

Rundschreiben 04/2009

Thema: Mietnomaden, das Restrisiko, das dem Vermieter den Rest gibt / Mietrecht

1. Einleitung

Für Menschen, die in Serie Vermieter täuschen, hat sich der Begriff „Mietnomade“ eingebürgert. Der Vergleich mit den Hirtenvölkern, die weiterziehen sobald die Weide abgegrast ist, ist weit hergeholt, aber es hat einen wahren Tatsachenkern.

Wer bei der Auswahl des Mieters Fehler begeht, kann diese später nicht mehr korrigieren. Mietrecht ist Mieterschutzrecht. Man kann sich heutzutage nach den Gesetzen einfacher von seinem Ehepartner trennen, als von seinem Mieter. Viele Vermieter wären froh, wenn es so etwas wie ein Trennungsjahr vom Mieter geben würde.

Erscheinungsbild des Mietnomaden

Leider lassen sich viele Vermieter vom Auftreten eines Mietbewerbers blenden. Der Mietnomade ist von seinem Typus her nicht sofort als „asozial“ einzustufen. In Deutschland lassen sich viele Menschen dadurch täuschen, welches Auto ein Mensch fährt. Wissen Sie, wem der Wagen gehört, in dem der Mietinteressent aufkreuzt? Auch der Beruf sagt nichts. Selbst Rechtsanwälte und Ärzte sollen schon als Mietbetrüger aufgefallen sein. Aufwändige Visitenkarten kosten nichts, machen aber auf viele Mitbürger Eindruck. Ebenso Blendwerk sind manche Berufsbezeichnungen wie „facility-manager“, „key account-manager“, usw. Klingt alles gut, sagt aber nichts über das Einkommen des Mieters aus.

Der Vermieter sollte sich so manche Literatur vor Augen halten, wenn er das Äußere allein bewertet. Nicht umsonst gibt es Werke wie „Kleider machen Leute“ oder der „Hauptmann von Köpenick“.

In Erinnerung geblieben ist auch ein Fall, in dem der Vermieter den Mieter gefragt hat, ob er denn Tiere besitze. Dies wurde verneint. Als schließlich im Rahmen des Einzugs ein Sulky in die Garage gestellt werden sollte, wurde die diesbezügliche Nachfrage mit Flohmarktverkäufen beantwortet. Tatsache war, dass besagte Mietnomaden quasi „amtsbekannt“ sowohl bei Gericht, als auch bei den Veterinärämtern waren, da die Ehefrau des Mieters einen „Tiertick“ hatte, ohne Tiere ausreichend versorgen zu können. Im konkreten Fall hatte dieser Vermieter Glück, da er sich sofort an den Rechtsanwalt gewandt hat und wegen arglistiger Täuschung der Vertrag angefochten und eine Schlüsselaushändigung damit vermieden werden konnte.

2. Mietrecht = Mieterschutzrecht

In Deutschland ist das Mietrecht in den §§ 535 ff. BGB geregelt. Die bloße Lektüre des BGB macht dem Vermieter deutlich, dass es dem Gesetz bei der Wohnraummiete primär um den Schutz des Mieters geht. Zahlreiche Bestimmungen werden dort zu Gunsten des Mieters vorgesehen und quasi für „unantastbar“ erklärt. Häufig ist in den Bestimmungen folgender Satz zu lesen: „Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“ Mietrecht ist daher ein Mieterschutzrecht. Schmerzlich verspüren muss der Vermieter diese Schutzgedanken beim Mietnomaden. Der Mietnomade nutzt letztlich die Mieterschutzregelungen, die teilweise aus gutem Grund geschaffen worden sind und missbraucht sie. Regelungen die eigentlich dazu dienen, den Mieter vor Obdachlosigkeit zu schützen, werden in ihr Gegenteil verkehrt und die Mieterschutzbestimmungen dazu genutzt, kostenlos wohnen zu können und dem Vermieter finanziellen Schaden zuzufügen. Dies führt in Einzelfällen sogar zur Existenzbedrohung des Vermieters.

So kann der Vermieter nicht einfach kündigen, wenn eine Miete nicht bezahlt wurde. Das Gesetz sieht zunächst vor, dass ein bestimmter Rückstand vorhanden sein muss, damit eine Kündigung gerechtfertigt ist. Die Rückstände die §§ 543, 569 BGB verlangen, sind nachfolgend in drei Alternativen wieder gegeben:

Alternative 1:

Verzug für *zwei aufeinander folgende Zahlungstermine* mit der gesamten Miete gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3a (Alternative 1) BGB.

Alternative 2:

Verzug für *zwei aufeinander folgende Zahlungstermine* mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3a (Alternative 2) BGB. Verzug mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete liegt bei Wohnraum vor, wenn der Zahlungsrückstand die Miete für einen Monat, auch nur um 1 Cent übersteigt, vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB.

Alternative 3:

Verzug über *mehr als zwei Zahlungstermine* mit mindestens zwei Mieten gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB.

Dadurch hat derjenige Mieter, der niemals zahlen wollte, kraft Gesetz schon einmal Zeit gewonnen, bis die Voraussetzungen des Kündigungstatbestandes erfüllt sind. Geschickte Mietnomaden schaffen es, mit rührseligen Geschichten hier den Vermieter von einer Kündigung abzuhalten, so dass nicht selten bis zum Ausspruch der Kündigung schon 3 – 6 Monate kostenloses Wohnen erreicht wurde.

Nach einer Kündigung kann nicht einfach Strom und Wasser gesperrt werden. Nein, es ist der Rechtsweg zu beschreiten. Dieser Rechtsweg dauert selbst in günstigen Fällen mindestens 3 – 6 Monate, so dass erst an dessen Ende ein Urteil steht, das den Mietnomaden zur Räumung verpflichtet. Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass die Kosten eines derartigen Räumungsprozesses und für den eigenen Anwalt natürlich vorfinanziert werden müssen. Bereits dies kostet je nach Miethöhe und Widerstand des Mieters vierstelligen Eurobeträge.

Der geschickt taktierende Mietnomade behauptet einige Mängel oder Zahlungen, benennt fiktive Zeugen, um den Prozess zu verzögern. Effektiv aus Mietersicht ist es, Mängel zu behaupten, die ein Sachverständigengutachten erfordern. Das dreht an der Kostenschraube und birgt nochmals mindestens 3 bis 6 Monate Zeitgewinn. Sich die Fristen verlängern zu lassen oder Termine wegen Krankheit oder Urlaub zu verschieben, sind Prozessalltag. Für Gerichte und Rechtsanwälte Alltag, für den Vermieter reine „Science-Fiction“. Die erste Fristverlängerung erfolgt meist ohne Zustimmung des Vermieters. Nicht selten geht damit ein

Vertrauensverlust in den eigenen Vermieteranwalt einher, da viele Vermieter einfach nicht glauben können, dass bei uns so etwas im BGB steht.

Schließlich, nachdem erfolgreich ein Urteil erstritten wurde, bricht die Vermieterwelt endgültig zusammen. Es darf wiederum weder die Versorgung gekappt, noch der Mieter mit polizeilicher Hilfe aus der Wohnung entfernt werden. Nein, nach dem so genannten „Erkenntnisverfahren“ schließt sich nun ein „Zwangsräumungsverfahren“ an. Auch dieses ist entsprechend reguliert. Räumen darf letztlich nur der Gerichtsvollzieher. Dieser wird natürlich ebenfalls nur tätig, wenn er eine entsprechende Vorfinanzierung durch Kostenvorschüsse erhält. Pro Zimmer muss der Vermieter nun mit etwa € 1.000,00 rechnen. Dies bedeutet selbst für kleine Wohnungen, dass ein Kostenvorschuss von mindestens € 3.000,00 bis € 5.000,00 eingefordert wird, um einen Räumungstermin zu bekommen.

Sollte der Mieter Tierfreund sein und stolzer Besitzer einiger Hängebauschweinchen, kostet dies den Vermieter extra. Noch besser als das „Hängebauschwein“ ist der nun bekannt werdende „Untermieter“. Er wird zum Vollstreckungshindernis und der Vermieter befindet sich schlagartig wieder im Erkenntnisverfahren.

