



# Ihre Kreditwürdigkeit

## CreditScore-Recherche

Wie Sie Probleme bei Immobilien-Finanzierungen und Ihrer Unternehmensführung vermeiden.  
Zusatzthemen: Auskünfte über Dritte, Spezialauskünfte für Vermieter, Mietkautionsversicherungen

Jörg Winterlich  
Immobilien Investment Training  
Stand 21. Oktober 2010



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Grundbetrachtung .....	3
Ihr eigene Kreditwürdigkeit und Ihr CreditScore .....	4
Empfehlung .....	5
Fehlerquoten.....	6
Kontaktadressen.....	7
Bonitätsindex .....	8
Beispiel einer Einteilung des Bonitätsindexes durch Creditreform .....	8
Auskunftskosten und Bundesdatenschutzgesetz .....	9
Rechte der Betroffenen .....	9
Musteranschreiben für Auskunfteien.....	11
Auswertung der Informationen .....	12
Alle Arten von Negativeinträgen .....	12
Die richtigen Bankverbindungen .....	12
Prüfen Sie ob die Bankverbindungen auch wirklich zu Ihnen gehören.....	12
Die richtigen Unternehmenszugehörigkeiten .....	12
Allgemein schlechter CreditScore ohne sichtbares Kennzeichen.....	12
Und wenn die negativen Einträge zutreffen? .....	12
Kommunizieren Sie pro aktiv mit Ihrer Bank !.....	13
Der psychologische Aspekt der Erwartung und die Konsequenz .....	13
Ja gut, das macht aber viel Arbeit!.....	13
Auskunft über Dritte.....	14
Auskunftsplattformen.....	14
Beispiel Leistungsangebot creditPass .....	15
Beispiel: Genios Unternehmensauskünfte.....	17
Spezielle Auskünfte für Vermieter .....	19
Mietkautionsservice-Versicherungen.....	20
Mietfactoring/Mietinkasso mit Ausfallersatz .....	21
Mietausfallversicherung / Mietnomadenversicherung .....	22
Immobilien-Investment-Training .....	23
rechtliche Hinweise und Disclaimer.....	24



## Grundbetrachtung

Auskunfteien sind im Geschäftsleben eine sinnvolle und nicht mehr wegzudenkende Einrichtung, insb. um sich vor unzuverlässigen Zahlern zu schützen oder potentielle Partner/Kunden zu prüfen. Doch es kommt auch zu einer Menge an Komplikationen und Nachteilen, die zu beachten sind.

**Leider wissen die meisten Menschen nicht, welche Daten bei Auskunfteien über sie gespeichert sind. Das ist ggf. teuer – und kann u.U. auch existenzgefährdend sein!**

Ohne korrekte Einträge/CreditScores haben viele potentielle Immobilienkäufer oft mit deutlichen Problemen bei der Finanzierung zu kämpfen:

- fehlender oder erschwerter Zugang zu Neufinanzierung oder Anschlussfinanzierung
- höhere Kreditkosten für Neufinanzierung oder Anschlussfinanzierung

Allein bei 0,2% Zinsaufschlag kommen bei einem Mehrfamilienhaus über 10 Jahre schnell über 12.000 Euro Zusatzkosten zusammen. Ist dies zu Vermeiden nicht einige Ihrer Zeit und Mühe wert?

Ebenso kann es auch möglich sein, dass bei vorhandenen problematischen Einträgen

- im Geschäftsleben potentielle oder existierende Partner skeptisch werden
- Finanzierungslinien bei Kreditinstituten gekürzt oder gekappt werden

**In unternehmenskritischen und finanziell schwierigen Situationen kommt ggf. eine ganze Kombination von Umständen zusammen, die einerseits die Handlungsfähigkeit beeinträchtigen können oder die wirtschaftliche Existenz gefährden.**

Leider kümmern sich die meisten Menschen erst um Ihre CreditScores/Kreditwürdigkeit, wenn es Probleme gibt. Und dann ist es in der Regel zu spät. Einerseits dauert der Eingang und die Recherche/Durchsicht der Unterlagen einige Tage, vor allem kostet aber die Problemanalyse, Rücksprache mit den Auskunfteien einige Zeit. Bis Sie z.B. einen fehlerhaften Eintrag wirklich gelöscht haben, können leicht einige Wochen vergehen. Sie sind de facto in der Nachweispflicht und häufig bringt Sie erst das Einschalten eines Rechtsanwaltes zum Ziel.

**Die regelmäßige Prüfung der CreditScores gehört zur Grundpflicht für jeden Gewerbetreibenden/Unternehmer und Immobilien-Investor!**

Die meisten Einträge in den Unterlagen der Auskunfteien sind sachlich richtig. Gründe für fehlerhafte Einträge oder weniger gute Bewertungen gibt es dennoch viele. Nachfolgend ein paar Beispiele:

- Namens-/Personenverwechslungen
- Unternehmen die falsch, zu schnell oder wegen Bagatellen melden
- Unzutreffende Einträge die jedoch nie gelöscht worden sind
- Ehemalige Unternehmensbeteiligungen etc., die Sie schon seit Jahren nicht mehr besitzen, die Ihnen aber immer noch zugeordnet werden
- Strukturelle Themenstellungen (siehe nachfolgendes Beispiel)
- Allgemeine statistische Größen wie Branchenzuordnungen



## 7'stelliges Nettogesamtvermögen und dennoch nur 93% kreditwürdig !?

Zugegeben, dies ist ein nicht alltägliches Beispiel und doch symptomatisch.

Können Sie sich vorstellen, dass jemand, der finanziell kerngesund ist und ein siebenstelliges (!) Nettogesamtvermögen hat, bei einer der Auskunfteien nur eine 93%ige Kreditwürdigkeit besitzt? Und diese Info bekommt auf Anfrage jede Bank!

Ein privater Freund von ihm mit negativem (!) Gesamtvermögen von minus -20.000 Euro ohne Immobilien mit unregelmäßigem und kleinem Einkommen dagegen hatte 99%!

Der Hintergrund der nur 93% ist - so stellte sich bei der Recherche heraus - das erste Person eine Vielzahl von Konten besitzt (u.a. für privates Finanzmanagement und die Vermögensverwaltung, jeweils ein Konto für jedes Immobilienobjekt, dazu kommen zwei GmbH's). Auf jedem Immobilien-Konto hinterlegt - kaum genutzt - ein kleiner Dispo von 1.000 bis 4.000 Euro. Das zusammen reichte für eine deutliche Abwertung. Vermögensstatus etc. sind nicht hinterlegt, fließen also auch nicht in die Bewertung ein.

Wenn Sie eine solche Information nicht erkennen, ggf. beheben, und vor allem proaktiv (!) den Banken kommunizieren, kann der Zugang zu Krediten nicht nur erheblich erschwert werden, er wird vor allem deutlich teurer.

Die Bewertung, wie sinnvoll solche Informationen von Auskunfteien manchmal sein können, überlasse ich Ihnen. Eins ist jedoch klar:

**Sie müssen damit umgehen - nicht erst wenn Sie eine Finanzierung brauchen, sondern Monate vorab und proaktiv!**

## Ihr eigene Kreditwürdigkeit und Ihr CreditScore

Von den über Sie gespeicherten Daten von Auskunfteien hängt entscheidend ab, ob Sie bei Banken und anderen Finanzierern

- überhaupt einen Kredit bekommen können und wenn ja,
  - zu welchen Konditionen und
  - zu welchen Bedingungen.

Diese Informationen werden nicht nur bei jeder neuen Kreditentscheidung berücksichtigt, sondern fließen auch bei Änderungen in laufende Kredite ein.

In Ihrem eigenen Interesse ist es dringend ratsam, zu den über Sie erfassten Kreditwürdigkeitsinformationen Bescheid zu wissen, denn

- sie entscheiden über die Finanzierbarkeit Ihrer Projekte
- über die Wirtschaftlichkeit Ihrer Projekte
- es ist nie auszuschließen dass Falsch- oder Fehlinformationen gespeichert sind
- einige Bewertungen sind schwer nachvollziehbar und bedürfen einer Klärung/Erklärung.

Es ist nicht entscheidend wie Sie Ihre Kreditwürdigkeit und finanzielle Lage einschätzen, sondern einzig was die Banken und Finanzierer darin sehen.



## Empfehlung

Erfragen Sie Ihre CreditScores regelmäßig (mindestens 1 mal pro Jahr, besser alle 3-6 Monate) und kontaktieren Sie dabei alle auf dem Markt befindlichen Institute.

- Prüfen Sie, wer alles welche Daten über Sie weitergibt und ob diese korrekt sind.
- Lesen und verstehen Sie die Inhalte und reklamieren Sie Falscheinträge sofort.
- Nutzen Sie, wenn es nicht anders geht, anwaltliche Hilfe.



## Fehlerquoten

„Skandalöse Fehlerquote! Jede 2. Schufa Auskunft falsch!

Daten über die Kreditwürdigkeit von Verbrauchern sind oft falsch. Einträge etwa bei der Wirtschaftsauskunftei Schufa basierten in 46 Prozent aller Fälle auf fehlerhaften Daten, ergab eine Studie, die Bundesverbraucherschutzministerin Ilse Aigner (CSU) vorstellte. Das sogenannte Scoring ist ein gängiges Verfahren von Banken, Versicherungen oder Einzelhändlern zur Bewertung ihrer Kunden. Die Scores sollen Auskunft über die Zahlungsmoral und Zahlungskraft von Kunden geben. Verbraucherschützer kritisieren das Verfahren schon lange als oftmals willkürlich.

Das Institut für Grundlagen und Programmforschung prüfte im Auftrag des Ministeriums die großen Auskunfteien Schufa, Creditreform, Bürgel und Arvato. Bei der Schufa kritisierten die Tester vor allem die hohe Fehlerquote, bei CEG und Arvato die Aussagekraft für Bonitätsbewertungen. Diese sei höchst zweifelhaft. "Das können wir so nicht weiter hinnehmen", sagte Aigner. Sie wertete die Studie als Bestätigung der beschlossenen Verschärfung des Bundesdatenschutzgesetzes, die im April nächsten Jahres in Kraft tritt.

Adresse: [www.teleboerse.de/1170372.html](http://www.teleboerse.de/1170372.html)



## Kontaktadressen

Die nachfolgenden Adressen stellen die wichtigsten Informationsquellen dar.

SCHUFA Holding AG  
Kormoranweg 5  
65201 Wiesbaden  
Telefon: +49(611) 9278-0  
+49(1805) 724832  
Fax: +49(611) 9278-109  
E-Mail: [kontakt@schufa.de](mailto:kontakt@schufa.de)  
[www.schufa.de](http://www.schufa.de)

Verband der Vereine Creditreform e.V.  
Hellersbergstraße 12  
D-41460 Neuss  
Tel: +49 2131 109-0  
Fax: +49 2131 109-8000  
Email: [creditreform@verband.creditreform.de](mailto:creditreform@verband.creditreform.de)  
[www.creditreform.de](http://www.creditreform.de)

Recherchieren und kontaktieren Sie den lokalen Partner bzw. nutzen Sie die Online-Auskunft.

D&B Deutschland GmbH  
(ehemals Schimmelpfenning)  
Havelstraße 9  
64295 Darmstadt  
Telefon: +49(6151) 13 756 75-  
Fax: +49(6151) 13 75 7 77  
E-Mail: [service-de@dnb.com](mailto:service-de@dnb.com)  
Internet: [www.dnb.com](http://www.dnb.com)

accumio finance services gmbh  
Postfach 110408  
30100 Hannover  
Telefon: +49(1805) 96 96 88  
E-Mail: [Helpdesk@accumio-hannover.de](mailto:Helpdesk@accumio-hannover.de)  
Internet: [www.solventec.com](http://www.solventec.com)

Bürgel Wirtschaftsinformationen  
GmbH & Co. KG  
Gasstraße 18  
22761 Hamburg  
Telefon: +49(40) 89 80 3 - 0  
Fax: +49(40)89 80 3 – 777  
E-Mail: [info@buergel.de](mailto:info@buergel.de)  
Internet: [www.buergel.de](http://www.buergel.de)

arvato infoscore GmbH  
Rheinstraße 99  
76532 Baden-Baden  
Telefon: +49(7221) 5040-1000  
E-Mail: [info@arvato-infoscore.de](mailto:info@arvato-infoscore.de)  
Internet: [www.arvato-infoscore.de](http://www.arvato-infoscore.de)

Übernehmen Sie die Adressen am besten gleich in Ihre Datenbank – so haben Sie es einfacher für zukünftige weitere Abfragen.



