

Mietnomaden: Das Grauen eines jeden Vermieters

Ratgeber zum Thema Mietnomaden

Inkl. Tipps für Vermieter & Interview mit dem Vermieterverein e.V.



Zur Verfügung gestellt von mietrecht.com

VORWORT

Wer an das Wort Nomaden denkt, hat in den meisten Fällen zunächst wohl Wandervölker im Sinn und keine Mieter. Doch besonders in den letzten Jahren sind immer wieder Fälle in den Medien zu finden, bei denen Vermieter darunter leiden müssen, dass ihre Vertragspartner Mietbetrug begehen. Einige Mieter leisten nämlich keine Mietzahlungen und sind früher oder später auf und davon. Was bleibt, ist zumeist eine vermüllte und verwahrloste Wohnung.

Dass diese Fälle zumeist mit Frust, Ärger und Schulden enden, ist wohl nicht verwunderlich. Doch was genau sind eigentlich Mietnomaden? Woran sind sie erkennbar? Gibt es eine Art Datenbank für Mietnomaden, mit denen Vermieter potenzielle Vertragspartner überprüfen können, um auf Nummer sicher zu gehen?

Wie sollten Vermieter auf Mietnomaden reagieren? Was sind die wichtigsten Handlungsschritte, die jeder Haus- oder Wohnungsbesitzer beachten sollte, bevor er einen verbindlichen Mietvertrag abschließt?

Dieser Ratgeber geht auf typische Schwierigkeiten ein, die Mietnomaden in der Regel mit sich bringen. Des Weiteren zeigt er auf, welche Handlungsmöglichkeiten es gibt, um sich von vorhandenen Mietnomaden, welche die „schwarze Liste“ eines betroffenen Vermieters bevölkern, zu befreien.

Untermalt wird die Problematik des eBooks durch ein Interview mit dem Vermieterverein e. V., denn dieser hat uns zum Thema Mietnomaden einige wichtige Fragen beantwortet, die Betroffenen von Nutzen sein können. Das gesamte Interview ist am Ende des eBooks zu finden.

Der Vermieterverein e. V. hat seinen Hauptsitz in Koblenz, besitzt aber zahlreiche Geschäftsstellen, die sich über ganz Deutschland verteilen und somit für eine Vielzahl an Betroffenen erreichbar sind. Vor allem beschäftigt sich der Vermieterverein e. V. mit den Problemen von Vermietern, die bei Mietverhältnissen auftreten können, hilft dabei, Konflikte zu lösen und unterstützt Vermieter bei rechtlichen Schritten.

INHALTSVERZEICHNIS

1. WAS SIND EIGENTLICH MIETNOMADEN?	3
2. WIE KANN SICH EIN VERMIETER VOR ZAHLUNGSSÄUMIGEN MIETERN SCHÜTZEN?	4
3. MIETNOMADENVERSICHERUNG	6
4. WAS TUN GEGEN MIETNOMADEN, WENN DIESE BEREITS DA SIND?	7
4.1 LETZTER AUSWEG: RÄUMUNGSKLAGE UND ZWANGSRÄUMUNG	8
4.2 WO VERMIETER HILFE SUCHEN KÖNNEN	10
5. HÄUFIGKEIT VON MIETNOMANDENFÄLLEN	10
6. VOLLSTÄNDIGES INTERVIEW MIT DEM VERMIETERVEREIN E. V.	11
7. IMPRESSUM	15

1. WAS SIND EIGENTLICH MIETNOMADEN?

Das Wort Mietnomaden wird von Nomaden abgeleitet. Dieses bezeichnet Völker, die nicht sesshaft werden und nach einer gewissen Zeit ihren aktuellen Wohnort wieder verlassen, um anderswo zu leben. „Mietnomaden“ ist eine Anspielung auf genau diese Eigenschaft. Der Vermieterverein e. V. definiert Mietnomaden wie folgt:

„Bei Mietnomaden handelt es sich um Mieter, die dauerhaft sowie nachhaltig, also planmäßig, und oft verbunden mit strafrechtlich relevanter Absicht, Mietzahlungen nicht leisten. Es handelt sich um Personen, die bereits mehrfach zu Beginn des Mietverhältnisses und dann regelmäßig nicht bereit sind, ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.“

Ein Mietnomade ist also von einem Tag auf den anderen verschwunden und hinterlässt zumeist einen Berg von Schulden beim Vermieter. Während dieser versucht, seine Verluste zu minimieren und oftmals kaum noch etwas unternehmen kann, sind die Mietnomaden in den meisten Fällen schon wieder ganz woanders vorübergehend sesshaft geworden.

Denn ein Vermieter merkt häufig erst viel zu spät, dass sich Mietnomaden in seiner Wohnung befinden. Abmahnungen oder eine fristlose Kündigung sind dann keine Option mehr.

Wichtig zu erwähnen ist außerdem, dass Mietnomaden vorsätzlich Mietverträge eingehen, mit dem Wissen, ausstehende Mieten oder Kautionen niemals begleichen zu können oder zu wollen – oder die Miete im Allgemeinen gar nicht zu zahlen.

Solch ein Verhalten durch den betreffenden Mieter gilt als Mietbetrug und stellt einen Straftatbestand in Deutschland dar. Strafbar ist in diesem Zusammenhang auch, wenn der Mieter falsche Angaben bei Vertragsabschluss macht. Ein Beispiel hierfür ist, dass er angibt, ein geregeltes und ausreichendes Einkommen zu erhalten, obwohl er in Wirklichkeit zahlungsunfähig ist.

Es gibt jedoch auch einige Mietnomaden, die penibel darauf achten, dass etwaige Rückstände der Mietzahlungen zwei Monatsmieten nicht übersteigen. So verhindern sie, dass ein Vermieter rechtliche Möglichkeiten nutzen kann, um dagegen vorzugehen.

2. WIE KANN SICH EIN VERMIETER VOR ZAHLUNGSSÄUMIGEN MIETERN SCHÜTZEN?

Nicht alle Mietnomaden sind durch dieselben Eigenschaften gekennzeichnet. Natürlich ist auch niemandem auf die Stirn geschrieben, dass er vorhat, Mietbetrug zu begehen.

Doch Achtung: Über Mietnomaden existiert keine Datenbank, in der Vermieter einfach deren Daten abrufen können. Und unter Umständen ist der Mieter bis dato auch noch nicht negativ aufgefallen. Mietnomaden sind also in einigen Fällen vorher nicht als solche identifizierbar.

Ist eine Wohnung beispielsweise vermüllt, muss dahinter nicht immer ein Mietnomade stecken. Auch das Messie-Syndrom kann die Ursache dafür sein, bei dem der Betroffene brauchbare Gegenstände nicht von unnützen Dingen unterscheiden kann.

Der Vermieterverein e. V. gibt dazu an, dass es *„Vermüllungen [...] häufiger bei längerfristigen Mietverträgen [gibt], auch durch Erkrankungen der Mieter, die im Lauf der Mietzeit entstehen.“*

In solch einem Fall ist es dem Vermieter unbedingt anzuraten, sich Unterstützung von einem Rechtsanwalt zu holen, der sich auf das Mietrecht spezialisiert hat.

Des Weiteren erwähnt der Vermieterverein e. V. im Interview, dass Mietnomaden im Voraus daran erkennbar seien, dass sie keine Mietsicherheit bieten können:

„Häufig sind Mietnomadenfälle darauf zurückzuführen, dass Vermieter zu wenig Informationen von Wohnungsinteressenten haben. Wir raten unseren Mitgliedern stets, vor Abschluss des Mietvertrages zunächst einen persönlichen Eindruck der Mietinteressenten zu gewinnen. Von der Unterzeichnung des Vertrages sollte eine sog. Selbstauskunft verlangt werden, in der der Interessent beispielsweise Angaben über seine Vermögenssituation macht.“

Soweit hier falsche Angaben gemacht werden, kann der Mietvertrag zusätzlich zu der Kündigung wegen arglistiger Täuschung angefochten werden. Unbedingt zu empfehlen ist auch die Einholung einer Bonitätsauskunft, anhand derer geprüft werden kann, ob es bei dem Mietinteressenten in der Vergangenheit bereits zu einem Zahlungsausfall gekommen ist. [...]“

Damit ein Vermieter auf der sicheren Seite ist und mögliche Mietnomaden erkennt, bevor der Vertrag unterzeichnet wird, sollte er demnach so viele Informationen über potenzielle Mieter einholen, wie es ihm möglich und erlaubt ist.

