



Mietnomaden im Haus – und jetzt?

Mietnomaden sind der Schrecken jedes Vermieters: Neben den finanziellen Verlusten durch die entgangenen Mietzahlungen, die in die Tausende gehen können, muss unter Umständen auch noch die Wohnung entrümpelt und saniert werden. Hier einige Informationen, wie sich Ärger weitestgehend vermeiden lässt.

Jutta Junge, Hannover



Unter Mietnomaden versteht man Personen, die einen Mietvertrag für eine Wohnung oder ein Haus unterzeichnen, ohne die Miete zahlen zu können oder zu wollen. Auf den ersten Blick kann der Vermieter diese Absicht natürlich nicht

erkennen. Deshalb sollte man einiges bei der Vermietung einer Immobilie beachten.

Selbstauskunft des Mieters

Der Vermieter darf eine Selbstauskunft verlangen, wobei der potenzielle Mieter dazu nicht verpflichtet ist. Gibt es aber mehrere Interessenten, wird sich der Vermieter wohl am ehesten für denjenigen entscheiden, der Auskunft über sich gibt.

Ebenfalls darf der Vermieter nach Name, Vorname und Anschrift, ggf. nach einem Wohnungsberechtigungsschein und nach einer beabsichtigten Haustierhaltung fragen.

Fragen Sie auch nach der Personenzahl, die einziehen möchte, nach dem Beruf, den Einkommensverhältnissen und nach dem Arbeitgeber. Läuft ein Insolvenzverfahren oder eine Räumungsklage gegen den künftigen Mieter? Wird die Miete allerdings von der Bundesagentur für Arbeit gezahlt, sind Fragen nach den Einkommensverhältnissen unzulässig.

Kommt der Mietvertrag zustande, ist es zulässig Gehaltsabrechnungen, Bank- und Kontodaten anzufordern.

Referenzen

Der Vermieter kann auch eine Referenz des vorigen Vermieters verlangen. Daraus lässt sich das Mietverhalten am besten erkennen. Allerdings sind viele Vermieter nicht bereit, Auskünfte über ihre früheren Mieter zu geben. Einen Versuch ist es aber wert.

Kautions und Miete

Auf eine Kautions sollte der Vermieter nicht verzichten, die aber vom Vermieter direkt auf einem separaten Konto angelegt werden muss. Oder der Mieter erbringt einen Nachweis, dass er das Geld angelegt hat. Diese Summe – gesetzlich sind maximal drei Nettokaltmieten erlaubt – sollte zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlt werden. Die Miete muss beim Vermieter in der Regel am dritten Werktag

eines jeden Monats eingehen.

Trotz dieser Vorsichtsmaßnahmen kann ein Vermieter an einen Mietnomaden geraten.

Ist der Mieter mit der Miete im Rückstand, sollte der Vermieter eine Frist von 10 Tagen für die Begleichung des geschuldeten Betrags einräumen. Erfolgt die Zahlung nicht, kann eine ordentliche Kündigung ausgesprochen werden.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist unter anderem dann möglich, wenn der Mieter

- für zwei aufeinander folgende Monate mit der Miete in Verzug ist oder
- wenn über einen längeren Zeitraum Kosten auflaufen, die den Betrag von zwei Monatsmieten erreichen.

Reagiert der Mieter nicht, hat der Vermieter das Recht eine Räumungsklage einzureichen. Das kann allerdings länger dauern – abhängig vom Gericht und dem Mieter, der unter Umständen Einspruch erheben wird.

Nach einer erfolgreichen Räumungsklage

Im Anschluss muss das Urteil vollstreckt werden, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht. Über einen Gerichtsvollzieher kann man einen Räumungstermin erwirken, bei dem auch Schlosser und Umzugsunternehmen anwesend sind. Die Kosten, auch für die Einlagerung von Möbeln, muss zunächst der Vermieter tragen, dann sie aber vom Mieter zurückfordern.

Eine besondere Form der Räumungsklage ist die sogenannte Berliner Räumung, die auch deutlich billiger ist. Dabei wird der Hausrat nicht abtransportiert und verwahrt, sondern nur das Schloss wird ausgewechselt.

Was ist mit den Kosten?

Zur eigenen Absicherung sollte der Vermieter die Wohnung oder das Haus nach der Räumung von einem Sachverständigen prüfen lassen, was der Beweissicherung dient. Jeder, der Opfer von Mietnomaden geworden ist, sollte sich fachlichen Beistand suchen.

(Titelfoto: Tiberius Gracchus – stock.adobe.com)

Expertentipp

Mietnomaden: Was der Sachverständige tun kann



Zunächst einmal: Mietnomaden sind nicht per se Verbrecher. Oftmals sind schwere, menschliche Schicksale und psychische Erkrankungen Grund dafür, dass sogenannte Mietnomaden ihr Leben und damit auch ihr Umfeld und ihre Wohnung nicht mehr im Griff haben. Und Mietnomaden sind nicht unbedingt auch Messies, die die Wohnung zumüllen.

Dennoch ist es für den Vermieter und Besitzer der Immobilie eine Katastrophe, wenn er auf einen Mietnomaden hereinfällt. Es entstehen oftmals hohe Kosten durch die entgangenen Mietzahlungen, durch die Räumung und Wiederherstellung der Mietsache.

Um auf der rechtlich sicheren Seite zu sein, empfiehlt es sich für den Vermieter, genau aufzuführen, welche Kosten entstanden sind, zum Beispiel, wenn die Wohnung bzw. das Haus geräumt werden muss. Danach sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden, der die Beweissicherung durchführt. Schädlinge und Ungeziefer, durch mangelnde Hygiene angezogen, kaputte oder fehlende Lichtschalter oder Wasserhähne bzw. generell Armaturen gehören zu den Schäden, die dokumentiert und beseitigt werden müssen. Noch kostspieliger kann es werden, wenn Bodenbeläge herausgenommen und ersetzt werden müssen oder wenn sogar der Oberputz komplett entfernt und erneuert werden muss.

Ein grundsätzliches Problem, das durch Verschmutzung und mangelnde Lüftung entsteht, ist [Schimmelbefall](#). Hier heißt es, genau hinzuschauen und festzustellen, woher der Schimmel kommt – eine Arbeit, die auch nur der Sachverständige aufgrund seiner Erfahrung und des Know-hows wirklich beherrscht.

Anhand der Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen kann dann der Immobilienbesitzer/Vermieter seine Aufwendungen, um die Wohnung bzw. das Haus wieder in einen bewohn- und vermietbaren Zustand zu versetzen, gegenüber dem ehemaligen Mieter vor Gericht einfordern.

Ralf Wefers, staatlich geprüfter Techniker, Sachverständiger und Fachgutachter, [Dr. Claus + Wefers + Kollegen Immobiliensachverständige NRW](#)

Gefällt Ihnen, was Sie lesen? Dann melden Sie sich jetzt für den kostenlosen Haus:RAT-Newsletter an!

Ein Angebot der Schlütersche Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG