



Nachteile von langfristigen Vermietungen: Die „Mietnomaden“



Sie sind der Albtraum für jeden Vermieter: Mietnomaden, die sich bestenfalls nur weigern zu zahlen und schlimmstenfalls die Wohnung oder das Zimmer verwüstet hinterlassen. Dieser Ärger lässt sich im Vorfeld nur schwer erkennen. Dennoch gibt es einige Tipps, die den Mietnomaden ihr falsches Spiel erschweren. Wie sich Vermieter schon vor der Schlüsselübergabe schützen können und welche rechtliche Handhabung im schlimmsten Fall greift, erfahren Sie hier.

Schreckensszenario Mietnomaden – was tun?

Im Bereich der langfristigen Vermietung haben Vermieter immer häufiger mit sogenannten Mietnomaden zu kämpfen. So werden Personen bezeichnet, die eine Unterkunft beziehen bzw. bewohnen ohne die Mietzahlungen an den jeweiligen Vermieter zu begleichen. Sobald ihr Spiel auffliegt und sie entdeckt werden, ziehen sie einfach in die nächste Unterkunft ohne die bisherigen, aufgelaufenen Mietschulden zu bezahlen. Die Bezeichnung „Mietnomaden“ ist eine Anspielung auf die Lebensweise der Nomaden, einem Wandervolk ohne Sesshaftigkeit.

Die Gründe, die hinter dem Verhalten von Mietnomaden stecken, können variieren: Teilweise sind es sozial schwache Einzelpersonen oder Familien, die finanziell einfach nicht in der Lage sind die Mieten zu bezahlen und irgendwann die Unterkunft verlassen. Häufiger sind es allerdings Mieter, die eigentlich zahlungsfähig sind, aber die geltenden Mieterrechte missbrauchen. Meist rechtfertigen sich diese mit der Behauptung, dass es angebliche Mängel an ihrem Zimmer, ihrer Wohnung oder ihrem Haus gibt und bleiben so immer etwas weniger als zwei Monatsmieten im Rückstand. Auf diese Weise erschweren Mietnomaden das rechtliche Vorgehen der Vermieter entscheidend.

Das große Problem für Vermieter:

Sucht man für sein Zimmer, seine Wohnung oder sein Haus dauerhaft eine/n zuverlässige/n Mieter/in, so schaut man den Menschen zu Beginn nur vor den Kopf. Oft geben Mietnomaden dem Vermieter bereits vor dem Einzug in die Unterkunft bewusst falsche Angaben, wie beispielsweise über das Einkommen, damit der Vermieter sich für sie als neue Mieter entscheidet. Ist der Mietvertrag erst unterschrieben, zeigen sie ihr „wahres Gesicht“.

Wenn Mietnomaden schlussendlich ihre Unterkunft verlassen, geschieht dies meist sehr spontan, oft sogar quasi fluchtartig über Nacht, damit sie nicht entdeckt und zur Verantwortung gezogen werden können. Grund dafür ist die einfache Tatsache, dass sich Mietnomaden rein gar nicht für ihr Zimmer, ihre Wohnung oder ihr Haus verantwortlich fühlen. Daher hinterlassen sie bei ihrem Auszug zum großen Ärger der Vermieter häufig komplett vermüllte oder heruntergekommene Unterkünfte, die erst mit viel Zeit und Geld vom Vermieter wieder instandgesetzt und renoviert werden müssen, bevor sie überhaupt an neue Mieter weitervermietet werden können.

Ich vermiete an einen Mietnomaden! Was kann ich tun? Wie werde ich einen Mietnomaden wieder los?

Fest steht: Laut § 263 StGB (Strafgesetzbuch) ist der Mietbetrug sowie auch das Vortäuschen wirtschaftlich geordneter Verhältnisse, der sogenannte Eingehungsbetrug, strafbar. Dieser Betrug kann eine Geldstrafe oder sogar eine Freiheitsstrafe von bis zu fünf Jahren, in besonders schweren Fällen auch bis zu 10 Jahren, zur Folge haben.