## Bonitätsindex

(aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie)

Ein **Bonitätsindex** ist ein Maßstab zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit einer natürlichen oder juristischen Person und entspricht einem Kapitalmarktrating. Der Bonitätsindex dient als Prognosewert zur Beurteilung der Zahlungsfähigkeit einer Person und basiert auf einer Vielzahl von Kennwerten (z. B. Eigenkapital, Liquidität, Erlös, Zahlungsverhalten). Ein Vertragspartner kann dadurch besser ein Zahlungs- oder Insolvenzrisiko bei einem Vertragsschluss abschätzen.

In der Regel bedeutet ein kleiner Wert eine gute und ein großer Wert eine schlechte Bonität.

### Beispiel einer Einteilung des Bonitätsindex durch Creditreform

Bonitätsindex	Bedeutung	Ausfallwahrscheinlichkeit
100-149	sehr gute Bonität	0,34 %
150-200	gute Bonität	0,67 %
201-250	zufriedenstellende Bonität	1,41 %
251-300	mittlere Bonität	2,50 %
301-350	schwache Bonität	9,85 %
351-499	sehr schwache Bonität	20,85 %
500	massiver Zahlungsverzug.	
600	harte Negativmerkmale	




## Auskunfts-kosten und Bundesdatenschutzgesetz

Lt. Bundesdatenschutzgesetz ist eine Auskunft für den Betroffenen grundsätzlich kostenfrei, siehe § 34 Absatz 5 Satz 1 BDSG. Jedoch halten sich nicht alle Auskunftsteien daran und führen darüber teils jahrelange Rechtsprozesse. Insb. die Schufa wehrt sich standhaft gegen kostenlose Auskünfte und lässt auch nach Rechtshinweisen kostenlose Auskünfte nur in VorOrt-Büros zu, Ausdruck- und Kopierkosten gehen extra. Die Auskunft bei den anderen Unternehmen funktioniert i.d.R. recht gut.

**SCHUFA-Eigenauskunft**

Die schriftliche Auskunft für Sie persönlich



Die SCHUFA-Eigenauskunft informiert über alle zu Ihrer Person bei der SCHUFA gespeicherten Daten, einschließlich der Angabe, wer diese Informationen an die SCHUFA weitergegeben hat - also umfassende und erläuterte Informationen.

**Im Internet bestellen - per Post erhalten**

Ein Exemplar Ihrer SCHUFA-Eigenauskunft können Sie per Post gegen eine Kostenerstattung von 7,80 € (inkl. 19% MwSt.) erhalten.

**Schriftlich bestellen - per Post erhalten**

In unseren Verbraucherservicestellen können Sie auch kostenlos Einblick in die zu Ihrer Person gespeicherten Daten nehmen.

**Besuchen Sie uns**

[www.schufa.de](http://www.schufa.de)

## Rechte der Betroffenen

Betroffene (natürliche Personen, über die Daten bei öffentlichen oder nicht-öffentlichen Stellen gespeichert sind), haben nach dem Bundesdatenschutzgesetz folgende (gem. § 6 Abs. 1 BDSG) unabdingbare Rechte:

- Auskunft darüber, ob und welche personenbezogenen Daten über sie gespeichert sind
- Auskunft darüber, aus welchen Quellen diese Daten stammen und zu welchem Verwendungszweck sie gespeichert werden
- Berichtigung von falschen personenbezogenen Daten
- Übermittlung persönlicher Daten an Dritte zu untersagen
- Löschung seiner Daten
- Sperrung seiner Datensätze
- Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde für den Datenschutz

Die beiden erstgenannten Rechte können verweigert werden, falls das allgemeine öffentliche Interesse, das Interesse der jeweiligen nicht-öffentlichen Stelle an der Wahrung des Geschäftsgeheimnisses oder das Interesse Dritter zur Geheimhaltung überwiegt. Dies muss allerdings im Einzelfall geprüft werden. Eine Verweigerung der Auskunft muss mit Angabe der Gründe dokumentiert werden.

Jeder Bürger hat also ein Auskunftsrecht bezüglich der über ihn gespeicherten Daten sowie ein Recht auf Richtigstellung falscher Daten. Für die befragten Stellen ergibt sich eine Auskunftspflicht, von der jedoch Polizei und Geheimdienste ausgenommen sind. Die Auskunft ist von öffentlichen Stellen unentgeltlich zu erteilen (§ 19 Abs. 4 BDSG). Bei der Auskunftserteilung durch private Stellen kann unter Umständen ein Entgelt verlangt werden (§ 34 BDSG), allerdings muss der Betroffene darauf hingewiesen und ggf. eine kostenfreie Alternative angeboten werden. Umstritten war lange Zeit die Praxis der [Schufa](#), ein Selbstauskunftsersuchen mit einer



negativen Wertung zu belegen; diese Praxis hat die Schufa jedoch aufgegeben. Des weiteren hat jeder das Recht der Nutzung seiner Adresdaten für Werbung oder der Markt- oder Meinungsforschung bei der datenspeichernden Stelle zu widersprechen und eine Sperrung seiner Daten zu verlangen.



## Musteranschreiben für Auskunfteien

Den nachfolgenden Anschreibentext können Sie als Mustertext für die regelmäßigen Anfragen bei den Auskunfteien gern verwenden:

### Anforderung Selbstauskunft

<Briefanrede>

im Rahmen eines regelmäßigen Finanzchecks und zur Vermeidung von Fehleintragungen sowie Datenmissbrauch möchte ich hiermit meinen CreditScore und die dazugehörigen Aufzeichnungen in Ihrem Hause prüfen. Bitte übersenden Sie mir eine Kopie aller von Ihnen über

> hier persönliche Adresse eintragen <

> Adressen meiner Firmen / GmbH's <

erfassten Daten und den score-Wert. Sie können mir diese Informationen entweder per Email an (meineEmailAdresse) oder per Post zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

<Name>

Hinweise:

Ich widerspreche hiermit dem Verkauf meiner Wirtschafts- und Personendaten für Werbung und Markt- und Meinungsforschung.

Hinweis: Lt. Bundesdatenschutzgesetz ist eine Auskunft für den Betroffenen grundsätzlich kostenfrei. § 34 Absatz 5 Satz 1.

Anlage: Ausweiskopie / Handelsregisterauszug der Unternehmen

Hinweis: frühere Wohnadresse: Musterstraße, Musterstadt

In der Regel erhalten Sie alle Auskünfte innerhalb von 7 Tagen.

Lassen Sie sich diese am besten per Email zusenden, das spart Ihnen Zeit und Sie finden diese Auskünfte später leichter wieder.



## Auswertung der Informationen

Prüfen Sie die eingehenden Auskünfte sorgfältig. Rufen Sie die Auskunftsteien an und hinterfragen, wenn etwas unklar erscheint. Oft werden Begründungen verwehrt, hier sollten Sie hartnäckig bleiben. Bei Negativeinträgen fordern Sie eine Auskunft darüber an, wer diese übermittelt hat – und fordern Sie ggf. die Streichung. Kommt keine Einigung zustande, lohnt es sich ggf. einen Anwalt einzuschalten.

### Alle Arten von Negativeinträgen

Oft kommt es zu Eintragungsfehlern auf Grund von Personenverwechslungen. Oder Einträge sind zwar Ihre, aber fehlerhaft oder veraltet.

### Die richtigen Bankverbindungen

Prüfen Sie ob die Bankverbindungen auch wirklich zu Ihnen gehören.

### Die richtigen Unternehmenszugehörigkeiten

Prüfen Sie, ob die angegebenen Unternehmensbeteiligungen oder Positionen korrekt sind. Beispielsweise kommt es oftmals dazu, dass Einträge veraltet sind und Sie noch mit Unternehmen finanziell in Verbindung gebracht werden, wo sie Ihre Beteiligung längst verkauft haben.

### Allgemein schlechter CreditScore ohne sichtbares Kennzeichen

Die Auskunftsteien machen meist ein Geheimnis daraus, wie sie bewerten und warum Sie einen bestimmten CreditScore vergeben. Hinterfragen Sie konsequent – oftmals gibt es Dinge die überhaupt nichts mit Ihnen zu tun haben. Beispielsweise wird eine ganze Branche oder Berufsgruppe pauschal mit einem Risikofaktor hinterlegt. Auch die Anzahl Ihrer Konten oder die Zahl Ihrer Dispokredite (z.B. bei vielen Immobilienkonten oder Vermögensverwaltung) können negativ einfließen.

### Und wenn die negativen Einträge zutreffen?

Dann arbeiten Sie an den entsprechenden negativen Punkten, an sich selbst und an Ihrer Unternehmensführung. Wenn Ihnen jemand eine wertige Dienstleistung oder Produkt liefert, ist er auch Wert, pünktlich und vollständig bezahlt zu werden. Das sollte eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Prüfen Sie zudem Ihr eigenes Mahnwesen (viele Unternehmer mahnen aus falscher Rücksicht zu spät oder gar nicht) und die Qualität Ihrer Produkte und Dienstleistungen und wie diese von Kunden wahrgenommen (!) wird. Das lässt sich nicht alles auf einmal lösen, sondern ist ein kontinuierlicher Prozeß.



## Kommunizieren Sie pro aktiv mit Ihrer Bank !

Wenn Sie bei einer Bank zu Finanzierungen anfragen, werden in der Regel auf internem Wege auch die Daten der verschiedenen Auskunfteien angefordert.

Enthalten diese Negativmerkmale oder unterschreiten bestimmte Schwellwerte, kommt es zu folgenden Konsequenzen:

- Kredit wird deutlich erschwert oder generell verweigert
- Ihre Kreditzinsen enthalten Risikoaufschläge
- Ihre Kreditkonditionen / Nebenbedingungen (Laufzeiten) werden ungünstiger
- die Anforderungen an die Besicherungen steigen deutlich
- es werden sehr viele weitere Unterlagen angefordert, der Arbeitsaufwand für weiteren „Papierkrieg“ steigt
- die zeitliche Schiene bis zu einer Kreditzusage verschiebt sich deutlich

### Der psychologische Aspekt der Erwartung und die Konsequenz

Ein ganz wichtiger ist der psychologische Aspekt. Haben Sie erst einmal einen negativen Ersteindruck durch die Ergebnisse der Auskunfteien hinterlassen, müssen Sie diesen negativen Eindruck mühsam wieder korrigieren. Es ist wie bei einer Immobilien: Macht das Eingangstor und die Briefkastenanlage einen unschönen Eindruck, kann eine tolle Wohnung dieses kaum wieder vollständig aufheben.

Kommunizieren Sie also der Bank proaktiv die Ergebnisse der bevorstehenden Abfrage bei den Auskunfteien. Sie kommunizieren somit zweierlei: Erstens Sie sind einer der wenigen Kreditanfrager, die sich wirklich aktiv um Ihre Finanzen und Kreditwürdigkeit kümmern. Zweitens bauen Sie einen bestimmten Erwartungswert in Bezug auf die Abfrageergebnisse auf – und die Auskünfte werden trotz gleicher Daten dann inhaltlich ganz anders gewichtet.

Ja gut, das macht aber viel Arbeit!

Ja, am Anfang macht das etwas Arbeit. Doch dies betrifft Ihre finanzielle Basis und entscheidet darüber, ob und zu welchen Konditionen Sie finanzieren können. Bei Ihrer regelmäßigen Abfrage der Auskunfteien wird es dann i.d.R. sehr einfach – und Sie wissen Sie haben einen sauberen Background.