Der Vermieter, der nach diesen Ausführungen nachrechnet, wird leicht feststellen, dass der säumige Mieter ihn schnell fünfstellige Beträge kostet, die er trotz Prozessgewinn nicht wieder sieht. Zum Typus des Mietnomaden gehört auch, dass er nicht liquide ist und natürlich Pfändungsfreigrenzen zu beachten sind. Die Monate die zwischenzeitlich vergangen sind, sind geprägt durch Mietverluste. Auch hier sind schnell wieder vier- bis fünfstellige Summen, je nach Länge des Verfahrens, zu verzeichnen.

Wohl demjenigen, der vorgesorgt hat und eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen hat. Die wenigsten Vermieter verfügen über einen derartigen Schutz. Nicht abgedeckt sind natürlich die sonstigen Schäden, d. h. Mietausfälle, verbrauchte Betriebskosten und etwaige Schäden in der Wohnung. Letztere können meist erst nach Räumung geltend gemacht werden. Der kundige Vermieter wird es erraten: Schon wieder ein Prozess, der Geld kostet, lange dauert und am Ende wegen fehlender Liquidität kaum Erfolg verspricht.

Die Ausführungen belegen, dass die Motivation eines Vermieters zur weiteren Vermietung im Zuge dieser Erfahrungswerte gegen „Null“ tendiert. Leider sind dies keine Einzelfälle. Daher ist es wichtig, bei Mietbeginn „Todsünden“ des Vermieters zu vermeiden.

3. Die Todsünden des Vermieters

Keinen „nobody“ als Mieter

Häufig wissen Vermieter nicht, wer alles in der Wohnung lebt, weil sie bei der Vertragsgestaltung nachlässig waren. Wenn aber die Personen in der Wohnung unbekannt sind, können sie nicht zwangsgeräumt werden. Man benötigt aber von jedem über 18 Jahre den Namen, um diesen räumen zu können (Personalausweis zeigen lassen). Die Notiz des Geburtsdatums ist ebenfalls sinnvoll. Damit lässt sich die Liquidität im Vorfeld (Solvenzcheck) erleichtern, da manche Namen wie „Andreas Müller“ häufig sind. Zudem hilft die Aufnahme aller Bewohner über 18 Jahre im Mietvertrag, dass diese gesamtschuldnerisch haften. Mit anderen Worten: Jeder einzelne haftet für den vollen Betrag. Dadurch stehen dem Vermieter mehr Schuldner zur Verfügung.

Extremfall:

Die mittellose Ehefrau A unterschreibt den Mietvertrag, während dessen der einkommensstarke Ehemann B statt in die Miete lieber in sein neues Cabrio investiert. Wenn

der Ehemann nicht unterschreibt, muss dieser nicht haften, obwohl er die Wohnung bewohnt. Schlimmer noch:

Wenn das Ehepaar sich streitet und die Ehefrau auszieht, muss die mittellose für die Miete aufkommen, obwohl sie die Wohnung nicht nutzt, während dessen der Ehemann wohnt, ohne zahlen zu müssen.

Kaution

Nie ohne! Gib Nomaden keine Chance!

Die Kaution sichert den Vermieter vor allem für den Fall ab, dass am Ende des Mietverhältnisses noch Forderungen offen stehen. Sie erhöht auch das Interesse, die Wohnung „gut zu behandeln“, um die Kaution wieder zu erhalten. Die Kaution ist aber auch der „Lackmustest“, ob ein potentieller Erwerber überhaupt in der Lage ist, zur ersten Miete auch zumindest die erste Rate der Kaution zu bezahlen.

Weil kein Gesetz den Mieter verpflichtet, eine Kaution für den Wohnraum zu zahlen, muss ein Vermieter die Leistung einer Kaution mit seinem Mieter vertraglich vereinbaren. Der Mieter ist gemäß § 551 BGB berechtigt, die Kaution in 3 Raten zu zahlen. Die 1. Rate kann bei Mietbeginn gefordert werden. Der Vermieter sollte diese unbedingt bar verlangen! Null Toleranz gegenüber Ausreden, wie „bringe ich morgen vorbei“ oder „Kopie des Bankauszugs“ (sagt nur, dass Geld weggegangen ist, nicht dass es auch gutgeschrieben wurde!).