Zusammenfassung: Welche Unterlagen sollten sich Vermieter vorlegen lassen? Dazu gehört unter anderem, dass der Vermieter ...

- die Einkommensverhältnisse des Mietanwärters unter die Lupe nimmt und sich die Einkommensnachweise der letzten drei Monate vorlegen lässt.
- von potenziellen Mietern eine aktuelle Auskunft bei der SCHUFA verlangt.
- vom Mieter eine sogenannte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des bisherigen Vermieters anfordert.

Fallen oben genannte Überprüfungen zum Nachteil des potenziellen Mieters aus, sollte der Vermieter auf jeden Fall stutzig werden. Selbiges ist anzuraten, wenn sich der Mietinteressent weigert, Bonitätsabfragen zu erlauben.

Fälle von Mietnomaden kommen häufiger vor, als es die meisten vielleicht erwarten würden. Da wäre es für Vermieter außerdem hilfreich, wenn es eine Art Mietnomaden-Kartei geben würde, in welcher alle bereits als Mietbetrüger bekannten Mieter vermerkt sind.

Doch eine sogenannte Mietnomadenliste gibt es wie bereits erwähnt nicht - allein schon, weil dies aus datenschutzrechtlicher Sicht verboten wäre.

Zwar sind Mietnomaden in keinem Verzeichnis eingetragen, aber dennoch haben Vermieter, neben der Vorlage der Einkommensnachweise, SCHUFA-Auskunft und der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung weitere Möglichkeiten, bei ihren potenziellen Mietern auf Nummer sicher zu gehen.

Aber auch andere kommerzielle Anbieter machen diese Art Abfragen möglich - und das zumeist in einer detaillierteren Form. Auch weitaus weniger negative Merkmale, als solche, die in der SCHUFA-Auskunft vermerkt sind, können über spezielle Datenbanken ermittelt werden.

Die Vermieterschutzkartei bietet beispielsweise diesen Service an. Zwar können die entsprechenden Datenbanken nicht als Mietnomaden-Register bezeichnet werden, aber sie tragen dazu bei, anhand der Bonität zu erkennen, welche Mieter zahlungsunfähig und unter Umständen Mietbetrüger sind, weil sie des Öfteren schon zahlungssäumig waren.

3. MIETNOMADENVERSICHERUNG

Neben den ausführlichen Überprüfungen vor Vertragsabschluss haben Vermieter außerdem die Möglichkeit, vorbeugend eine Mietnomadenversicherung abzuschließen. Diese soll Vermieter finanziell vor Mietbetrügern absichern.

Solch eine Versicherung gegen Mietnomaden soll und kann je nach entsprechender Leistung, folgende Eventualitäten absichern:

- ausbleibende Zahlungen der Miete
- Kosten, die durch Ungeziefer, das durch Vermüllung des Mieters aufgetaucht ist, in der betreffenden Wohnung entstehen
- finanzieller Aufwand für Aufräumarbeiten und Reinigung aufgrund der Verwahrlosung des Mietobjekts
- Kosten für Beschädigungen, die mutwillig durch den Mieter entstanden sind
- Sanierungs- und Renovierungskosten

Die genannten Kosten werden jedoch nicht immer vollständig übernommen. Renovierungskosten werden beispielsweise nicht für normale Verschleißerscheinungen getragen. Wie hoch der Anteil ist, den die entsprechende Versicherung im Ernstfall übernimmt, richtet sich nach den Konditionen des jeweiligen Versicherers. Ein Vergleich unterschiedlicher Versicherungen vor Vertragsabschluss ist demzufolge empfehlenswert.

Entscheidet sich ein Vermieter dafür, vorbeugend gegen Mietnomaden solch eine Versicherung abzuschließen, hat er im Vorfeld zwar zunächst einen Mehrkostenaufwand, aber sollte es doch einmal zum Ernstfall kommen, bringt ihm eine derartige Absicherung eine große finanzielle Unterstützung.

Das können Sie als Vermieter vorab tun, um Mietnomaden zu vermeiden:

- ✓ Nutzen Sie vorhandene Möglichkeiten zur Bonitätsüberprüfung, wie etwa eine Schufa-Auskunft.
- ✓ Verlangen Sie in jedem Fall auch die letzten drei Gehaltsnachweise des potenziellen Mieters.
- ✓ Lassen Sie sich vom potenziellen Mieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vormieters geben.
- ✓ Denken Sie unter Umständen über eine Mietnomadenversicherung nach, die Sie im Ernstfall in Anspruch nehmen können.

4. WAS TUN GEGEN MIETNOMADEN, WENN DIESE BEREITS DA SIND?

Mögliche Folgen von Mietnomaden sind Schäden an der Wohnung, die sogar bis in die Bausubstanz eingreifen können, Schädlinge und Ungeziefer, Vermüllung und letzten Endes hohe Prozesskosten.

Umso wichtiger ist es deshalb, dass ein Vermieter schnell reagiert, wenn er bemerkt, dass es sich bei seinen Vertragspartnern um Mietnomaden handelt. Der Vermieterverein e. V. rät Betroffenen:

„Sobald ein Zahlungsverzug von zwei aufeinanderfolgenden Mieten vorliegt, sollte unverzüglich die fristlose Kündigung gegenüber dem säumigen Mieter ausgesprochen werden.“

Abmahnungen und Zahlungsaufforderungen sowie auch die Kündigung können für eventuell anstehende Gerichtsverhandlungen nur dann nachvollzogen werden, wenn sie schriftlich eingereicht werden. Wenn möglich, sollte sich der Vermieter den Empfang daher jeweils vom betreffenden Mieter durch eine Unterschrift bestätigen lassen. Der Vermieterverein e. V. meint dazu:

„Es ist sofort die Kündigung auszusprechen, wenn ein Zahlungsverzug von mehr als 2 Monatsmieten gegeben ist. Auch vorher sollte der Zahlungsanspruch schon geltend gemacht werden. Wichtig ist auch, die Angelegenheit schriftlich zu führen, um später entsprechende Tätigkeiten nachweisen zu können.“

Doch was kann der Vermieter machen, wenn der Mieter nie anzutreffen ist? Hier kann ein Zeuge helfen, der bei der persönlichen Zustellung mit anwesend ist und bestätigen kann, dass dem Mieter das Schreiben zugestellt wurde.

So sollten Sie als Vermieter reagieren, wenn sich Mieter doch als Mietnomaden herausstellen:

- ✓ Mahnen Sie den Mieter ab und fordern ihn auf, ausstehende Zahlungen zu leisten.
- ✓ Zögern Sie nicht, die fristlose Kündigung einzureichen, wenn der Mieter bereits zwei Monatsmieten im Verzug ist.
- ✓ Wenden Sie sich unter Umständen an einen Anwalt oder nehmen Sie Leistungen Ihrer Mietnomadenversicherung in Anspruch.
- ✓ Hilft alles nichts, sollten Sie eine Räumungsklage einreichen. Denn nur so haben Sie die Chance, irgendwann zumindest einen Teil des verlorenen Geldes wiederzusehen und erwirken eine Räumung der betreffenden Wohnung.

„[...] Zusätzlich zu allen hier beschriebenen Maßnahmen kann auch ein Strafantrag wegen Miteingehungsbetrug notwendig sein.“, so der Vermieterverein e. V.