Allein wenn ein Kredit mit einem Risikoaufschlag von nur 0,2% belegt wird, kommen bei der Finanzierung eines Mehrfamilienhauses über 10 Jahre leicht 10.000 Euro und mehr an Zusatzkosten zusammen.

Bedenken Sie auch die Zeit die es braucht viele weitere Unterlagen zusammenzustellen, die bei einer guten Auskunft vielleicht nicht benötigt werden.

Bedenken Sie, dass durch die Verzögerung einer Kreditentscheidung ein lohnendes Investment ggf. nicht mehr durchgeführt werden kann – oder rückabgewickelt, in speziellen Fällen sogar mit Schadenersatzforderungen.

Je mehr Gründe Sie einer Bank oder einem einzelnen Bearbeiter geben Sie abzulehnen, desto leichter wird man diese Gründe im Zweifelsfalle benutzen.



## Auskunft über Dritte

Für angehende und geschäftskritische Geschäftsbeziehungen sollten Sie regelmäßig eine Auskunft einholen, um sich vor unliebsamen Zahlungsproblemen oder rechtlichen Unklarheiten (wem gehört die Firma, wer ist handlungsberechtigt) zu schützen.

### Auskunftsplattformen

Um Auskünfte insb. über Dritte schnell und effektiv einholen zu können, haben sich verschiedene Unternehmen und Plattformen gebildet, die eine zentrale Datenabfrage per Internet kostengünstig anbieten. Meistens zahlen Sie eine Jahresgrundgebühr und Zusatzkosten pro Abruf, müssen dann jedoch nicht mehr die einzelnen Auskunfteien mit kostenpflichtigen Recherchen beauftragen. Ebenso sind eine Reihe von Zusatzauskünften möglich wie z.B. eine elektronische Handelsregisterauskunft incl. Jahresabschlüsse. Nachfolgend 2 Anbieter beispielhaft:

telego! GmbH  
creditPass® - telego!

Mehlbeerenstr. 4  
82024 Taufkirchen b. München

Tel.: 089/273747-210  
Fax: 089/273747-400  
E-Mail: [info@creditpass.de](mailto:info@creditpass.de)  
Internet: [www.creditpasse.de](http://www.creditpasse.de)

GBI-Genios  
Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH

Freischützstr. 96  
81927 München

Telefon: +49(89) 992879-0  
Fax: +49(89) 992879-99  
E-Mail: [info@genios.de](mailto:info@genios.de)  
Internet: [www.genios.de](http://www.genios.de)



Beispiel Leistungsangebot creditPass

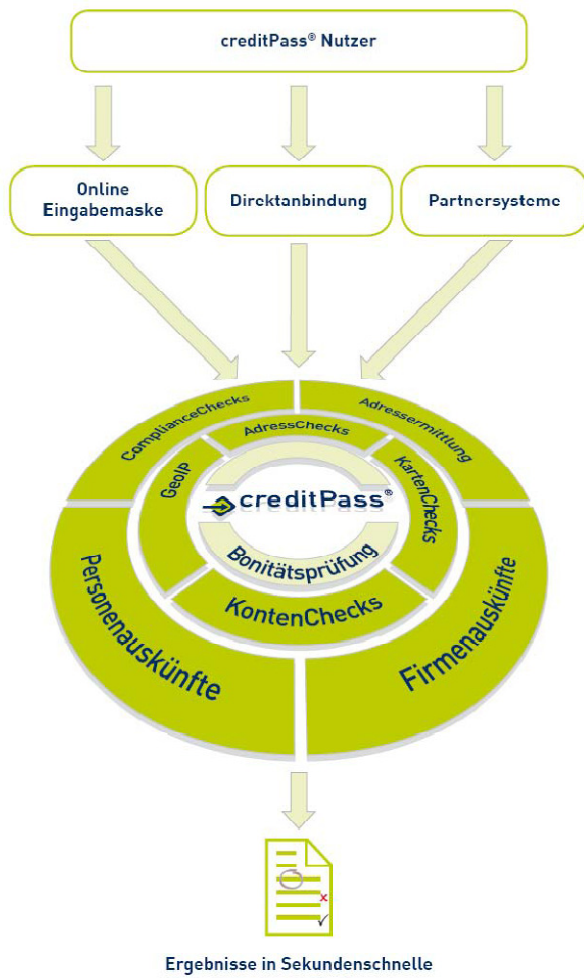


Inhaltsübersicht der Rechercheleistungen – Auszug aus der Unternehmensbroschüre:

- Übersicht der auf creditPass® verfügbaren Abfragearten ..... 4
- Adressauskünfte..... 4
- Adressermittlung..... 4
- Personenauskünfte ..... 4
- Firmenauskünfte ..... 4
- KontenChecks ..... 4
- KartenChecks ..... 5
- ComplianceChecks ..... 5
- GeolP Services..... 5
- Eigene Black- und Whitelists..... 5
- Übersicht der über creditPass® angebotenen Datenquellen: ..... 6
- accumio ..... 6
- BÜRCEL ..... 6
- CEG Creditreform..... 6
- D&B ..... 7
- Deutsche Post Direkt ..... 7
- easycash ..... 7
- European Fraud Prevention Platform ..... 7
- HIT..... 7
- infoscore / informa ..... 8
- InterCard ..... 8
- SCHUFA..... 8
- SIX TELEKURS ..... 8
- Detailinformationen zu den der angebotenen Abfragen: ..... 9
- Adressauskünfte..... 9
- accumio Adressverifizierung Small ..... 9
- accumio Adressverifizierung Medium..... 9
- CEG Bonima AdressCheck ..... 10
- Deutsche Post BasicAddressCheck..... 10
- Deutsche Post PremiumNameCheck ..... 10
- SCHUFA IdentitätsChecks ..... 11
- Adressermittlung..... 12
- accumio Adressermittlung Advanced ..... 12
- accumio Adressermittlung Advanced Plus ..... 12
- accumio Einwohnermeldeamtsanfrage ..... 12
- Personenauskünfte ..... 13
- accumio Consumer CreditCheck detail ..... 14
- accumio Consumer CreditCheck light..... 14
- accumio Consumer CreditCheck detail plus ..... 14
- BÜRCEL ConCheck ..... 15
- BÜRCEL ConCheck Plus ..... 16
- CEG Bonima Pool Score ..... 16
- CEG Bonima Score Ident ..... 17
- infoscore Negativmerkmale ..... 17
- infoscore Negativmerkmale light ..... 18
- infoscore Negativmerkmale plus informa Score ..... 18
- SCHUFA ConsumerCheck ..... 18
- SCHUFA ConsumerCheck plus Score..... 19
- Eigene Black- & Whitelist ..... 19
- Firmenauskünfte Deutschland ..... 20
- accumio BusinessCheck „Kurzversion“..... 21
- accumio BusinessCheck „Langversion“ ..... 21
- BÜRCEL RiskCheck RealTime standard ..... 22
- BÜRCEL RiskCheck RealTime advanced..... 23
- BÜRCEL RiskCheck RealTime professional..... 23
- BÜRCEL BoniCheck ..... 24
- BÜRCEL Firmen Vollauskunft..... 24
- SCHUFA BusinessChecks ..... 25
- Firmenauskünfte International ..... 26
- D&B Unternehmensverifizierung (Business Verification) ..... 26
- D&B Kreditcheck (Quick Check) ..... 26
- D&B Standardbericht (Business Information Report) ..... 27
- KontenChecks ..... 28
- 4safe®-Check ..... 29
- HIT-Check..... 29
- easycash Negativdaten (HWD®-Check) ..... 30
- easycash Verhaltensdaten..... 30
- InterCard Whitelist ..... 30
- Prüfziffern-Check..... 30
- Public Account Check ..... 30
- SCHUFA KontonummernCheck..... 31
- Eigene Black- & Whitelist ..... 31
- KartenChecks ..... 32
- BIN Check ..... 32
- ComplianceChecks ..... 33
- Sanktionsliste Europäische Union (CFSP)..... 33
- Sanktionsliste HM Treasury Financial Sanctions ..... 33
- Sanktionsliste US OFAC: Specially Designated Nationals ..... 33
- Sanktionsliste US BIS: Denied Person List..... 33
- Sanktionsliste US BIS: Unverified List..... 33
- PEP-Check..... 34
- GeolP Services..... 35



GeoIP Services.....





## Beispiel: Genios Unternehmensauskünfte

**GENIOS**  
German Business Information

Suchkategorien: Produkte & Preise, News, Service & Hilfe, Kontakt

- Firmeninformationen
- Bundesanzeiger
- Tages- und Wochenpresse
- Fachpresse
- Branchenberichte & Fakten
- Personeninformationen
- Wiss. Nachweise
- Vorlagen & Muster
- eBooks

**GENIOS Personeninformationen: Über 100 Quellen recherchierbar in 8 Pools.**

**Personeninformationen**

Personenname: winterli  
 Zeitraum: Winterlich, Jörg; Winterling, Andreas; Winterling, Dirk; Winterling, Helmut

---

**Trefferliste**

2 Treffer sortieren nach Person

Suchbegriffe: winterlich Jörg

Datum	Titel
13.02.1971	<b>Jörg Ralf Winterlich</b> FS FlowFact GmbH Handelsregister Bekanntmachungen 13.80 EUR
13.02.1971	<b>Jörg Winterlich</b> de estio real estate GmbH, Dresden Handelsregister Bekanntmachungen 13.80 EUR

2 Treffer sortieren nach Person

Suchbegriffe: winterlich Jörg



## Druckansicht Trefferliste



Ihre Suche hat 24 Treffer ergeben.

**Suchbegriffe:** winterlich jörg

Datum	Titel	Quellen
30.10.2009	<a href="#">FlowFact Aktiengesellschaft</a> 50999 Köln 131 Wörter 10.71 EUR	Hoppenstedt Firmendatenbank
26.10.2009	<a href="#">de estio real estate GmbH</a> 01067 Dresden 49 Wörter 7.02 EUR	bedirect Handelsregisterfirmen
	<a href="#">de estio real estate GmbH</a> 01067 Dresden 73 Wörter 11.30 EUR	Creditreform Deutschland Firmenprofile
	<a href="#">de invierno holding GmbH</a> 01067 Dresden 61 Wörter 11.30 EUR	Creditreform Deutschland Firmenprofile
08.10.2009	<a href="#">de estio real estate GmbH</a> DE 01067 Dresden 47 Wörter 8.93 EUR	D&B Deutschland
08.10.2009	<a href="#">de invierno holding GmbH</a> DE 01067 Dresden 37 Wörter 8.93 EUR	D&B Deutschland
08.10.2009	<a href="#">Joerg Winterlich</a> DE 01067 Dresden 33 Wörter 4.52 EUR	D&B Deutschland
10.08.2009	<a href="#">de invierno holding GmbH</a> 01067 Dresden 27 Wörter 7.02 EUR	bedirect Handelsregisterfirmen
11.06.2009	<a href="#">de estio real estate GmbH</a> Amtsgericht: 01099 Dresden (HRB27758)	Handelsregister- Bekanntmachungen



## Spezielle Auskünfte für Vermieter

Spezielle Auskunftsteien kümmern sich bevorzugt um Mieterprobleme und Mietnomaden, hier werden insb. alle gerichtlichen Prozesse und Verfahren aufwendig recherchiert, die in einem Zusammenhang stehen könnten.

VSK Vermieterschutzkartei  
 Deutschland-GmbH & Co.KG,  
 vertreten durch die VSK Vermieterschutzkartei  
 Deutschland Verwaltungs GmbH  
 Sigmaringer Straße 49  
 70567 Stuttgart-Möhringen  
 Telefon: +49(711) 997607979  
 Fax: +49(711) 997607999  
 E-Mail: [info@vermieterschutzkartei.de](mailto:info@vermieterschutzkartei.de)  
<http://www.vermieterschutzkartei.de>

DEMDA Deutsche Mieter Datenbank KG  
 28195 Bremen  
 Telefon: +49(421) 380 105-0  
 Fax: +49(421) 380 105-15  
 E-Mail: [info@demda.de](mailto:info@demda.de)  
 Internet: [www.demda.de](http://www.demda.de)

### Beispiel Auskunft Vermieterschutzkartei



#### Ergebnisdaten:

Merkmal:	Datum:	Aktenzeichen	Erledigung	Hauptforderung:
EV	30.12.2005	7m867839		
EV	30.01.2005	7M243335		
HB	13.01.2004	7M233786		
UF	07.04.2005	123456789		283,00 EUR
UF	05.02.2001	789456126		354,00 EUR
FRP	27.09.2005	147852369		573,62 EUR
ZWA	14.06.2005	369852147		383,00 EUR
IA	25.11.2004	159753456	15.08.2005	34,70 EUR
ZWA	30.08.2003	864759182		750,00 EUR
VB	09.01.2005	124596372		263,94 EUR
VB	27.11.2001	103608907		796,81 EUR
UF	15.05.2005	159750321		781,00 EUR

EV eidesstattliche Versicherung (Offenbarungseid)  
 HB Haftbefehl zur Erzwingung der eidesstattlichen Vers.  
 UF uneinbringliche, titulierte Forderung  
 FRP fruchtlose Pfändung  
 ZWA Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen  
 IA Inkasso-Mahnverfahren eingeleitet



## Mietkautionsservice-Versicherungen

Dies Unternehmen bieten gegen einen monatlichen Versicherungsbeitrag, den der Mieter zu zahlen hat, dem Eigentümer die Kautions-Garantie. Der Mieter spart sich somit das Kautionsgeld – und der Eigentümer ist für dessen Verwaltung auch nicht mehr zuständig. Dazu kann auf die Kaution teilweise zugegriffen werden, ohne dass der Mieter zustimmt bzw. ohne dass es einen gerichtlichen Entscheid gibt.

EuroKautiion Service EKS GmbH  
Ifflandstraße 4, 22053 Hamburg  
Telefon: 0800 100 42 88  
Fax: +49(40) - 808 100 209  
E-Mail: [info@eurokautiion.de](mailto:info@eurokautiion.de)  
Internet: [www.eurokautiion.de](http://www.eurokautiion.de)

Kautionsfrei  
R+V Versicherungen  
Email: [info@kautionsfrei.de](mailto:info@kautionsfrei.de)  
Internet: [www.kautionsfrei.de](http://www.kautionsfrei.de)

Neben der Bereitstellung einer Kautionsgarantie (Urkunde) gibt es für einen Investor/Vermieter/Eigentümer noch einen weiteren nicht zu unterschätzenden Vorteil: Die Kautionsversicherungen holen natürlich über den Versicherten, also den potentiellen Mieter, ausführlich Informationen bei anderen Auskunftseien ein und besitzen vermutlich auch eigene Datenbanken mit „schwarzen Schafen“. Wird also der Abschluss einer Kautionsversicherung für einen Mietinteressenten abgelehnt, sollten Sie sich überlegen, ob es überhaupt sinnvoll ist an diesen zu vermieten.

Auch aus bereits laufenden Mietverhältnissen ist es möglich, nachträglich Kautionsversicherungen abzuschließen und die bereits gezahlte Kautiion an den Mieter zurückzugewähren. Somit hat der Mieter mehr Geld für eigene Wünsche oder es können Zahlungen wie ausgebliebene Provisionen beglichen werden.

### Mietkautionsversicherung ersetzt Barkautiion

Anstatt die Mietkaution mit Bargeld beim Vermieter zu hinterlegen, können Mieter auch eine Mietkautionsversicherung abschließen. Bei dieser Miet- Kautionsversicherung bezahlen Mieter einen Jahresbeitrag an den Versicherer dafür, dass dieser die möglichen anfallenden Schäden der Mieters an den Vermieter bezahlt. Dafür bekommen Mieter nach erfolgreicher Beantragung der Mietkautionsversicherung keine Versicherungspolice, sondern eine Bürgschaftsurkunde. Mit dieser Urkunde über die Bürgschaft der Versicherung gehen Mieter dann zu Ihrem Vermieter und überreichen Ihm die Urkunde.

Die Bürgschaftsurkunde der Mietkautionsversicherung bestätigt dem Vermieter, dass die jeweilige Versicherung mögliche Schäden des Mieters übernimmt und in Höhe der vereinbarten Kautiionssumme reguliert. Vermieter haben also mit einer Mietkautionsversicherung die gleiche Sicherheit wie mit einer Barkautiion – schließlich bürgt die Versicherung für mögliche Schäden des Mieters.

Bei einer Kautionsbürgschaft übernimmt die Versicherung das Risiko von möglichen Schäden des Mieters am Mietobjekt. Da es sich um eine Absicherung eines Risikos geht, sind die an die Mietkautionsversicherung gezahlten Beiträge auch dauerhaft weg. Mieter erhalten die Versicherungsbeiträge nach Beendigung der Bürgschaft das Geld nicht wieder. Dies sieht bei der Barkautiion etwas anders aus. Hinterlassen Mieter keinen Schaden in der Wohnung oder am Haus, so bezahlt der Vermieter die Barkautiion in voller Höhe, eventuell mit Zinsen wieder zurück. Dies sollten Mieter bei einer Mietkautionsversicherung auf jeden Fall bedenken.

### Ideal um die Barkautiion zu sparen

Eine Mietkautionsversicherung lohnt sich im Grunde für alle Mieter die nicht so viel Geld zur freien Verfügung haben und keine Tausende von Euro für die Mietkaution, Bar hinterlegen möchten. Bei einer Mietkautionsversicherung bezahlen Sie etwa 5% der Kautiionssumme als Jahresbeitrag für die Wohnbürgschaft. Auch wenn Mieter kurzfristig Geld benötigen können Sie eventuell eine bereits hinterlegte Barkautiion, mit einer Mietkautionsversicherung wieder auslösen und können sich so, eventuell benötigtes Kapital verschaffen. In diesen Fällen lohnt sich für Mieter definitiv eine Mietkautionsversicherung. Sollte aber das Geld für die Kautiion vorhanden sein, empfiehlt es sich die Mietkaution Bar zu hinterlegen. Schließlich bekommen Mieter so die volle Kautiionssumme wieder zurück, wenn Sie keinen Schaden hinterlassen.