Schlüssel

Niemals Schlüssel ohne Mietvertrag und ohne erste Rate der Kaution aushändigen!

Kaution, Monatsmiete, Schlüssel:

Ein einfacher Grundsatz, der so manchen Vermieter einen fünfstelligen Schaden erspart hätte, wenn er ihn denn beherzigt hätte. Solange der Mieter noch nicht den Schlüssel in der Hand hat, ist der Vermieter in der stärkeren Position. Mit der Schlüsselübergabe gibt er den Besitz auf.

Wer aber freiwillig seinen Besitz aufgibt, erklärt das Gesetz nicht für schutzwürdig.

Um nun wieder in den Besitz zur Wohnung zu gelangen, führt kein Weg an der langen und teuren Räumungsklage vorbei. Dies bedeutet einige tausend Euro Kosten und mehrere Monate Wartezeit. Es spielt dann auch keine Rolle, ob ein Mietvertrag unterschrieben wurde, die Kaution nicht bezahlt wurde oder auch keine Miete geleistet wurde. Wer den Mieter willentlich in das Objekt lässt, kann ihn nur noch durch gerichtlichen Zwang aus der Wohnung setzen. Anders ist dies nur bei „Hausbesetzern“, die „verbotene Eigenmacht“ begehen, d. h. ohne Schlüsselübergabe schon mal das Wohnen probieren.

Die Bedeutung des Schlüssels kennen auch die Mietnomaden. Daher wird der Besitz des Schlüssels erschlichen. Ein Beispiel einiger üblicher **Märchen**:

- Ich brauche den Schlüssel, weil ich schnell etwas unterstellen muss.
- Ich brauche schnell den Schlüssel, weil ich die Wohnung ausmessen muss, um zu sehen, ob die Möbel passen.
- Ich brauche schnell die Schlüssel, weil ich jetzt bereits renovieren will, damit ich bei Mietbeginn schnell einziehen kann, sonst stehe ich auf der Straße.
- Ich brauche den Schlüssel jetzt schon, da ich bereits am Montag mit der Arbeit beginnen muss und ansonsten meinen Job verliere. Ich kann aber die Miete nicht zahlen, wenn ich meinen Arbeitsplatz verliere. Meine bisherige Wohnung ist zu weit weg.

Der Kreativität der aufgeklärten Mietnomaden ist keine Grenze gesetzt. Wer hier gutmütig ist, zahlt schnell drauf.

Fangfrage:

Würden Sie mit derartigen Argumenten ohne jegliche Sicherheit und Nachweis Ihren Autoschlüssel leihweise überlassen?

Sicherlich nicht. Merkwürdigerweise sind viele Vermieter blauäugig, wenn es sich um die Wohnung handelt, obwohl die Wohnung ein weit höherer Wertgegenstand ist, als ein Auto.

Merke:

Den Schlüssel nie aus der Hand geben, wenn der Mietvertrag nicht unterzeichnet ist und die erste Kautionsrate nicht bezahlt wurde. Bei „Käptn-Blaubär“-Geschichten als Vermieter auf Zeit spielen und Geschichten sorgfältig prüfen. Gerade Mietnomaden haben es eilig und setzen auf den Überraschungseffekt.

Mietrückstand

Notausstieg, Anfechtung oder fristlose Kündigung?

Sofern ein Mieter nicht zahlt, ist das letzte was man tun sollte, Zuwarten. Der Vermieter muss rasch reagieren. Die Ausreden, warum die Miete nicht bezahlt wird, könnten glatt das Märchenbuch der Gebrüder Grimm um einige Kapitel ergänzen.

Sofern die Kündigungsvoraussetzungen gegeben sind, sollte auch nachweisbar schriftlich gekündigt werden. Was viele Vermieter nicht wissen ist, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung durch spätere vollständige Zahlung wieder geheilt werden kann, vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Das Nachholrecht besteht, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt die Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird. Dies funktioniert jedenfalls, sofern der Vorfall nicht öfter als einmal innerhalb von zwei Jahren aufgetreten ist.