4.1 LETZTER AUSWEG: RÄUMUNGSKLAGE UND ZWANGSRÄUMUNG

„Auch der Gesetzgeber hat das Problem des Mietnomadentums erkannt und im Jahr 2013 neue prozessuale Möglichkeiten geschaffen. So kann das Gericht von sich aus oder nach Antrag durch den klagenden Vermieter bei einer Räumungs- und Zahlungsklage anordnen, dass für die nach Rechtshängigkeit der Klage fälligen Mieten Sicherheit zu leisten ist. Kommt der Mieter dem nicht nach, kann die Räumung durch einstweilige Verfügung angeordnet werden. [...]“, erklärt der Vermieterverein e. V.

Doch Mietnomaden loszuwerden, ist in der Regel ein schwieriges und langwieriges Unterfangen. Wenn die säumigen Mieter dann auch die fristlose Kündigung ignorieren, läuft es zumeist auf eine Zwangsräumung hinaus. Doch bis diese vollstreckt werden kann, können einige Monate vergehen. Als ersten Schritt muss der Vermieter eine Räumungsklage einreichen.

Im Allgemeinen ist unter einer Räumungsklage ein Schriftstück zu verstehen, was bei Gericht eingereicht wird. Die Vollstreckung des Urteils kann in Form einer Zwangsräumung erfolgen, die letztlich durch die Räumungsklage erwirkt wurde. Zumeist ist das Prozedere mit einer vorherigen Abmahnung und einer fristlosen Kündigung verbunden.

Möchte der Vermieter also einen oder mehrere Mietnomaden loswerden, muss ein Räumungstitel dafür eingeholt werden. Dies geschieht über die eben erwähnt Räumungsklage. Ein Gerichtsvollzieher ist letztendlich der Vollstrecker des Räumungstitels. Dabei ist die Wahrung einer sogenannten Ziehfrist von zwei Wochen, nachdem die fristlose Kündigung durch den Vermieter eingereicht wurde, besonders wichtig.

Der Vermieterverein gibt hierbei allerdings zu bedenken:

„Bis der Mietnomade durch den Gerichtsvollzieher zwangsgeräumt wurde, können jedoch durchaus 6 Monate vergehen – auch wenn die Gerichte gesetzlich gehalten sind, in solchen Fällen zügig zu arbeiten.“

Grundlage für eine Räumungsklage stellt die Zivilprozessordnung (ZPO) dar. Auch hier wird schnell deutlich, dass die Vollstreckung eines Räumungstitels nicht innerhalb von ein paar Tagen

erledigt ist. In § 721 ZPO ist beispielsweise das Wichtigste zur Räumungsfrist festgehalten. Hier ist verankert, dass eine Räumungsfrist unter Umständen verkürzt oder verlängert werden kann. Jedoch ist es nicht rechtens, dass die Länge dieser Frist ein Jahr überschreitet.

Achtung: Mietnomaden eigenständig loszuwerden, ist illegal! Vermieter, die ohne einen richterlichen Beschluss einfach selbst die Wohnung zwangsräumen, machen sich also strafbar.

„Gleichzeitig ist Vermietern zu raten, keinesfalls selbst die Wohnung des Mieters zu räumen, um sich nicht ebenfalls strafbar zu machen. Auch darf nicht etwa die Wasser- oder Stromversorgung eigenmächtig unterbrochen werden.“, gibt der Vermieterverein e. V. zu bedenken.

Doch wer übernimmt die Kosten für Zwangsäumung oder den Gerichtsvollzieher? Den sogenannten Gerichtskostenvorschuss muss in der Regel zunächst der Vermieter übernehmen. Bei erfolgreicher Räumungsklage kann sich ein Vermieter diese Kosten von den Mietbetrügern wiederholen - ebenso die Anwaltskosten. Er kann hier seinen Anspruch auf die Erstattung der Kosten geltend machen.

Der Vermieterverein e. V. meint dazu Folgendes:

„Sobald ein Räumungs- und Zahlungstitel (Urteil) erwirkt und der sog. Mietnomade durch den Gerichtsvollzieher aus dem Besitz der Wohnung ausgewiesen wurde, können die entstandenen Kosten ebenfalls zwangsvollstreckt werden.“

Manchmal bleibt solch ein Vollstreckungsversuch jedoch erfolglos, weil sich die Mietbetrüger als zahlungsunfähig erweisen.

