasse, so wurde es im September vergangenen Jahres vereinbart. Geld hat Schwarzmaier bis heute nicht gesehen, auch auf einen Großteil der Kaution wartet er nach eigener Aussage vergebens. Sie habe versprochen, bald zu bezahlen, sagt Schwarzmaier: „Ich war so blöd, ihr das zu glauben.“ Mittlerweile liegt die Sache bei Gericht. Um sich vor solchen Fällen zu schützen, rufen viele Vermieter Informationen über Wohnungsinteressenten gegen Bezahlung im Internet ab. Vor allem in wirtschaftlich schlechteren Zeiten wollen Eigentümer genau wissen, wer in die Wohnung einzieht. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen aber gibt es nicht. Mieterschützer sehen die Datenbanken mit Skepsis.

Hohe Schulden

Dem Eigentümerverband Haus und Grund zufolge belaufen sich die Mietschulden der Deutschen auf etwa 2,2 Milliarden Euro. Um das Risiko von Mietausfällen zu verringern, greifen Vermieter seit jeher auf Fragebögen zurück. Interessieren darf dabei nur, was für das Mietverhältnis relevant ist, zum Beispiel: Welche Person zieht ein? Und kann sie das bezahlen? „Bei allzu privaten Fragen muss der Mieter nicht die Wahrheit sagen“, empfiehlt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB). Fragen zur Religion oder sexuellen Vorlieben seien zum Beispiel ohnehin tabu. Sogenannte Mieterdatenbanken werben damit, Auskünfte zu speichern, die vor allem für Vermieter interessant sind. Diese Sammlungen enthalten mehr Informationen als „klassische“ Auskunfteien wie die Creditreform oder die Schufa, die sich darauf beschränken, die allgemeine Kreditwürdigkeit zu überprüfen.

„Wegen der schlechten wirtschaftlichen Lage boomt es“, sagt Matthias Weigler, Geschäftsführer der Deutschen Mieter Datenbank KG (Demda) mit Sitz in Bremen. „Die Vermieter sind kritischer und ängstlicher geworden.“ Das Unternehmen liste im Gegensatz zu klassischen Auskunfteien jene Informationen auf, die in direktem Zusammenhang mit einem Mietvertrag stünden. So fließen in den „Mietercheck“ nicht nur Einträge aus Schuldnerverzeichnissen ein. Auch korrekte Adressen und Telefonnummern ermittelt die Firma. Das bisherige Wohnumfeld des potentiellen Mieters wird zum Teil mit Foto dargestellt. Unter dem Punkt „Mietverhalten“ werden Fragen beantwortet wie: Wie hoch ist der Mietrückstand? Ist die Wohnung beschädigt? Gab es eine ordnungsgemäße Kündigung? Etwa 200 000 Personen, schätzt Weigler, sind mit negativen Einträgen bei Demda gespeichert, die gesamte Datenbank umfasse circa 7,6 Millionen Mieter. Eine Auskunft kostet den Vermieter 15,90 Euro, in sogenannten „Mieter-



Gut vernetzt wollen sogenannte Mieterdatenbanken sein, die ihre Dienste im Internet anbieten. Sie verkaufen Informationen über Interessenten. Zum Beispiel darüber, ob diese ihre letzte Wohnung in ordentlichem Zustand hinterlassen haben. Kritiker bemängeln die Zuverlässigkeit dieser Angaben und verlangen einen besseren Schutz persönlicher Daten. Foto: AP

check-Paketen“ mit bis zu 1000 Auskünften ist der Preis deutlich niedriger.

Der Bedarf sei da, sagt auch Jens Bartholomäus, Sprecher der „Zentralen Vermieter-Schutz Datenbank (ZVSD) mit Sitz in Berlin. „Der Markt ist noch nicht durchdrungen.“ Die ZVSD ist erst seit September 2009 online. Im Internet liege das Geschäftsfeld der Zukunft, sagt Bartholomäus. Natürlich wolle die ZVSD mit dem Schutz der Vermieter Geld verdienen: „Wir haben Angestellte, und die wollen bezahlt werden – bei der Grün-

dung spielten also auch finanzielle Aspekte eine Rolle.“ Einerseits greift die Datenbank auf externe Daten zu, andererseits gibt es einen internen Bereich mit Erfahrungsberichten.

Auf Seiten der Mieter wird das Sammeln der Daten kritisch gesehen. „Für den Geldbeutel des Vermieters sind solche Datenbanken gefährlicher als unzuverlässige Mieter, weil sie vorgaukeln, das Risiko zu minimieren“, sagt DMB-Sprecher Ropertz. „Bis zum Beweis des Gegenteils ist für mich jede Datenbank