Man kann also den Mieter auf diese Nachholregelung hinweisen. Dadurch entpuppen sich viele der Geschichten als Märchen. Wer sagt, er bekomme in zwei oder drei Wochen das Geld, dürfte also keine Probleme haben, wenn er eine außerordentliche fristlose Kündigung erhält. Wenn die Geschichte stimmt, kann er ja noch zahlen. Wenn nicht, hat er das Zuwarten nicht verdient.

4. Strafanzeige?

Wer als Vermieter einige tausend Euro Mietrückstände und Schäden verbuchen kann und wer Monate bzw. teilweise Jahre benötigt, um Mieter aus der Wohnung zu klagen, zweifelt nicht selten am Rechtsstaat. Nicht immer führt die Strafanzeige zu einem Stück Genugtuung.

Mietbetrug ist nicht ohne weiteres nachweisbar. Dem Mieter muss ein Betrugsvorsatz für § 263 StGB nachgewiesen werden.

Unkluge Mietnomaden zahlen von Beginn an keine Miete. Sofern sie bereits eine eidesstattliche Versicherung abgegeben haben oder einschlägig vorbestraft sind, kann der Betrugsvorsatz leichter nachgewiesen werden.

Geschickte Mietnomaden zahlen zumindest die erste Miete. Dann kann ihnen nicht so leicht vorgeworfen werden, dass sie den Mietvertrag schon unterschrieben hatten in der Absicht, nicht zu zahlen. Dass danach dann kein einziger Cent mehr fließt, spielt strafrechtlich in der Regel kaum mehr eine Rolle.

Nun ist der Vermieter auf Eigeninitiative angewiesen. Er muss nun detektivisch evtl. Vormieter aufspüren, um so ein Gesamtbild des Mietnomaden zu zeichnen. Die Staatsanwaltschaft und die Polizei stufen diese Vergehen häufig lediglich als Bagatellsachen ein und sind, was man zugeben muss, notorisch überlastet.

Im Ergebnis werden daher viele Verfahren gegen Mietnomaden eingestellt.

Merke:

Trotzdem ist es für Vermieter sinnvoll, Anzeige zu erstatten und zwar aus gesellschaftspolitischen Gründen. Wenn alle Vermieter das konsequent täten, wenn die Staatsanwaltschaft zügig ermittelt und wenn schneller und häufiger Urteile gesprochen werden, dann würde sich auch das Unrechtsbewusstsein in der Bevölkerung herausbilden. Zudem müssten Mietnomaden aufgrund von Vorstrafen mit zunehmenden Sanktionen rechnen.

5. Zusammenfassung

Es kann nicht häufig genug betont werden, dass gerade bei der Auswahl und bei der Vertragsgestaltung die Beiziehung eines Rechtsanwalts Geld spart. Auch die Mitgliedschaft in Haus- und Grundbesitzervereinen ist sinnvoll, da Mitglieder eine kostenlose Beratung erhalten und überdies die Möglichkeit besteht, als Mitglied mit einem geringen Kostenbeitrag potentielle Mieter durch den sogenannten „Solvenzcheck“ überprüfen zu können. Selbst wenn sich ein Zahlungsverzug abzeichnet, sollte schnellstmöglich anwaltliche Hilfe herangezogen werden. Selbst die Abfassung einer Kündigung ist leider nicht so einfach wie man meint. Selbst der Zugang einer Kündigung birgt Risiken. Nicht selten werden Einschreiben einfach nicht abgeholt (kein Zugang!) oder sogar Briefkästen abmontiert. Das Biwak vor der Wohnungstür zum Abpassen des Mieters scheint vorprogrammiert. Viele Vermieter aber auch Anwälte vergessen es, alle erwachsenen Personen in der Wohnung zu verklagen. Wird nur eine erwachsene Person vergessen, egal ob sie den Mietvertrag unterschrieben hat oder nicht, kann der Gerichtsvollzieher diese Person nicht räumen. Lediglich für Kinder gibt es Ausnahmen.

Ergebnis: Das Spiel beginnt von neuem.

Zudem kennt der Rechtsanwalt manche Alternativen, wie z.B. die sogenannte „Berliner Räumung“, um durch Ausübung des Vermieterpfandrechts den Kostenvorschuss an den Gerichtsvollzieher gering zu halten. Hier sind die Vor- und Nachteile dieses Modells abzuwägen.