„[...] Oft sind die Mietnomaden zwar zahlungsunfähig und/oder geben im Anschluss die Vermögensauskunft ab (früher eidesstattliche Versicherung), der Zahlungstitel bleibt jedoch 30 Jahre gültig. Die Zahlungsfähigkeit sollte also überwacht werden und bei Änderung der finanziellen Lage ein erneuter Vollstreckungsversuch hinsichtlich der Geldforderungen unternommen werden. [...]“, gibt jedoch der Vermieterverein zu bedenken.

Vermieter sollten demzufolge immer wieder überprüfen, ob sich bei den Mietnomaden irgendwann einmal die finanzielle Situation geändert hat und eventuell ein Vollstreckungsversuch nun den gewünschten Erfolg bringt.

Letzten Endes sei es, so der Vermieterverein e. V., *„[typisch] [...]“*, dass Mietnomaden auf Abmahnungen und Kündigungen nicht reagieren, da bewusst das Räumungsverfahren abgewartet

wird. Daher ist es wichtig, nach Ablauf der relevanten Fristen unverzüglich die notwendigen Schritte einzuleiten.“

4.2 WO VERMIETER HILFE SUCHEN KÖNNEN

Bei Fällen von Mietnomaden ist es in der Regel immer angebracht, sich Hilfe bei einem Anwalt zu suchen. Im Vorfeld und bei der Suche nach Rechtsanwälten können Vereine wie der Vermieterverein e. V. Betroffenen Hilfe bieten.

Der Vermieterverein e. V. befasst sich zum Beispiel tagtäglich mit Problemen, die bei einem Mietverhältnis vorkommen können und unterstützt seine Mitglieder bei der Lösung der Konflikte.

Wer sich allerdings erst einmal ein wenig über die Problematik belesen möchte oder an Erfahrungsberichten interessiert ist, kann sich bei zahlreichen Foren im Internet anmelden, um dort Rat zu suchen.

Ein Vermieterforum über Mietnomaden kann manchmal recht hilfreich sein, um beispielsweise Fehler zu vermeiden, die andere Betroffene begangen haben.

Oftmals finden Vermieter in solch einem Mietnomaden-Forum Tipps und Hinweise, auf die sie allein nicht kommen würden. Erfahrungswerte sind gerade in solch schwierigen Situationen oft von unbezahlbarem Wert.

5. HÄUFIGKEIT VON MIETNOMANDENFÄLLEN

Menschen, die mit Mieter- und Vermieterbelangen in ihrem beruflichen Alltag zu tun haben, verzeichnen immer wieder Fälle von Mietnomaden. Der Vermieterverein e. V. gibt jedoch in unserem Interview an, dass die Zahl der Mietnomaden pro Jahr zurückgegangen ist. Er meint dazu Folgendes:

„Im Durchschnitt bearbeiten wir jährlich nicht mehr als 10 Sachverhalte, die sich mit der Mietnomadenproblematik befassen. Die Fälle sind eher rückläufig, da uns das Thema schon seit Jahren begleitet und medial sehr präsent ist. [...] Wir helfen unseren Mitgliedern vor Abschluss eines neuen Mietvertrages, diesbezügliche Risiken soweit möglich auszuschließen.“

Nachfolgend finden Sie das vollständige Interview mit dem Vermieterverein e. V., in dem die wichtigsten Fragen rund um das Thema Mietnomaden beantwortet werden.

