English version below:

Achtung Betrug - Fake Wohnungsanzeigen erkennen!

Grundsätzlich ist wichtig:
Überweisen Sie niemals Geld, bevor Sie die Unterkunft gesehen haben (entweder Besichtigung vor Ort oder ein Zoom/ Skype Call) oder einen Mietvertrag unterschrieben haben!

Merkmale von Fake-Wohnungsanzeigen, bei denen man zumindest misstrauisch werden sollte:

1. **Der Preis:** Ist die Miete im Vergleich zu Angeboten in ähnlicher Lage viel zu günstig, kann das ein Hinweis sein, in München starten WG-Zimmer meist bei ca. 600 – 700 Euro, abhängig von der Region und wie zentral die Lage ist.
2. **Die Bilder:** Passen die Fotos zu der sonstigen Beschreibung des Zimmers?
   Haben Sie den Verdacht, dass die Bilder „unecht" sind, beziehungsweise nicht zur Anzeige passen, können Sie diese in die „Google-Bildersuche" hochladen und prüfen, ob die Fotos eventuell auch auf anderen Seiten bereits verwendet wurden.
3. **Der Text:** Achten Sie auf Rechtschreib- und Grammatikfehler und wie detailliert die Unterkunft beschrieben wird. Werden Sie misstrauisch bei sehr kurzen oder schlecht geschriebenen Texten. Manchmal kopieren Wohnungsbetrüger auch einfach bestehende Anzeigetexte und fügen lediglich ihre Kontaktdaten ein. Überprüfen Sie das bei Verdacht, indem Sie den kompletten oder auch nur Teile des Textes bei Google einfügen und, wie bei den Bildern, prüfen, ob es den Text auch auf anderen Webseiten gibt.
4. **Fehlende oder falsche Angaben:** Klassische Angaben sind beispielsweise Kalt- und Warmmiete, Angaben zur Energieeffizienz oder der Ausstattung des Zimmers und sollten in der Anzeige vorhanden sein.
   Schauen Sie auch bei den Angaben zum Eigentümer beziehungsweise dem Vermieter genau hin: Ist eine Telefonnummer hinterlegt – und funktioniert diese auch wirklich (man kann z. B. WhatsApp auch ohne ein Smartphone nur am Computer nutzen)? Wenn Sie skeptisch sind, rufen Sie unter der Nummer an und klären Ihre Fragen bezüglich des Angebots direkt und persönlich am Telefon.
5. **Kommunikation mit dem Vermieter:** Treten Sie mit dem Anbieter der Wohnung in Kontakt und erhalten folglich keine regelmäßige Rückmeldung ist das, sowie eine kryptische E-Mail-Adresse oder unklare E-Mail-Anhänge ein warnendes Zeichen. Auch Kontodaten können etwas verraten, zum Beispiel, wenn das Referenzkonto nicht bei einer deutschen Bank ist.

All diese Hinweise können, müssen aber nicht auf eine Fake-Wohnungsanzeige hinweisen. Oftmals ist es das Gesamtbild, dass die Fotos zu perfekt, der Preis zu günstig ist, und die Kommunikation über eine ominöse E-Mail-Adresse geschieht.

Im Zweifel gilt - lieber einmal zu viel nachfragen oder nachhaken bevor Sie Geld überweisen!

Sollten Sie trotz aller Vorsicht auf Wohnungsbetrüger hereingefallen sein, gehen Sie wie folgt vor:

1. Wenn Sie bereits Geld überweisen haben, sprechen Sie mit Ihrer Bank, ob dieses zurückgebucht werden kann. Leider haben Sie allerdings keinen gesetzlichen Anspruch darauf. Haben Sie das Geld per Lastschriftverfahren an die Wohnungsbetrüger gezahlt, können Sie innerhalb von 8 Wochen eine Erstattung verlangen.

2. Melden Sie beim jeweiligen Immobilienportal, dass Sie betrogen worden sind, um andere Nutzer zu schützen.

3. Stellen Sie Strafanzeige wegen Betrugs bei der Polizei:
   Leider ist es unwahrscheinlich, dass Sie daraufhin Ihr Geld zurückbekommen oder die Betrüger

direkt verhaftet werden. Je mehr Betroffene sich jedoch bei der Polizei melden und je mehr Informationen den Beamten vorliegen, desto wahrscheinlicher wird ein langfristiger Fahndungserfolg.
Bei weiteren rechtlichen Fragen können Sie sich an die Rechtsberatung des Studierendenwerk München wenden.