Laut Deutschem Mietrecht darf ein Vermieter seinen Mieter nach § 543 Abs. 2 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) fristlos kündigen, wenn:

- der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist.
- der Mieter insgesamt mit dem Betrag von zwei Monatsmieten im Rückstand ist.

Doch die Theorie funktioniert in der Praxis leider nur sehr schleppend und mit vielen negativen Aspekten für den Vermieter: Aufgrund von gesetzlichen Fristen, die eingehalten werden müssen, und den viel zu vielen Klagen von Vermietern, die nur langsam von den Arbeitsgerichten abgearbeitet werden können, kann es passieren, dass ein Vermieter bis zu mehrere Monate auf sein vollstreckbares Räumungsurteil warten muss. Ein weiterer Nachteil für alle Vermieter: Auch wenn der Mieter eigentlich dafür verantwortlich ist, muss in der Realität der Vermieter die kompletten Verfahrens-Kosten, die Kosten für die Zwangsräumung sowie die Kosten für die Renovierung selbst zahlen. Grund dafür ist, dass diese Kosten so gut wie nie vom Mieter eingetrieben werden können.

Um die Position von Vermietern gegenüber Mietnomaden zu stärken, ist im Mai 2013 das Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) in Kraft getreten. Grundlage dafür war die vom Deutschen Bundesrat beschlossene Mietrechtsreform von Februar 2013. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz sind Vermieter in der Lage besser gegen Mietnomaden vorgehen zu können, als es vorher der Fall war, zum Beispiel werden Räumungsangelegenheiten seitdem von den Gerichten bevorzugt behandelt. Dem Mieter kann angeordnet werden, für die weiter anfallenden Mietzahlungen Sicherheiten hinterlegen zu müssen (die sogenannte Sicherheitsanordnung). Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, hat der Vermieter eine bessere Chance auf eine schnellere Räumungs-Genehmigung.

Hat der Vermieter nun ein rechtskräftiges Räumungsurteil erhalten, muss er in der Regel einen Gerichtsvollzieher beauftragen, das Zimmer / die Wohnung / das Haus zu räumen, da kaum ein zahlungsunwilliger Mieter vor der Räumung freiwillig auszieht. So kommen auf den Vermieter hohe Speditions-Kosten für das Abtransportieren des Inventars und Kosten für eine Einlagerung zu. Verwahrt werden müssen zum großen Ärger von Vermietern selbst Gegenstände, die objektiv gesehen keinen oder nur einen sehr geringen wirtschaftlichen Wert haben.

Seit Mai 2013 spielt allerdings in diesem Zusammenhang die „Berliner Räumung“ eine große Rolle: Sie bietet Vermietern eine preiswertere Möglichkeit der Räumung. Durch die „Berliner Räumung“ kann der Gerichtsvollzieher den Vollstreckungsauftrag darauf beschränken, dass er den Mieter (Schuldner) „aus dem Besitz setzt“ und den Vermieter (Gläubiger) „in den Besitz einweist“. Das bedeutet: Das Inventar bleibt im Zimmer / in der Wohnung / im Haus, das Schloss wird gegen ein neues ausgewechselt und der Gerichtsvollzieher übergibt dem Vermieter den neuen Schlüssel.

Am Inventar des Mieters macht der Vermieter nach § 562 BGB sein Vermieterpfandrecht geltend. Dieses beinhaltet alle Gegenstände, die in dem Zimmer / in der Wohnung / in dem Haus sind und dem Mieter gehören. Zu Gunsten des Vermieters gilt hier die Eigentumsvermutung. Weiterhin gilt: Das Inventar muss zwar aufbewahrt werden, aber Müll darf vom Vermieter entsorgt werden. Gegenstände, die nicht gepfändet werden können, wie zum Beispiel persönliche Dokumente oder Kleidung, müssen verwahrt werden und jederzeit auf Wunsch des Mieters – unbeschädigt – herausgegeben werden, da sonst Schadensersatz geltend gemacht werden kann.

Vorteilhaft ist, dass die Haftung des Vermieters für das komplette, zurückgelassene Inventar auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt ist. Nach einer Frist von einem Monat können alle pfändbaren Sachen verwertet werden, also an einen öffentlich bestellten Auktionator übergeben werden – eine Zwangsversteigerung muss nicht angekündigt werden. Obwohl die „Berliner Räumung“ theoretisch viele Vorteile für Vermieter mit sich bringt, kommt es in der Praxis allerdings häufig zu Problemen bei der Umsetzung. Darauf soll an dieser Stelle jedoch nicht weiter eingegangen werden.

Wie kann ich mich als Vermieter vor Mietnomaden schützen?

Um sich solch aufwendigen Ärger zu ersparen, sollten Vermieter versuchen etwaige Mietnomaden bereits vorab zu erkennen. Um sich schon im Vorfeld gegen Mietnomaden zu schützen und den Wahrheitsgehalt der Mieter-Angaben zu kontrollieren, gibt es viele verschiedene Möglichkeiten und Tipps:

- Bankauszüge vom Mieter verlangen (zum Beispiel von den Abbuchungen der letzten Mieten)
- Einkommens-Abrechnungen vom Mieter anfordern
- Mieter- / Bonitätsprüfung bzw. Insolvenzprüfung durch eine Auskunft
- Besuch in der aktuellen Unterkunft des zukünftigen Mieters
- Persönliches Gespräch mit dem aktuellen / ehemaligen Vermieter über den Mieter

- Kautions als Mietsicherheit vom Mieter verlangen
- Übergabe des Schlüssels von der Unterkunft von der Zahlung der ersten Monatsmiete abhängig machen: Erste Zahlung muss vor der Schlüsselübergabe erfolgen (Entscheidung vom Bonner Landgericht, 2009)
- Mietnomaden-Versicherung abschließen – ersetzt dem Vermieter durch den Mieter verursachte Mietausfälle bzw. Schäden teilweise oder sogar komplett (Anwalts- und Gerichtskosten sind nicht abgedeckt)

In der Praxis können diese vorherigen Vorgehensweisen gegen Mieter allerdings zu folgenden Problemen führen:

- Eine Bonitätsprüfung verursacht für den Vermieter hohe Kosten und kann auch Mängel beinhalten.
- Durch eine Prüfung des Mieters im Vorfeld kann aufgrund des Misstrauens von Anfang an ein schlechtes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter entstehen – eventuell springen interessierte Mieter deswegen direkt ab und suchen sich stattdessen lieber eine andere Unterkunft.
- Schwer vermittelbare Mietobjekte mit einer schlechten Lage und Ausstattung eignen sich oft nur für Mieter, die nicht sehr liquide sind – ansonsten würde die Unterkunft leer stehen.
- Eine „Prüfung“ des Mieters kann als datenschutzrechtlich bedenklich angesehen werden.

Eine zuverlässige Statistik über die reelle Anzahl von Mietnomaden in Deutschland ist nicht vorhanden. Viele Fälle werden gar nicht erst offiziell gemeldet, weil zahlreiche Vermieter den langwierigen Rechtsweg vermeiden wollen. Daher wird angenommen, dass die Dunkelziffer beim Thema Mietnomaden sehr hoch ist.

Tipp: Eine Möglichkeit sich vor Mietnomaden zu schützen ist der Umstieg von der Langzeitvermietung auf die Kurzzeitvermietung an Monteure, Handwerker und andere Berufsreisende. Hier haben Sie wesentlich mehr Rechte, zudem ist die Vermietung von Monteurzimmern lukrativer als die langfristige Vermietung an Privatpersonen und Familien. Wenn Sie mehr zu diesem Thema erfahren möchten, lesen unseren weiteren Artikel oder rufen Sie uns unter der gebührenfreien Nummer **0800-440-1213** an, unser Team berät Sie gerne!

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.