6. VOLLSTÄNDIGES INTERVIEW MIT DEM VERMIETERVEREIN E. V.

Der Vermieterverein e. V. bietet umfangreiche Rechtsberatung für Vermieter an. Als Experte im Mietrecht, stand uns der Verein deshalb Rede und Antwort zum Thema Mietnomaden:

1. Was, würden Sie sagen, sind die typischen Merkmale von Mietnomaden?

Bei Mietnomaden handelt es sich um Mieter, die dauerhaft sowie nachhaltig, also planmäßig, und oft verbunden mit strafrechtlich relevanter Absicht, Mietzahlungen nicht leisten. Es handelt sich um Personen, die bereits mehrfach zu Beginn des Mietverhältnisses und dann regelmäßig nicht bereit sind, ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Erkennbar kann dies vorab sein, wenn die Mietinteressenten nicht in der Lage sind, eine Mietsicherheit zu leisten oder die Bonitätsabfragen negativ sind.

2. Wie häufig haben Sie mit Fällen von Vermietern zu tun, die sich wegen Mietnomaden an Sie wenden? Können Sie konkrete Zahlen nennen?

Im Durchschnitt bearbeiten wir jährlich nicht mehr als 10 Sachverhalte, die sich mit der Mietnomadenproblematik befassen. Die Fälle sind eher rückläufig, da uns das Thema schon seit Jahren begleitet und medial sehr präsent ist. Wir hatten immer wieder Anfragen von TV-Medien, die betroffene Vermieter suchen. Wir helfen unseren Mitgliedern vor Abschluss eines neuen Mietvertrages, diesbezügliche Risiken soweit möglich auszuschließen.

3. Über welchen Zeitraum erstreckt sich solch ein Fall? Kann schnell etwas unternommen werden?

Sobald ein Zahlungsverzug von zwei aufeinanderfolgenden Mieten vorliegt, sollte unverzüglich die fristlose Kündigung gegenüber dem säumigen Mieter ausgesprochen werden. Bis der Mietnomade durch den Gerichtsvollzieher zwangsgeräumt wurde, können jedoch durchaus 6 Monate vergehen – auch wenn die Gerichte gesetzlich gehalten sind, in solchen Fällen zügig zu arbeiten.

Auch der Gesetzgeber hat das Problem des Mietnomadentums erkannt und im Jahr 2013 neue prozessuale Möglichkeiten geschaffen. So kann das Gericht von sich aus oder nach Antrag durch den klagenden Vermieter bei einer Räumungs- und Zahlungsklage anordnen, dass für die nach Rechtshängigkeit der Klage fälligen Mieten Sicherheit zu leisten ist. Kommt der Mieter dem nicht nach, kann die Räumung durch einstweilige Verfügung angeordnet werden. So sollen endgültige Forderungsausfälle bei langen Hauptsacheverfahren verhindert werden, da weitere Rückstände nicht entstehen können. Ein solches Zusatzverfahren ist häufig nicht notwendig, da sich Mietnomaden gegen Räumungsklagen nicht verteidigen und das Gericht daher in wenigen Wochen ein Versäumnisurteil im schriftlichen Verfahren erlässt.

4. Haben Vermieter eine Chance, das verlorene Geld wiederzubekommen – sei es Miete, Kosten für Gerichtsvollzieher, Anwalt etc.?

Ja. Und Nein. Sobald ein Räumungs- und Zahlungstitel (Urteil) erwirkt und der sog. Mietnomade durch den Gerichtsvollzieher aus dem Besitz der Wohnung ausgewiesen wurde, können die entstandenen Kosten ebenfalls zwangsvollstreckt werden.

Oft sind die Mietnomaden zwar zahlungsunfähig und/oder geben im Anschluss die Vermögensauskunft ab (früher eidesstattliche Versicherung), der Zahlungstitel bleibt jedoch 30 Jahre gültig. Die Zahlungsfähigkeit sollte also überwacht werden und bei Änderung der finanziellen Lage ein erneuter Vollstreckungsversuch hinsichtlich der Geldforderungen unternommen werden.

Viele unserer Mitglieder nehmen auch unsere günstigen Konditionen bei unseren Partnern wahr. So kann etwa eine Rechtsschutzversicherung oder die Absicherung gegen Mietausfall davor schützen, durch die rechtswidrig ausbleibenden Mieteinnahmen selbst in finanzielle Schieflage zu geraten.

