Mietausfall und Mietnomaden

Category: Firmenkunden,Privatkunden,Übergreifend
22. Juni 2018

Betongold. Trotz steigender Kaufpreise gelten Immobilien in Deutschland als eine sichere Wertanlage. Dank einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und einer nicht flächendeckend funktionierenden Mietpreisbremse nutzen immer mehr Anleger vermietete Gebäude als Geldanlage. Generell eine gute Idee, zumindest solange die Mieter ihren Mietzahlungen nachkommen. Doch was passiert bei Mietausfall oder wenn sich die scheinbar zuverlässigen Bewohner als Mietnomaden herausstellen? Es kann viele Gründe geben, warum Sie als Vermieter keine Miete für die von Ihnen zur Verfügung gestellt haben. Alle haben jedoch eines gemeinsam: Sie sind wirtschaftlich bedrohlich. Deshalb möchten wir heute beleuchten, welche Absicherungsmöglichkeiten die Versicherungswirtschaft anbietet.

Lesedauer: 3 Minuten

Unattraktive Wohnung oder Wohnlage

Zu den häufigsten Gründen für eine ausbleibende Mietzahlung gehört der Leerstand aufgrund einer unattraktiven Wohnung oder Wohnlage. Vor allem in ländlichen Gebieten kommt es häufiger vor, das Vermieter keinen passenden Mieter finden. Der daraus entstehende Mietausfall ist praktisch nicht versicherbar.

Speziallösungen lassen sich allenfalls für hochpreisige Objekte gestalten, sofern die fehlende Attraktivität durch ein plötzliches Ereignis (z.B. Naturkatastrophe) verursacht wird.

Leerstand nach einem Sachschaden

Ist das versicherte Objekt von einem unerwarteten Sachschaden, z.B. einem Brand oder einem größeren Leitungswasserschaden betroffen, hat der Mieter regelmäßig die Möglichkeit, seine Miete ganz oder teilweise zu kürzen. Bei einem vollständigen Abbrand kann dies schnell 6-12 Monate anhalten, zum Teil noch länger. Da häufig nicht nur eine Wohneinheit betroffen ist, sondern oft das ganze Haus, kann der entstehende Mietausfall den finanziellen Ruin des Vermieters bedeuten.

Aus diesem Grund beinhalten die meisten Gebäudeversicherungen eine Mietausfalldeckung. Hierfür wird oftmals kein zusätzlicher Beitrag verlangt. Vermieter sollten aber ganz genau in der Versicherungspolice oder in den Bedingungen nachschauen, ob der Versicherungsschutz ausreichend ist. Je nach Tarif kann es vorkommen, dass der versicherte Zeitraum zu kurz ist (z.B. 6 Monate) oder der Mietausfall für gewerbliche Einheiten nicht mitversichert ist.

Finanzielle Probleme des Mieters

Nicht jeder säumige Mieter gehört zu den Mietnomaden. Häufig ist ein Mietrückstand erklärbar durch Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit, Krankheit oder einen Todesfall. Hiergegen kann sich natürlich jeder einzelne Mieter privat versichern. Aber auch Vermieter haben die Möglichkeit, dieses Risiko durch eine Mietausfallversicherung zu decken. Dabei handelt es sich in der Regel nicht um Versicherungsprodukte „von der Stange“, sondern um individuell kalkulierte Policen. Aus diesem Grund

werden diese häufig von gewerblichen Vermietern, Wohnungsbaugesellschaften usw. abgeschlossen.

In vielen Fällen sind solche Policen wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die genannten Risiken von den Versicherern recht genau kalkuliert werden können, wodurch der Preis meist zu hoch ist. Vielmehr dient die Mietausfallversicherung eher der Planbarkeit des Vermieters, was vor allem bei einer Kreditfinanzierung sinnvoll sein kann.

Mietausfall durch Mietnomaden

Zu den unverschuldeten Mietschuldnern gesellen sich leider immer häufiger die sogenannten Mietnomaden. Hierbei handelt es sich um Menschen, die entweder bewusst keine Miete mehr bezahlen oder dies unverschuldet über einen längeren Zeitraum tun, ohne die Wohnung zu verlassen. Da das Recht auf ein Dach über dem Kopf in Deutschland oftmals eine übergeordnete Stellung genießt, kann es mitunter sehr lange dauern, einen nichtzahlenden Mieter aus der Wohnung zu bekommen. Der entstehende Mietausfallschaden durch Mietnomaden kann dadurch sehr hoch werden.

Einige Versicherungsgesellschaften bieten deshalb spezielle Mietnomadenversicherungen an, welche den entstehenden Mietausfall ersetzen. Die Leistung ist oftmals auf 6 oder 12 Monatsmieten begrenzt, wobei in der Regel die Kaution als Selbstbeteiligung dient. Die Absicherung gegen gewerbliche Mietnomaden ist in den gängigen Konzepten nicht möglich, sie sind auf private Mietnomaden ausgerichtet.

Sachschäden durch Mietnomaden

Der entstandene Mietausfall durch Mietnomaden ist ärgerlich genug und kann wirtschaftlich bedrohlich sein. Oft noch

schlimmer ist aber der Zustand der Wohnung nach dem Verlassen durch den Mietnomaden. Eine Sanierung der Wohneinheit, die Entsorgung des Hausrats oder die Befreiung der Wohnung von Ungeziefer kann sehr schnell 10.000€ übersteigen. Nicht alle Mietnomadenversicherungen decken dieses Risiko ab, zudem gelten oft Summengrenzen pro Wohneinheit. Daher sollte man mögliche Angebote sehr genau prüfen.

Vermieter-Rechtsschutz nicht vergessen

Besteht bei einem Schadenfall durch einen Mietnomaden Deckung für den Mietausfall und die Sanierung der Wohnung, ist dies natürlich gut für den Vermieter. Nicht jeder Fall ist aber eindeutig. Oftmals begründen die Mieter ihre Nichtzahlung mit vermeintlichen Mängeln an der Wohnung. Daher gilt es oft, zunächst die Sachlage zu klären, was regelmäßig nur durch Anwälte und Gutachter möglich ist. Dies ist zum Teil mit sehr hohen Kosten verbunden, welche von einer Vermieter-Rechtsschutz abgedeckt werden können. Im Idealfall ergänzt diese die Versicherung gegen Mietnomaden, sodass ein Rundum-Schutz besteht. Anders als die Mietnomadenversicherung kann die Vermieter-Rechtsschutz auch für gewerbliche Einheiten abgeschlossen werden.

Kosten der Versicherung gegen Mietnomaden

Mietnomadenversicherungen finden nicht gerade reißenden Absatz bei Vermietern. Zum einen mag dies darin begründet liegen, dass viele diese Versicherungsmöglichkeiten nicht kennen. Zum anderen ist dies aber auch ein Resultat des Preises. Realistisch muss für eine Mietnomadenversicherung einer „normalen“ Wohnung mit ca. 100-150€ Jahresprämie gerechnet werden. Diese darf nicht auf den Mieter umgelegt werden. Für die Vermieterrechtsschutz kommen weitere 100-150€ hinzu,

sodass sich der monatliche Mietertrag rechnerisch um ca. 20-25€ reduziert. Die genannten Beiträge stellen jedoch nur eine sehr grobe Richtschnur dar. Je nach Konstellation können diese auch höher oder niedriger ausfallen.

Vorsicht bei den Begriffen

Im Internet kursieren zahlreiche Websites, welche von „Mietausfall“, „Mietnomaden“ und sonstigen Versicherungen sprechen. Oft wird auch der Eindruck erweckt, dass gewerbliche Einheiten problemlos gegen Schäden durch Mietnomaden versichert werden können. Da die genannten Begrifflichkeiten nicht geschützt sind und insbesondere das Wort „Mietausfallversicherung“ unterschiedlich interpretiert werden kann, sollten Sie bei Angeboten nicht auf die Überschriften, sondern auf die Inhalte achten.

Lösungen für gewerbliche Vermieter

Die Möglichkeiten, sich gegen Schäden durch Mieter zu schützen, sind bei gewerblichen Vermietern, Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltern besonders umfangreich. Einige Hausverwalterkonzepte zur Wohngebäudeversicherung arbeiten mit zusätzlichen Einschlüssen gegen Mietausfall, Mietverlust und Mietnomaden. Diese können oftmals individuell verhandelt werden.

Sie sind Vermieter und möchten wissen, wie Sie Ihre Mieterträge schützen können? **Sprechen Sie hierzu gerne an.**

©Bild: portishead5/ Fotolia