Rückzahlung Ihrer Kaution - wir empfehlen:

- Legen Sie Wert auf eine entsprechend formulierte Klausel zur Kautionsrückzahlung im Mietvertrag.
- Vereinbaren Sie kurz vor Einzug und vor Auszug einen Termin zur Abnahme /Überprüfung der Unterkunft auf deren ordnungsgemäßen Zustand.
- Unterzeichnen Sie unbedingt ein sogenanntes „Abnahmeprotokoll" zusammen mit ihrem Vermieter. Eventuelle Schäden werden in diesem „Abnahmeprotokoll" vor Ihrem Einzug und vor Ihrem Auszug vermerkt. Verursachen die Schäden abschließend noch Kosten, wird nur ein Teil der Kaution zurückbezahlt.

English version

Beware of Fraud – how to find out if an offer is fake!

Very important in general:
Never transfer money before you have seen the accommodation (either an on-site visit or a Zoom/Skype call) or signed a reliable rental agreement!

Characteristics of fake apartment ads, that you should be suspicious of:

1. **The price:** If the rent is far too cheap compared to offers in similar location, this can be a clue. In Munich, rooms in shared apartments usually start at around 600 – 700 euros, depending on the region and how central the location is.
2. **The photos:** Do the photos match the description of the room?
   If you suspect that the images are fake or do not match the ad, you can upload them to "Google image search" and see if the photos have already been used on other sites.
3. **The text:** Check for spelling and grammatical errors and how detailed the accommodation is described. Be suspicious of very short or poorly written texts.
   Sometimes apartment scammers simply copy existing ad texts and only add their contact details. If you suspect this, check this by inserting all or just parts of the text into Google and, as with the pictures, check whether the text is also available on other websites.
4. **Missing or incorrect information**: Classic information is, for example, cold and warm rent, information on energy efficiency or the equipment of the room and should be included in the advertisement.
   Furthermore, take a close look at the information about the owner: Is there a telephone number - and does it really work (people use e.g. WhatsApp on a laptop without using the phone number in a cell phone!)? If you are sceptical, call them and clarify your questions about the offer directly on the phone.
5. **Communication with the landlord:** If you contact the landlord and consequently do not receive regular feedback, this is a warning sign, as well as a cryptic e-mail address or unclear e-mail attachments. The account data can also reveal something, for example if the reference account is not with a German bank.

All of these clues can, but do not have to, point to a fake apartment advertisement. Often the overall picture is that the photos are too perfect, the price is too cheap and the communication is via an ominous email address.

When in doubt - it is better to ask too many questions before transferring money!

If, despite all caution, you have been taken in by apartment scammers, you should take the following steps:

1. If you have already transferred money, speak to your bank whether this can be booked back. But unfortunately, they have no legal right to do so. If you paid the money to the apartment scammers by direct debit, you can request a refund within 8 weeks.
2. Report to the respective real estate portal that you have been scammed to protect other users.
3. Report fraud to the police:
   Unfortunately, it's unlikely that you'll get your money back or the scammers will be arrested outright. However, the more people report to the police and the more information the officers have, the more likely it is, that the search will be successful in the long term.

   If you have further legal questions, you can contact the Studierendenwerks legal advisory network.

Refund of your deposit, we recommend:

- Urgently check your rental contract for a reliable legal agreement concerning the repayment of the deposit!

- Make an appointment together with the landlord or an authorized proxy (caretaker/agent) shortly before you move in and before you leave, to check the conditions of your accommodation.

- Sign a so called “Abnahmeprotokoll"/acceptance protocol. This document states the condition of the accommodation when you move in. Any damages should be reported in this protocol to make sure that you are not held liable for them when you leave. As soon as you move out, you should sign another protocol documenting the condition of the accommodation at that point in time. If the condition has not changed, you should get your full deposit back. If you are responsible for any damages that have occurred, you might only get part of your deposit back.