5. Was raten Sie Vermietern, damit Sie Mietnomaden gar nicht erst eine Wohnung geben? Kann vorbeugend etwas gegen Mietnomaden unternommen werden?

Häufig sind Mietnomadenfälle darauf zurückzuführen, dass Vermieter zu wenig Informationen von Wohnungsinteressenten haben. Wir raten unseren Mitgliedern stets, vor Abschluss des Mietvertrages zunächst einen persönlichen Eindruck der Mietinteressenten zu gewinnen. Von der Unterzeichnung des Vertrages sollte eine sog. Selbstauskunft verlangt werden, in der der Interessent beispielsweise Angaben über seine Vermögenssituation macht.

Soweit hier falsche Angaben gemacht werden, kann der Mietvertrag zusätzlich zu der Kündigung wegen arglistiger Täuschung angefochten werden. Unbedingt zu empfehlen ist auch die Einholung einer Bonitätsauskunft, anhand derer geprüft werden kann, ob es bei dem Mietinteressenten in der Vergangenheit bereits zu einem Zahlungsausfall gekommen ist.

Falls der Vormieter bekannt ist, kann auch bei diesem nachgefragt werden, ob Zahlungsrückstände oder -ausfälle bei dem Interessenten gegeben waren. Zusammen mit der ersten Zahlung der Rate der Mietsicherheit oder der ersten Miete ergibt sich eine relative Sicherheit.

6. Was raten Sie denjenigen, die bereits Mietnomaden als Mieter haben?

Es ist sofort die Kündigung auszusprechen, wenn ein Zahlungsverzug von mehr als 2 Monatsmieten gegeben ist. Auch vorher sollte der Zahlungsanspruch schon geltend gemacht werden. Wichtig ist auch, die Angelegenheit schriftlich zu führen, um später entsprechende Tätigkeiten nachweisen zu können.

7. Wie können Sie Vermietern helfen, wenn Mietnomaden eingezogen sind?

Wir sprechen die Abmahnung bzw. direkt die fristlose Kündigung aus und empfehlen spezialisierte Rechtsanwälte. Gegebenenfalls sorgen wir auch für die rechtssichere Zustellung der Schreiben durch einen Gerichtsvollzieher.

Zusätzlich zu allen hier beschriebenen Maßnahmen kann auch ein Strafantrag wegen Mieteingehungsbetrug notwendig sein. Gleichzeitig ist Vermietern zu raten, keinesfalls selbst die Wohnung des Mieters zu räumen, um sich nicht ebenfalls strafbar zu machen. Auch darf nicht etwa die Wasser- oder Stromversorgung eigenmächtig unterbrochen werden.

8. Es wäre schön, wenn Sie uns einen kleinen Einblick in Ihre Erfahrungen geben könnten. Können Sie einen Fall von Mietnomaden etwas näher beschreiben?

Typisch ist, dass Mietnomaden auf Abmahnungen und Kündigungen nicht reagieren, da bewusst das Räumungsverfahren abgewartet wird. Daher ist es wichtig, nach Ablauf der relevanten Fristen unverzüglich die notwendigen Schritte einzuleiten.

9. Inwieweit waren die Fälle mit Messie-Wohnungen oder Vermüllung verbunden?

Vermüllungen gibt es häufiger bei längerfristigen Mietverträgen, auch durch Erkrankungen der Mieter, die im Lauf der Mietzeit entstehen.

10. Sehen Vermieter Ihrer Erfahrung nach bei Mietnomaden jemals ihr Geld wieder oder bleiben sie in der Regel auf allen Kosten und der nicht gezahlten Miete sitzen? Welche möglichen Wege gibt es, die Vermieter gehen können, um ihr Geld zurückzubekommen?

Siehe Antwort zu 4.

Das Interview wurde schriftlich geführt. Wir bedanken uns beim Vermieterverein e.V. für die ausführlichen Antworten.

7. IMPRESSUM

Unter diesem Link gelangen Sie zu unserem Impressum: [Impressum](#)

Bildnachweise

Deckblatt: fotolia.com/ © eccolo