Selbstauskunft

Manche Vermieter fordern von Wohnungsinteressenten, dass sich diese zum Beispiel von der Schufa oder der Creditreform eine Selbstauskunft einholen und vor Vertragsabschluss vorlegen. Der Deutsche Mieterbund fordert, dass Auskünfte nur noch Selbstauskünfte erteilen, die ohne Namen versehen sind. Der Vermieter kann dann aber nicht einsehen, ob die Bescheinigung tatsächlich über den Mieter Auskunft gibt. Dieser Vorschlag werde von der Schufa derzeit „intern geprüft“. Selbstauskünfte sind ausführlicher als jene, die andere Personen – etwa Vermieter – von Auskunfteien über andere Personen anfordern dürfen. Außerdem fließen in den sogenannten Basis-Score der Selbstauskunft (Höchstwert: 100 Prozent) laut Mieterbund Daten ein, die oftmals keinen Bezug zum Mietverhältnis hätten, etwa geplante Handyverträge. *pese*

Teurer Klimaschutz

Die kommunalen Unternehmen fordern eine Änderung des Mietrechts

Die Chancen für energieeffiziente Gebäude-Modernisierungen sind nach Ansicht der Wohnungswirtschaft nicht so groß wie vielfach angenommen. „In weiten Regionen wären notwendige Mieterhöhungen gar nicht durchsetzbar, weil die Menschen sie nicht zahlen können“, sagte der Präsident des bundesweit größten Branchenverbandes GdW, Lutz Freitag, in der vergangenen Woche auf einem Kongress in Darmstadt.

Die Politik schätze zudem das Bewusstsein in der Bevölkerung falsch ein. Nur zwei Prozent der Mieter fragten beispielsweise nach dem Energieausweis eines Hauses. Freitag verlangte einen Abbau von Hemmnissen. So müsse das Mietrecht geändert werden. „Eine energetische Sanierung muss vom Mieter geduldet werden“, forderte der Präsident. Außerdem dürfe es nicht sein, dass der Mieter während der Baumaßnahmen seine Wohnqualität beeinträchtigt sehe und quasi zum Dank für die Investition auch noch für eine gewisse Zeit seine Miete kürze. Von den insgesamt circa 39 Millionen Wohnungen in Deutschland seien schätzungsweise 25 Prozent energetisch modernisiert, sagte Freitag. Jährlich komme ein Prozent dazu. Es gebe zu viele Hemmnisse. Die Politik der Bundesregierung sei zu wenig verlässlich. „Wir brauchen eine planbare und verstärkte Förderung“, ergänzte Alexander Rychter vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Pfalz. Zu dem Treffen waren etwa 100 Vertreter der Immobilienwirtschaft gekommen. Der GdW vertritt eigenen Angaben zufolge 3000 Unternehmen mit circa sechs Millionen Wohnungen. *dpa*

Recht so

Viel Fläche. Ein Galeriegeschoss ist Teil der Wohnfläche – und zwar auch, wenn diese Räume aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben keine Aufenthaltsräume sind. Dies gilt zumindest dann, wenn die Räume im Mietvertrag ausdrücklich als Teil der Wohnfläche bezeichnet werden. Auf eine entsprechende Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) weist die Eigentümer-Schutz-Gemeinschaft Haus und Grund hin. Bereits im September 2009 hatte der BGH in einem anderen Fall entschieden, dass ein ausgebauter Dachgeschoss mit der vollen Quadratmeterzahl zur Wohnfläche zählt, wenn es ausdrücklich als „Wohnraum“ vermietet wurde. Dies gilt auch dann, wenn es zwar bewohnbar ist, aber nicht in vollem Umfang den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, beispielsweise zum Brandschutz, entspricht. In dem nun verhandelten Fall hatte eine Frau eine Maisonette-Dachgeschosswohnung mit einem beheizbaren Galeriegeschoss gemietet. Zwischen Mieterin und Vermieter war im Vertrag eindeutig vereinbart worden, dass dieses Galeriegeschoss ein Teil der Wohnfläche ist. Nach der Landesbauordnung gelten die Räume des Galeriegeschosses aber nicht als Aufenthaltsräume, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 Meter aufweisen. Die Mieterin war daher der Ansicht, dass das Galeriegeschoss nicht als Wohnfläche gelte – zu unrecht, wie der BGH entschied. (Az. VIII ZR 39/09) *dpa*

