



Eingehungsbetrug bei der Anmietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen

Der Eingehungsbetrug – wenn der Gast die Miete nicht bezahlt

In den vergangenen Jahren war häufiger von den sogenannten Mietnomaden zu lesen. Personen also, die eine Immobilie über Wochen, Monate oder sogar Jahre hinweg bewohnten – um letztlich die Miete schuldig zu bleiben. Leider ist ein derartiges Vorgehen auch immer häufiger bei Monteurzimmern und Ferienwohnungen zu beobachten, wodurch sich für den Vermieter natürlich ein erhebliches Risiko einstellt: Er überlässt die Räumlichkeiten in dem guten Glauben, dafür fair entlohnt zu werden. Zieht sich der Besucher aber unbemerkt aus der Verantwortung, so ist das Eintreiben der offenen Summen oft mit rechtlichen Hürden verbunden. Eine Lösung ist dennoch über den sogenannten Eingehungsbetrug möglich.

Allgemeines zum Vertragsbruch



Ehe auf das rechtliche Konstrukt des Eingehungsbetruges eingegangen werden kann, muss eine notwendige Information vorab besprochen werden: Immer wieder sehen sich die Vermieter von Urlaubsunterkünften und gewerblichen Unterkünften, für Monteure und Handwerkern auf Montage, dem Problem

ausgesetzt, dass der Gast die fällige Rechnung nicht begleichen möchte. Das mag ärgerlich sein, ist mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden und wird im Regelfall auch die wirtschaftliche Gefahr umfassen, auf den eigenen Kosten sitzen zu bleiben. Dennoch darf juristisch in diesem Vorgehen noch kein strafrechtlich relevantes Verhalten gesehen werden. Der Eigentümer der Immobilie muss also damit rechnen, dass eine Anzeige nur geringe Aussichten auf einen Erfolg haben wird.

Besser stehen dagegen die Chancen, die Summe auf dem zivilrechtlichen Wege einzuklagen. Denn die durch den Mieter begangene Vertragsverletzung basiert ja eben gerade darauf, dass er eine Leistung – hier das Bewohnen der Räume – in Anspruch genommen hat, er im Gegenzug aber die vereinbarte Entlohnung schuldig bleibt. In diesem Falle wäre also die Vertragserfüllung das eigentliche Ziel des um seinen Verdienst gebrachten Gastgebers. Ähnlich ist zu verfahren, wenn es sich nicht alleine um die zur Verfügung gestellte Wohnung handeln würde, sondern darüber hinaus auch ein Service oder der Verkauf von Waren in dem Mietverhältnis eine Rolle spielt.

Zugleich kann der Vermieter nach den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf den Ausgleich aller entstandenen Schäden hoffen. Denn finanziell tritt er meist in Vorleistung: Der Strom, das Wasser, die Internetleitung sowie der Telefonanschluss werden oder wurden von ihm



bezahlt. Er blickt also auf laufende Kosten, die ihm neben der eigentlichen Miete somit auch entgehen könnten. Entsprechend wird bei derartigen Sachverhalten zweigleisig gefahren: Der Gastgeber fordert zivilrechtlich die Zahlung der Miete, verknüpft seinen Antrag aber mit einer Klage auf

Schadenersatz. Die Wahrscheinlichkeit eines Erfolges auf dem Rechtswege fällt hierbei auch vergleichsweise hoch aus, zumeist wird der Zechpreller zur Kasse gebeten.

Dennoch bleibt es bei dem zuvor bereits grob Angerissenen: Eine Anzeige im strafrechtlichen Sinne würde vielfach ins Leere laufen. Denn der vertragsbrüchige Mieter hat keine Handlung begangen, die eine Sanktion für ihn auslösen könnte. Eine Geld- oder Freiheitsstrafe, wie sie für Vergehen und Verbrechen aller Art angedacht ist, wäre für das normale Schuldigbleiben einer offenen Rechnung eine zu konsequente Rechtsfolge. Entsprechend sollte der Vermieter neben seinen zivilrechtlichen Forderungen nicht zwingend darauf bestehen, auch strafrechtlich gegen den ehemaligen Gast vorzugehen. Es sei denn, dieser habe sich des sogenannten Eingehungsbetruges schuldig gemacht – dabei handelt es sich um eine Sonderform des herkömmlichen Betruges.

