

(K)ein Mittel gegen Mietnomaden?

"Mietnomaden" - das ist ein Begriff, an den jeder Vermieter heutzutage mit Schrecken denkt: Der Mietvertrag ist abgeschlossen, die Wohnung von den Mietern bezogen und die erste Miete wird fällig. Bezahlt wird die erste Monatsmiete jedoch nicht und auch die folgenden Mieten bleiben aus. Die "Mieter" sind erst durch eine kostenträchtige und aufwändige Räumungsklage nebst Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher zum Auszug zu bewegen und hinterlassen allzu oft eine verwüstete Wohnung. Letztendlich bleibt der Vermieter auf erheblichen Kosten sitzen und fragt sich hinterher, wie er sich beim nächsten Mal vor so etwas schützen kann.

Ist die Wohnung erst einmal bezogen worden, hat ein Vermieter von Rechts wegen kaum eine andere Wahl, als so schnell wie möglich die Kündigung zu erklären und anschließend mit Nachdruck die Zwangsräumung zu betreiben. Aus diesem Grunde muss sich jeder Vermieter schon vor Abschluss des Mietvertrages bemühen,

dass ein derartiger Zustand erst gar nicht eintritt, er sich also keine Mietnomaden ins Haus holt.

Bevor also der Mietvertrag abgeschlossen wird, sollte sich der Vermieter so viel Informationen über die potenziellen Mieter verschaffen, wie nur irgend möglich ist. Zu denken ist daran, dass er sich eine aktuelle Gehaltsabrechnung des Mieters vorlegen lässt und mit dem darauf angegebenen Arbeitgeber Kontakt aufnimmt, um zu klären, ob tatsächlich das ausgewiesene Arbeitsverhältnis besteht. Alternativ kann auch eine Bonitätsauskunft eingeholt oder eine Selbstauskunft von der Schufa verlangt werden. Man kann sich nach dem vorherigen Vermieter erkundigen und diesen Fragen, warum und auf welche Weise das Mietverhältnis geendet hat.

So lassen sich schnell Informationen zusammentragen, aus denen sich schließen lässt, ob man es mit einem Mietnomaden zu tun hat. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass sich ehrliche Mieter daran stoßen könnten und angesichts des "neugierigen" Vermieters davon Abstand nehmen,

den Mietvertrag abzuschließen. Wenn dieser Weg eingeschlagen werden soll, muss daher den Mietern freundlich aber bestimmt erläutert werden, aus welchen Gründen man die Informationen verlangt.

Es gibt jedoch noch weitere Möglichkeiten, die flankierend eingesetzt werden können: Nach § 551 Abs. 2 BGB darf der Mieter eine vereinbarte Kautionsrate durch drei gleiche Teilzahlungen entrichten, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Wenn nun vertraglich vereinbart wird, dass der Vermieter berechtigt sein soll, die Übergabe der Wohnung von der Zahlung der ersten Kautionsrate abhängig zu machen und dass die erste Monatsmiete bei Vertragsschluss, in jedem Falle jedoch vor Übergabe der Miete zu zahlen ist, hat der Vermieter die Möglichkeit, bereits den Einzug von potenziellen Mietnomaden zu verhindern: Denn wenn die erste Rate der Kautionsrate nicht entrichtet, die erste Miete nicht gezahlt worden ist, macht der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung geltend und lässt den Mieter erst gar nicht in die Wohnung



und er händigt ihm auch die Schlüssel nicht aus. Dieses Vorgehen wurde vom Landgericht Bonn im Beschluss vom 01.04.2009 unter Aktenzeichen 6 T 25/09 für rechtens erachtet. Wirkliche Mietnomaden werden dann nicht zahlen und weiter ziehen, bis sie einen anderes gutgläubiges Opfer gefunden haben.



PilzRechtsanwälte
Lindhorststraße 25
46240 Bottrop

P.S.: Dieser Artikel stellt nur eine unverbindliche informatorische Darstellung der derzeitigen Rechtslage dar, die keine Haftungsgrundlage darstellt. Eine ausführliche Beratung kann und soll hierdurch nicht ersetzt werden.

Da man den Menschen nicht in den Kopf schauen kann, bietet dies allerdings auch keinen 100%igen Schutz. Wenn es der Mieter darauf anlegt, in die Wohnung zu gelangen wird er vielleicht die ersten Beträge bezahlen, dann aber die Folgemieten nicht entrichten. Letztendlich kann an alle Vermieter nur appelliert werden, nicht zu sorglos zu vermieten und sich beizeiten rechtlichen Rat einzuholen, wenn es Unregelmäßigkeiten im Mietverhältnis gibt.

Sollten Sie hierzu oder auch zu andern Fragen rund um die Ehe, Scheidung, etc. haben, rufen Sie mich einfach an. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung: (02041) 70 69 41.

Mit freundlichem Gruß

Mark Pilz
Rechtsanwalt