Beilagenredaktion
Telefon 089/2183-305, Fax -7776
sz-beilagen@sueddeutsche.de

Bayerns größter Mietmarkt

Süddeutsche Zeitung
www.sueddeutsche.de/immobilienmarkt

Mietangebote	
Gewerbliche Objekte allgemein Mietangebote	
Gewerbliche Objekte allgemein	V2/12
Gewerbliche Objekte international	V2/12
Stadt München Gewerbliche Objekte	
Büroflächen/Praxen/Wohnbüros	V2/12
Laden- und Verkaufsfächen	V2/12
Lager-/Produktions- und Serviceflächen	V2/12
Bayern und Bundesgebiet Gewerbeimmobilien	
München Landkreis Nord	V2/12
München Landkreis Süd	V2/12
Landkreis Freising	V2/12
Landkreis Erding	V2/12
Landkreis Ebersberg	V2/12
Stadt Rosenheim und Landkreis	V2/12
Landkreis Miesbach	V2/12
Landkreis Bad Tölz/Wolfratshausen	V2/12
Landkreis Garmisch-Partenkirchen	V2/12
Landkreis Weilheim/Schongau	V2/12
Landkreis Starnberg	V2/12
Landkreis Landsberg am Lech	V2/12
Landkreis Fürstenfeldbruck	V2/12
Landkreis Dachau	V2/12
Bayern	V2/12
Bundesgebiet	V2/12
Häuser allgemein	
Häuser allgemein	
Stadt München Häuser	
München Zentrum Häuser	V2/12
München Nord Häuser	V2/12
München Ost Häuser	V2/12
München Süd Häuser	V2/12
München West Häuser	V2/12
Wohnungen allgemein	
Wohnungen allgemein	V2/12
Dachterrassen-/Dachgeschosswohnungen	V2/12
Lofts (Gewerbliche Räume zum Wohnen)	V2/12
Wohnungen mit Gartenanteil	V2/12
Zimmer/Wohngemeinschaften	V2/12
Wohnungen/Zimmer möbliert	V2/12
Stadt München Wohnungen	
Z München Zentrum	
1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/12
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/12
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/12
4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/12

N München Nord	1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/12
	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/13
O München Ost	1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/13
	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/13
S München Süd	1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/13
	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/13
W München West	1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/13
	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/13
	4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/13
Bayern und Bundesgebiet Häuser/Wohnungen		
LKN München Landkreis Nord	Häuser	V2/13
	Wohnungen	V2/14
LKS München Landkreis Süd	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
FS Landkreis Freising	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
ED Landkreis Erding	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
EBE Landkreis Ebersberg	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
RO Stadt Rosenheim und Landkreis	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
MB Landkreis Miesbach	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
TÖL Landkreis Bad Tölz/Wolfratshausen	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14

GAP Landkreis Garmisch-Partenkirchen	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
WM Landkreis Weilheim/Schongau	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
STA Landkreis Starnberg	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
LL Landkreis Landsberg am Lech	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
FFB Landkreis Fürstenfeldbruck	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
DAH Landkreis Dachau	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
BY Bayern	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
D Bundesgebiet	Häuser	V2/14
	Wohnungen	V2/14
Mietangebote und -gesuche		
Exklusive Objekte Häuser	V2/14	
Exklusive Objekte Wohnungen	V2/14	
Wohnen auf Zeit/Messezimmer	V2/14	
Betreutes Wohnen/Senioren-Wohnen	V2/14	
Barrierefreies Wohnen	V2/14	
Service Wohnen	V2/14	
Sommerwohnungen u. Wochenendobjekte	V2/14	
Tauschobjekte	V2/14	
Internationale Objekte	V2/14	
Garagen/Stellplätze	V2/14	
Empfehlungen/Dienstleistungen Mietmarkt	V2/14	
Mietgesuche		
Gewerbliche Objekte allgemein	V2/14	
Büroflächen/Praxen/Wohnbüros	V2/14	
Laden- und Verkaufsfächen	V2/14	
Lager-/Produktions- und Serviceflächen	V2/14	
Gewerbliche Objekte international	V2/14	
Häuser	V2/14	
Wohnungen allgemein	V2/14	
1- und 1½-Zimmer-Appartements	V2/14	
2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	V2/14	
3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	V2/14	
4-Zimmer-Wohnungen und größer	V2/14	
Zimmer/Wohngemeinschaften	V2/14	

Lage nach Postleitzahlen
Für den Mietmarkt der Süddeutschen Zeitung auf-gegebene Anzeigen werden automatisch nach Lage und/oder Objekt mittels EDV der vorgegebenen Rubrik zugeordnet und unter dieser veröffentlicht. * Individuell abweichende Zuordnungen sind nur bei den gekennzeichneten (*) Rubriken bedingt möglich.

Anzeigenannahme
Tel. Anzeigenannahme: 01805 / 15 59 00 (0,14 €/Min., abweich. Mobilfunktarif möglich), Mo. – Do. 7.30 – 19.00 Uhr, Fr. 7.30 – 16.00 Uhr Fax: 089 / 21 83 795 SZ-ServiceZentrum: Fürstenfelder Str. 7, 80331 München, Mo. – Do. 9.30 – 18.00 Uhr, Fr. + Sa. 9.30 – 16.00 Uhr Beratung Immobilienmarkt: 089 / 21 83 8476 Anzeigen und Druckunterlagenschluss: Mittwoch, 15.00 Uhr

Landkreise
Map showing districts: GAP Garmisch-Partenkirchen, WM Weilheim/Schongau, STA Starnberg, LL Landsberg am Lech, FFB Fürstenfeldbruck, DAH Dachau, BY Bayern, D Bundesgebiet, FS Freising, ED Erding, LKN München Landkreis Nord, LKS München Landkreis Süd, RO Rosenheim, MB Miesbach, TÖL Bad Tölz/Wolfratshausen, EBE Ebersberg.

Stadt München und Landkreise München
Map showing districts: Z Zentrum, N München Nord, W München West, S München Süd, O München Ost, LKN München Landkreis Nord, LKS München Landkreis Süd, FS Freising, ED Erding, RO Rosenheim, MB Miesbach, TÖL Bad Tölz/Wolfratshausen, EBE Ebersberg.