Quelle: <http://www.versicherungsmagazin.net/mietkautionsversicherung>



## Mietfactoring/Mietinkasso mit Ausfallersatz

Eine neue Variante der Absicherung und Zahlungseingangsüberwachung ist das Mietfactoring. Hierbei werden die Mieten durch eine Factoring-Firma eingezogen und bei einem Zahlungsausfall werden die betreffenden Ausfälle ersetzt.

Typische Funktionen des Mietfactoring/Inkassos sind

- Zahlungseingangsbearbeitung
- Verrechnung von Forderungen und Gutschriften
- Buchung von Ratenvereinbarungen
- Ausbuchung uneinbringlicher Forderungen
- Bearbeitung von Rest- und Teilzahlungen

Anbieter hierzu sind:

READYFACT Aktiengesellschaft  
Königsallee 106  
40215 Düsseldorf  
Telefon: 0211/301 22 440  
E-Mail: [service@mietausfall.de](mailto:service@mietausfall.de)

Typische Konditionen sehen wir folgt aus:

### Preise Mietfactoring

Die jährliche **Factoringvergütung** (Jahresgebühr, inkl. Mehrwertsteuer) pro Mietverhältnis ist abhängig von der Höhe der Nettomiete sowie von dem jeweils gewählten Vertragsumfang (Abtretungskontingent). Sie errechnet sich als Prozentsatz der Jahresnettomiete.

Den Gesamtumfang der abzutretenden Forderungen legen Sie bei Vertragsabschluss (Antragstellung) individuell fest. Zur Auswahl stehen Kontingente von **sechs, neun oder zwölf Mietforderungen** (netto), die während der Laufzeit des Factoringvertrages im Bedarfsfall an READYFACT abgetreten werden können.

**Abtretung von**

- sechs Monatsmieten:	2,0 Prozent der Jahresnettomiete
- neun Monatsmieten:	3,5 Prozent der Jahresnettomiete
- zwölf Monatsmieten:	4,9 Prozent der Jahresnettomiete

**Beispiel** zur Berechnung der Jahresgebühr: Bei einer durchschnittlichen Jahresnettomiete von 5.000 Euro lassen sich bereits sechs komplette Netto-Mietforderungen zu einem Jahresbeitrag von 100 Euro (2 Prozent) absichern.

Für die Risikoanalyse im Rahmen der Antragsprüfung berechnen wir einmalig pauschal 19,50 Euro (inkl. Mehrwertsteuer), unabhängig vom Prüfungsergebnis.

Quelle: [www.mietausfall.de](http://www.mietausfall.de)



## Mietausfallversicherung / Mietnomadenversicherung

Bei dieser neuen Variante wird lediglich der Mietausfall versichert. Vermieter von Wohnräumen können sich damit für den Fall absichern, dass der Mieter Mietschulden und Schäden hinterlässt.

R+V Versicherung AG  
Tanusstr.1  
65193 Wiesbaden  
Telefon: 01802 7858633\*  
E-Mail: [ruv@ruv.de](mailto:ruv@ruv.de)

Dieser Versicherungsmakler betreibt zum Thema eine eigene Homepage:

M. M. KUHLMANN & PARTNER  
Michael M. Kuhlmann  
Wittenberger Straße 1  
31535 Neustadt am Rübenberge  
Fon: +49 (05032) 9577734  
Fax: +49 (03222) 1198846  
E-Mail: [info@mietnomadenversicherung.de](mailto:info@mietnomadenversicherung.de)  
Internet: [www.mietnomadenversicherung.de](http://www.mietnomadenversicherung.de)

Die Preise für eine Mietnomadenversicherung liegen typischerweise um 100 Euro pro Jahr.



## Immobilien-Investment-Training

Dieses Thema ist Bestandteil des Immobilien-Investment-Training und zugleich eine der Vorbereitungsaufgaben, die Sie im Vorfeld als Teilnehmer bearbeiten.

Termine und Informationen zu den nächsten Trainings (es finden nur 2 Trainings pro Jahr a 3 Tage statt) finden Sie unter: [www.immobilien-investment-training.de](http://www.immobilien-investment-training.de)

Privates Immobilien Investment Training

Jörg Winterlich

Am Schießhaus 5a, 01067 Dresden

fon: 0800-5888956

fax: 0351 21247131

[info@immobilien-investment-training.de](mailto:info@immobilien-investment-training.de)

[www.immobilien-investment-training.de](http://www.immobilien-investment-training.de)



## rechtliche Hinweise und Disclaimer

Diese Broschüre wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Haftung für die dargestellten Inhalte oder für durch den Leser getroffene Entscheidungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Autor spricht keine Empfehlungen für bestimmte Produkte oder Anbieter aus – alle Informationen und Adressen sind Beispiele. Aus Gründen der Rechtssicherheit distanziert sich der Autor generell von allen Informationen auf den Webseiten oder Dokumenten der jeweiligen Anbieter. Eine Haftung des Autors wird generell und in jedem Falle ausgeschlossen.

Trotz aller Sorgfalt können Fehler im Dokument nicht ausgeschlossen werden.

Nachdruck und Auszug sowie die Speicherung in elektronischen Medien (Dokumentenarchivierung, E-Mail) ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Autors erlaubt.

Der Autor freut sich jederzeit über sachdienliche Hinweise und Anregungen. Bitte nehmen Sie hierzu der E-Mail unter [creditscore@immobilien-investment-training.de](mailto:creditscore@immobilien-investment-training.de) Kontakt auf.

Vielen Dank.

Dresden, den 21. Oktober 2010

Jörg Winterlich