

Was kann der Vermieter gegen Mietnomaden und zur Verringerung von Schäden durch zahlungsunfähige Mieter tun?

- Handlungsoptionen und praktische Tipps

Verfasser: RA und Notar Uwe Bethge,
RAin und FAin für Miet - und WEG - Recht Veronika
Thormann

Jahr für Jahr entstehen Mietschulden in Milliardenhöhe durch Wohnungsmieter, die ihren Verpflichtungen, die Mietzahlungen ordnungsgemäß zu erbringen, nicht nachkommen können bzw. in einigen Fällen auch nicht nachkommen wollen. Dieses Mietausfallrisiko muss der Eigentümer/Vermieter der Immobilie tragen. In welchem Ausmaß sich dieses Risiko auf den einzelnen Eigentümer/Vermieter auswirkt, hängt davon ab, welche Maßnahmen dieser zur Vorbeugung einleitet. Während kleinere Vermieter allein im Jahr 2005 einen dramatischen Anstieg der Mietausfälle von bis zu 10 % gegenüber dem Vorjahr hinnehmen mussten, konnten größere Vermieter einen Rückgang der Mietschulden seit dem Jahr 2003 auf einen durchschnittlichen Anteil von nunmehr 3,0 % der bundesweiten Jahressollmiete erwirken.

So teilte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen kürzlich mit, dass die etwa 3000 Mitgliedsunternehmen etwa 527 Mio. EUR Mietschulden Ende vergangenen Jahres zu verzeichnen hatten und damit 3 % weniger als im Jahr 2008. Der Anteil der Mietschulden betrug 2,8 % gemessen am Nettokaltmieten- Soll der Gesellschaften. Weiter teilt der GdW mit, dass in vergangenen 10 Jahren die von den Unternehmen verzeichneten Mietschulden um 128 Mio. EUR sanken, zwar zwischendurch im Jahr 2003 einen Höchststand von 752 Mio. EUR erreichten, seitdem jedoch um 225 Mio. EUR und somit um 30 % gesenkt wurden. Lutz Freitag, Präsident des GdW, begründet die positive Entwicklung mit der Professionalisierung des Vermietungs- und Mietschuldenmanagements.

Jeder einzelne Eigentümer/Vermieter kann also konsequent etwas zur Minimierung des Mietausfallrisikos tun.

Die Kanzlei bethgeundpartner aus Hannover ist darauf spezialisiert, im Rahmen eines solchen Vermietungs- und Mietschuldenmanagements professionelle Hilfestellung zu leisten und die Eigentümer und Vermieter beratend zu unterstützen.

Hiermit geben wir Ihnen kurze Tipps an die Hand, um Schäden durch zahlungsunfähige Mieter gering zu halten und auch dem Phänomen der Mietnomaden zu begegnen. Nach derzeitiger Gesetzeslage bestehen folgende Handlungsoptionen:

1. Informationen über den Mieter einholen (Schufa / Creditreform/Bankauskunft/Selbstauskunft)

Vielfach verlassen sich Vermieter auf Ihre „Menschenkenntnis“ und den ersten Eindruck, den der Mieter beim Wohnungsbesichtigungstermin hinterlässt. Dabei sollte man wissen, dass gerade Mietnomaden sich beim ersten Treffen mit dem Vermieter oftmals sehr freundlich und ordentlich geben, um den Vermieter für sich zu gewinnen. Bereits bevor überhaupt der Mietvertrag mit einem potentiellen Mieter geschlossen wird, kann man aber schon etwas tun, um sich über seinen zukünftigen Vertragspartner zu vergewissern.