Der Eingehungsbetrug

Im Vergleich zu den bisherigen Ausführungen ändert sich die Rechtslage drastisch, wenn der Mieter bewusst – und daher in dem Wissen und mit dem Willen – die Rechnung nicht begleicht, da er daraus einen persönlichen Vorteil erlangen möchte. Juristisch wird hier also von einem Betrug im Sinne des § 263 des Strafgesetzbuches ausgegangen. Das Ziel des Täters liegt in einem individuellen Vermögensvorteil, den er von dem Geschädigten erhalten möchte. So bezahlt er etwa bestellte Waren oder in Anspruch genommene Dienstleistungen nicht. Er willigt zunächst zwar in die Bereitschaft ein, seinen Teil der Abmachung oder des Vertrages zu erfüllen. Tatsächlich begleicht er die Summe jedoch nicht.

Ähnlich verhält es sich mit dem Mietvertrag der Ferienwohnung. Der Geschäftsreisende oder der Tourist schließt mit dem Vermieter einen Kontrakt über das Bewohnen einer Immobilie ab. Der Gastgeber stellt die gewünschten Räumlichkeiten zur Verfügung und wird daneben vielleicht auch manchen Service offerieren. Dennoch kommt der Besucher seiner Aufgabe nicht nach. Die ihm obliegende Pflicht zur Vertragserfüllung bleibt er schuldig. Weder vor Ort noch im Nachhinein bezahlt er die Rechnung. Hier stellt sich nunmehr die Frage: Ist lediglich von einem Vertragsbruch im zivilrechtlichen Sinne auszugehen oder ist bereits der Betrug nach Definition des Strafgesetzbuches erkennbar?

Der Unterschied liegt in der Bereitschaft des Mieters, den Vermögensvorteil aus seinem Verhalten

bewusst zu erlangen. Handelt er gezielt so, dass er bereits vor Vertragsabschluss oder während des Bewohnens der Immobilie die Absicht fasst, die fällige Rechnung nicht zu begleichen, so ist von einem Sonderfall des Betruges auszugehen. Fachlich wird hier von einem Eingehungsbetrug gesprochen. Dieser stellt eine Ausprägung des § 263 StGB dar, ist also in diesen aufgenommen worden, statt eigenständig geregelt zu sein. Klar ist aber, dass dem Täter ab einem bestimmten Zeitpunkt bewusst ist, dass er die Miete nicht zahlen wird. Im Regelfall wird der Entschluss bereits vor der Eingehung des Vertragsverhältnisses gefasst.

Die Voraussetzungen des Eingehungsbetruges



Damit eine Schuldigkeit im Sinne des § 263 StGB angenommen werden kann, müssen bestimmte Tatsachen vorliegen. Diese werden zunächst in dem Verhalten des potenziellen Täters gesehen. Er erregt mit seinen Handlungen einen Irrtum. Im Mietverhältnis ergibt sich daraus folgende Situation: Der Gast möchte ein Monteurzimmer oder eine Ferienwohnung buchen und gibt vor, mit dem Vertragsverhältnis und der sich daraus ergebenden Rechnung einverstanden zu sein. Er erregt bei dem Vermieter also den irrtümlichen Glauben, die dann fällige Rechnung bezahlen zu wollen. Erst auf dieser Basis wird die Vermietung auf beiderseitigem Wunsch vorgenommen.

Im zweiten Schritt müsste der Gast daraus einen Vermögensvorteil erlangen. Da er die Wohnung über Stunden, Tage oder Wochen bezogen hat, im Anschluss aber keine Miete entrichtet, kann ein solcher Umstand meist mühelos bejaht werden. Gleiches gilt, wenn er darüber hinaus bestimmte Dienstleistungen in Anspruch nimmt, er also das Auto kostenpflichtig parkt, er die Endreinigung bucht oder sogar über den Vermieter gewisse Waren erwirbt. In derartigen Fällen wäre daher von einem in mehreren Einzeltaten ausgeführten Eingehungsbetrug auszugehen, der stets auf der Absicht beruht, letztendlich die fällige Summe nicht zu bezahlen. Der Vermögensvorteil – entweder durch eingesparte Gelder oder durch erworbene Werte – liegt entsprechend vor.

Abschließend müsste der Mieter bewusst so handeln, dass der Wille zur Zahlung der Rechnung nicht vorliegt. Hierbei werden in der Rechtswissenschaft allerdings unterschiedliche Ansichten vertreten. Einerseits soll es demnach ausreichen, wenn erst während des Mietverhältnisses der Entschluss zum Schuldigbleiben der Summe entsteht. Andererseits – und dieser Ansicht ist zu folgen – wird argumentiert, bereits bei der Eingehung des Vertrages müsse der Irrtum erregt werden. Hier läge der Vorsatz zur Täuschungshandlung also bereits zum frühestmöglichen Zeitpunkt vor. Zudem muss die Schuld des Täters gegeben sein. Davon ist auszugehen, wenn ihm die Handlung persönlich vorgeworfen werden kann und keine Gründe der Schuldminderung erkennbar sind.

Der Nachweis des Vorsatzes



Aus dem bereits Gesagten ergibt sich recht schonungslos ein nicht zu leugnendes Problem: Wie soll dem Mieter nachgewiesen werden, dass er zur Zeit des Vertragsabschlusses bereits die Absicht hegte, die später einmal fällige Rechnung nicht zu bezahlen? Für die Ermittler kann darin eine nur schwerlich zu überspringende Hürde gesehen werden. Ebenso ist es dem Vermieter vielfach nicht möglich, die entsprechenden Beweise dafür zu liefern – wären solche bereits bei der Eingehung des Kontraktes erkennbar gewesen, wäre es vermutlich gar nicht erst zum Mietverhältnis und dem daraus resultierenden Schaden gekommen. Ein solcher Nachweis gestaltet sich also schwierig.

Etwas abweichender sieht die Sachlage aus, wenn der Täter allgemein in betrügerischer Absicht auftritt. Davon kann ausgegangen werden, wenn er bereits bei den persönlichen Daten falsche Angaben hinterlegt. Er agiert dann unter einem Pseudonym, nennt eine falsche Adresse und präsentiert sich folglich als jemand, der er tatsächlich nicht ist. In solchen Fällen wird durch die Gerichte immer wieder unterstellt, dass sich der Vorsatz der Verschleierung auch direkt auf den Vertragsabschluss fortsetzt und somit die Absicht zur Bezahlung der offenen Summen nicht bestehen wird. Allerdings kommt es hier natürlich auf die Ausprägung des Einzelfalles an, wodurch die Erfolgswahrscheinlichkeit der Klage beeinflusst wird.

Der Vermieter muss sich beim Beschreiten des Rechtsweges jedoch bewusst sein, dass er vermutlich auf das Problem des Nachweises treffen wird. Er sollte daher entsprechende Vorkehrungen treffen und sich auch die Situation des Vertragsabschlusses möglichst genau einprägen. Denn nicht selten liegt der Beweis des strafrechtlich relevanten Verhaltens des Mieters in kleinen Gesten sowie in seinen Worten. Hilfreich kann es dabei sein, Zeugen zu nennen, die in der jeweiligen Situation vor Ort waren. Insbesondere in gewerblichen Unterkünften hat sich auch die Aufnahme über Videogeräte etabliert. Mit den dabei gewonnenen Bildern kann zuweilen die Absicht des Täters nachgewiesen werden.

Die Absicht des Vertragsbruches lag nicht vor



Neben dem vorgenannten Ablauf einer solchen Situation ist auch eine zweite Fallgruppe aufzuführen. Sie basiert auf dem rechtlichen Streit um die Frage, zu welchem Zeitpunkt der Täter den Entschluss fasst, die Miete nicht zu zahlen. Denn in dem vorherig genannten Beispiel ging es ja um den Vertragsabschluss als Tatzeitpunkt. Wie aber verhält sich die Lage, wenn der Mieter beim Leisten der Unterschrift unter dem Kontrakt sehr wohl noch gewillt ist, die fällige Summe zu bezahlen – und sich erst später persönliche Umstände einstellen, die diesen Wunsch unmöglich werden lassen?

Erfahrungsgemäß ergeben sich solche Fälle immer dann, wenn der Mieter spontan in Geldnot

gerät. Er schließt dabei also den Vertrag in der festen Bereitschaft ab, die sich daraus ergebenden Kosten zu begleichen. Binnen Tagen – zuweilen auch Stunden – wird er jedoch vor eine neue finanzielle Situation gestellt, die ihm das Bezahlen nunmehr erschwert. Erst später und somit deutlich nach der Eingehung des Kontraktes wird hier folglich der Entschluss gefasst, dem Vermieter die geldwerte Gegenleistung schuldig zu bleiben. Umso schwerer ist es für den Gastgeber, den Vorsatz als solchen zu erkennen und beweissicher zu dokumentieren. Gleiches gilt für das Gericht, das auf Basis nicht gesicherter Erkenntnisse urteilen muss.

Auch diese Form der Erlangung eines Vermögensvorteils wird über den Eingehungsbetrug des § 263 StGB bestimmt. Wobei hier in einer möglichen Verhandlung natürlich immer auch die Gründe hinterfragt werden, die zur Änderung der Motivation des Mieters geführt haben. Nicht selten ist eine böse Absicht nunmehr nicht zu erkennen – der Täter handelte aus Scham, vielleicht sogar aus Unwissen. Das persönliche Schicksal nimmt bei der Urteilsfindung also eine gewichtige Rolle ein. Auch das ist ein Umstand, der die Erfolgsaussichten auf dem Rechtswege beeinflussen kann. Neben den zivilrechtlichen Forderungen sollte der Vermieter daher gut abwägen, wie wichtig ihm eine zusätzliche strafrechtliche Sanktion für den ehemaligen Gast ist.

Der Schutz vor dem Eingehungsbetrug

Insgesamt umschreibt der Eingehungsbetrug also eine Situation, die ein Vermieter gerne vermeiden möchte. Zwar stehen die Chancen gut, die offene Rechnung über ein Gericht einzuklagen. Der Betrug im strafrechtlichen Sinne ist aber mit einigen Komplikationen verbunden. Sie rauben Zeit, zehren an den Nerven – und führen am Ende vielleicht doch nicht zur gewünschten Verurteilung. Wie kann sich der Gastgeber aber gegen diese Form der Vermögensminderung schützen? Maßgeblich ist zunächst das Verhalten des Mieters. Kommt es hier bereits zu Auffälligkeiten, offen erkennbaren Lügen oder ähnlichen Besonderheiten, darf das sich anbahnende Mietverhältnis abgelehnt werden.

Darüber hinaus ist es jedoch schwierig, den erregten Irrtum auch als solchen zu entlarven. Der Vermieter ist schließlich nicht in der Lage, eine Vermögensauskunft des Gastes einzufordern. Er begibt sich damit wie jeder Dienstleister in den Gefahrenbereich, dass seine Leistungen nicht bezahlt werden. In einigen Fällen genügt aber bereits ein kurzes Gespräch mit dem potenziellen Mieter, um Widersprüche in seinen Angaben zu erkennen. Sie wären ein erster Anhaltspunkt, um hinsichtlich der wahren Motivation ein wenig konkreter nachzufragen. Dennoch muss dabei natürlich die Integrität des Gastes gewahrt bleiben. Anderenfalls verspielt der Vermieter vielleicht seinen guten Ruf.

Daneben ist es bedeutsam, die Situation der Eingehung des Vertrages später einmal möglichst genau rekapitulieren zu können. Das gelingt einerseits, indem sich der Gastgeber die Details des Momentes einprägt. Andererseits, indem immer ein weiterer Zeuge anwesend ist. Die Aufnahme

über stationäre Kameras wird dagegen rechtlich umstritten bewertet. Der Vermieter sollte daher in jedem Falle das Gespräch mit einem fachkundigen Anwalt suchen und sich dort hinsichtlich seiner Optionen beraten lassen. Dennoch ist davon auszugehen, dass selbst unter Ausschöpfung aller Mittel der Eingehungsbetrug nur selten einmal verhindert werden kann. Nunmehr wäre es daher erforderlich, auch auf dem Rechtswege alle Chancen zu erkennen und sie gewissenhaft zu nutzen.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Online Strafanzeige](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.