Es empfiehlt sich, unabhängig vom Auftreten des Mieters sich grundsätzlich eine Schufa-Auskunft vorlegen zu lassen oder möglicherweise auch eine Auskunft bei der Creditreform einzuholen, insbesondere wenn der Mieter angibt, selbständig/gewerblich tätig zu sein. Im Hinblick auf die Schufa-Auskunft muss der Mieter sein Einverständnis erteilen, indem er eine Eigenauskunft vorlegt, sodass **vor** Abschluss des Mietvertrages (und nicht erst mit Abschluss des Vertrages, wie es auch von einigen Vermietern gehandhabt wird) das Einverständnis des Mieters unterzeichnet werden sollte, dass er eine Schufa-Auskunft einholt. Bereits aus der Schufa-Auskunft kann ersichtlich sein, wie es um das Zahlungsverhalten des Mieters steht. Auch eine Bankauskunft sollte eingeholt werden, für die ebenfalls die Zustimmung des Mieters erforderlich ist sowie seine Ermächtigung an die Bank, Auskunft zu erteilen.

Mittels eines Fragebogens können persönliche Angaben des Mieters abgefragt werden, so z. B. seine Einkommensverhältnisse. Der Mieter muss diese Fragen allerdings nicht beantworten, was nicht unbedingt bedeuten muss, dass er etwas zu verbergen hat oder zahlungsunfähig wäre. Manche scheuen sich einfach nur, ihre persönlichen Daten preiszugeben. Hier sollte durch eine Erklärung des Vermieters auf dem Fragebogen, dass diese Daten nur zu persönlichen Zwecken verwendet werden und im Falle des Nichtabschlusses eines Vertrages sofort ordnungsgemäß vernichtet werden, das Vertrauen des Mieters geweckt werden. Immerhin könnte ein solcher Fragebogen auch bereits einige „Mietnomaden“ abschrecken. Natürlich gibt es auch diejenigen Mietnomaden mit gesteigerter krimineller Energie, die sowieso in dem Bewusstsein, die Miete nicht zahlen zu wollen, die Wohnung nur vorübergehend anmieten wollen. Diese machen im Fragebogen entsprechend falsche Angaben. Deswegen sollte man nicht nur auf die eventuellen Angaben in einem Fragebogen vertrauen, sondern eventuelle weitere Recherchen führen.

Zu beachten ist allerdings, dass nach der Rechtsprechung nicht aus jeder nachweislich falschen Auskunft des Mieters rechtliche Konsequenzen wie z. B. die Anfechtung des Mietvertrages oder die Kündigung gezogen werden dürfen. Es gibt Fragen des Vermieters, die der Mieter auch falsch beantworten darf.

Zulässige Fragen des Vermieters, die der Mieter dann, wenn er sie beantwortet, auch wahrheitsgemäß beantworten muss, sind generell solche, die dem berechtigten und schutzwürdigen Interesse des Vermieters dienen, d. h. die für den Vermieter bei objektiver Würdigung so wichtig sind, dass er bei Kenntnis der für ihn negativen Tatsachen den Mietvertrag nicht geschlossen hätte.

Zulässig sind Fragen:

- zur Identität des Mieters (Name, Vorname, derzeitige Anschrift, Telefonnummer), **Vorlage** des Personalausweises (**nicht Kopie** des Personalausweises), bei Ausländern Vorlage des Passes und der Aufenthaltserlaubnis
- zur Zahl der Familienangehörigen bzw. Personen, die zum Haushalt gehören
- nach Haustieren
- nach dem Beruf, Arbeitgeber, Nettoeinkommen nebst Vorlage von aktuellen Gehaltsabrechnungen
- nach Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung und einem Verbraucherinsolvenzverfahren sowie Pfändungen oder Vollstreckungsmaßnahmen

Unzulässig sind Fragen:

- nach dem Familienstand
- nach den gesamten Vermögensverhältnissen (Wertpapiere, Anlagevermögen, Beteiligungen etc.)
- nach den Einkommensverhältnissen der Angehörigen (sofern sie nicht selbst als Mieter in Frage kommen)
- nach der Religionszugehörigkeit (außer bei kirchlichen Wohnungseinrichtungen), Parteizugehörigkeit, Mitgliedschaften (z. B. im Mieterverein), Rasse, Hautfarbe, Nationalität auch im Hinblick auf Ehepartner oder Personen, die mit zum Hausstand gehören
- nach Entmündigung, Behinderungen oder Anordnung einer Betreuung
- nach bestehender Schwangerschaft, Familienplanung
- nach Vorstrafen oder laufenden Ermittlungsverfahren
- nach dem aktuellen sowie Vorvermieter sowie dem Grund für die Beendigung eines vorigen Mietverhältnisses

Die unzulässigen Fragen können gestellt werden, wenn sie für den einzelnen Vermieter von Bedeutung sind. Es besteht immerhin die Möglichkeit, dass der Mieter sie wahrheitsgemäß beantwortet. Man muss nur daran denken, dass eine falsche Antwort in diesen Fällen keine Konsequenzen hätte.

Zu achten ist auch darauf, dass der Selbstauskunftsbogen von allen Mietinteressenten ausgefüllt und unterzeichnet ist und keine handschriftlichen Zusätze durch den Vermieter enthält (wegen des Beweiswertes).

2. Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Miete vor Übergabe der Wohnung

Immerhin hat der Gesetzgeber ausdrücklich normiert, dass die Miete im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen sie bemessen ist (z. B. monatlich), zu zahlen ist (§ 556 b BGB). Damit hat der Gesetzgeber ausdrücklich zugelassen, dass der Mieter in Vorleistung zu gehen hat. Es ist daher auch zulässig, die Fälligkeit der ersten Miete weiter vorzuverlagern, nämlich auf einen Zeitpunkt vor Übergabe der Wohnung. Solange die erste Miete nicht gezahlt ist und der Mieter selbst nicht ein Zurückbehaltungsrecht im Hinblick auf diese Mietzahlung hat (weil z. B. die Wohnung durch den Vormieter noch nicht geräumt ist) kann der Vermieter wiederum sein Zurückbehaltungsrecht geltend machen und die Übergabe der Wohnung verweigern, bis die erste Mietzahlung bei ihm eingegangen ist. Wird schon gleich diese erste Miete verspätet gezahlt, weiß der Vermieter im Zweifel schon, mit wem er es zu tun hat und kann rechtzeitig gegensteuern.

3. Rechtzeitig abmahnen

Es kommt vor, dass Mieter immer wieder die Miete um einige Tage verspätet oder aber teilweise eine geringere als die vereinbarte Miete zahlen, ohne den nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB für eine fristlose Kündigung erforderlichen Betrag zu erreichen. Gleichwohl kann auch bei einem solchen Zahlungsverhalten des Mieters fristlos gekündigt werden, aber hierfür wäre vor Kündigung eine Abmahnung erforderlich. Damit dem Vermieter nicht noch entgegengehalten wird, er hätte verspätete Mietzahlungen stets geduldet, sollte der Vermieter sich sofort bemerkbar machen, wenn die ersten Unregelmäßigkeiten im Zahlungsverhalten des Mieters auftreten. Zahlt der Mieter bereits einmal verspätet, sollte er bereits darauf hingewiesen werden, dass pünktliche Zahlungen erwartet werden. Schon beim zweiten Verstoß könnte eine Abmahnung erfolgen und beim nächsten Verstoß bereits die fristlose Kündigung.

4. Schneller kündigen (Verzug schon nach einem Monat)

In der Praxis herrscht oft noch die Auffassung vor, dem Mieter könne erst fristlos gekündigt werden, wenn er mit der kompletten Miete von 2 aufeinander folgenden Monaten in Verzug ist. Dies ist falsch. Eine fristlose Kündigung ist bereits bei Verzug von einem Betrag möglich, der eine Monatsmiete geringfügig übersteigt. Das kann bereits 1 EUR über der vereinbarten monatlichen Miete sein.

Bsp.: Die Miete beträgt 420 EUR inkl. NK. Der Mieter zahlt die Miete für den Monat Mai nicht. Am 3. Werktag des Monats Juni zahlt er die Maimiete nicht nach und für den Monat Juni nur 410 EUR. Dann kann dem Mieter fristlos gekündigt werden.

Oder: Der Mieter zahlt für Mai nur 200 EUR (es fehlen 220 EUR) und für Juni 210 EUR (es fehlen 210 EUR). Dann steht insgesamt mehr als eine Miete, nämlich ein Betrag von 430 EUR aus. Auch hier kann fristlos gekündigt werden.

Ist der Mieter über einen längeren Zeitraum mit Teilbeträgen in Verzug, dann müssen diese insgesamt einen Betrag von 2 Monatsmieten erreichen (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB).

Bsp.: Der Mieter zahlt die Maimiete nicht. Im Juni zahlt er die Miete vollständig zu 420 EUR. Im Juli zahlt er auch 420 EUR. Im August zahlt er 400 EUR.

Achtung: Hier darf nicht gekündigt werden. Es ist noch nicht der Betrag von 2 Monatsmieten erreicht.

Zahlt der Mieter im September nur 20 EUR oder weniger, wäre der Betrag von 2 Monatsmieten erreicht und dem Mieter kann fristlos gekündigt werden.

Viel zu häufig wird in der Praxis mit einer Kündigung gewartet. Besser wäre, sofort bei Verzug von etwas mehr als einer Miete bei zwei aufeinander folgenden Monaten die Kündigung auszusprechen. Für den Mieter kann das ein „Warnschuss“ sein und er setzt alles daran, die Miete nachzuzahlen. Dann wird die Kündigung wirkungslos. Oder aber es findet nunmehr ein Gesprächsaustausch mit dem Vermieter statt, im Verlaufe dessen man sich konkret auf einen Tilgungsplan verständigen kann. Auf jeden Fall sollte nicht gezögert werden, weitere Maßnahmen einzuleiten, sofern der Mieter sich nicht rührt. Je schneller der Vermieter reagiert, umso mehr Druck wird auf den Mieter ausgeübt, sich um die Mietzahlungen zu kümmern, will er nicht die Wohnung verlieren. Mietnomaden, die ohnehin nicht die Absicht haben, irgendwelche Mietzahlungen zu erbringen, werden durch konsequentes Vorgehen auch schneller wieder vor die Tür gesetzt, als wenn man zu lange mit der Kündigung warten würde.

Zu beachten ist auch, dass eine fristlose Kündigung nur bei vollständigem Ausgleich der Rückstände wirkungslos wird. Zahlt der Mieter halbherzig einen geringen Betrag nach, um den Vermieter „gnädig“ zu stimmen, sollte man sich auch darauf nicht einlassen. Entweder es wird ein konsequenter Zahlungsplan eingehalten, oder man sollte die Maßnahmen auf Räumung einleiten. Der Mieter hat sogar bis 2 Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage die Möglichkeit, seine Wohnung zu behalten, wenn er die bis dahin aufgelaufenen Rückstände ausgleicht. Wenn er es bis dahin nicht schafft, Zahlung zu leisten oder sich beim Sozialamt um entsprechende Zahlungen zu kümmern, dann kann spätestens zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass Zugeständnisse nichts mehr nützen werden.

5. Gleichzeitig ordentlich kündigen

Die fristlose Kündigung sollte immer auch mit einer ordentlichen Kündigung verbunden werden, da durch Zahlungsausgleich zwar die fristlose Kündigung unwirksam wird, nicht jedoch die ordentliche. Basiert die schlechte Zahlungsmoral des Mieters nicht nur auf einem vorübergehenden Engpass, sondern auf Nachlässigkeit oder Unwilligkeit des Mieters, werden sich selbst nach Ausgleich des derzeitigen die fristlose Kündigung rechtfertigenden Betrages bald wieder Zahlungsverzögerungen einstellen. Solchen Mietern kann mit der sogleich ausgesprochenen ordentlichen Kündigung wegen Pflichtverletzung begegnet werden.

6. Gespräche mit dem Mieter

Der Vermieter sollte bei Zahlungsverzug zunächst immer das Gespräch mit dem Mieter suchen, um rechtzeitig Lösungsansätze zu finden und die Fronten nicht unnötig zu verhärten. Möglicherweise kann eine einvernehmliche Zahlungsvereinbarung getroffen oder der Mieter auf öffentliche Unterstützung hingewiesen werden. Die professionell-gewerblichen Vermieter haben mit der vorbeugenden Arbeit mit Mietern bei Zahlungsverzug sehr gute Erfahrungen gemacht und konnten die Zahlungsrückstände dadurch deutlich verringern. Auch den eigenen Anwalt sollte der Vermieter zunächst zum Gesprächskontakt mit dem Mieter und dessen Anwalt veranlassen. Eine vergleichsweise Regelung – auch noch im Gerichtsverfahren – ist immer schneller und häufig auch kostengünstiger als ein Räumungsprozess mit anschließenden Vollstreckungsmaßnahmen.

7. Rechtsanwalts-Vergleich

Zumeist wird es bei zahlungsunwilligen Mietern bzw. Mietnomaden erforderlich, einen Anwalt einzuschalten. Stellt sich eindeutig heraus, dass man es mit einem Mietnomaden zu tun hat, sollte man sich überlegen, ob man diesem nicht einen Zahlungs- und Räumungsvergleich anbietet, ohne dass dann ein aufwendiges Gerichtsverfahren erforderlich wäre. So kann es sich wirtschaftlich lohnen, auch wenn der Vermieter dabei über seinen Schatten springen muss, dem Mieter die Umzugskosten zu bezahlen oder sonst einen Betrag zur Verfügung zu stellen, damit er kurzfristig auszieht. Derartige Möglichkeiten sollten zumindest mit dem Anwalt erörtert und dem Mieter eventuell angeboten werden.

8. Vergleich im schriftlichen Verfahren

Zeichnet sich im gerichtlichen Verfahren ab, dass der Mieter sich gegen die eingereichte Räumungsklage verteidigen will, sollte man als Vermieter versuchen, einen gerichtlichen Räumungsvergleich zu erwirken, da damit ein konkreter Auszugstermin festgelegt werden kann und Zeit für ein aufwendiges Räumungsverfahren eingespart werden kann. Der Vergleich stellt einen vollstreckungsfähigen Titel dar.

9. Urkundsprozess für Mietforderungen

Nachdem der BGH den Urkundsprozess auch für Mietforderungen aus Wohnraummietverhältnissen für zulässig erachtet hat, sollte hiervon öfter Gebrauch gemacht werden. Von dieser Verfahrensart ist allenfalls abzuraten, wenn der Mieter berechtigt Mietminderung geltend macht und damit zu rechnen ist, dass er auf jeden Fall in das Nachverfahren übergeht. Bei einer bestimmten Art von Mietnomaden ist das nicht der Fall. Diese wollen einfach nur „kostenfrei“ wohnen, solange es geht und hätten in einem Nachverfahren nichts entgegenzusetzen.

10. Berücksichtigung Beschluss des OLG Stuttgart 13 U 89/06 vom 07. Juni 2006 (ZMR 2006, 863)

Im Räumungsprozess kann das Gericht von Amts wegen oder auf Antrag des Schuldners eine Räumungsfrist gewähren. Im Rahmen des gerichtlichen Ermessens sind dabei die Interessen des Gläubigers (Vermieters) gegen die des Schuldners (Mieters) abzuwägen. Das OLG Stuttgart hat mit Beschluss vom 07.06.2006 entschieden, dass die Gewährung einer Räumungsfrist unzumutbar sei, wenn die Zahlung der laufenden Miete/Nutzungsschädigung für die Dauer der Räumungsfrist nicht gewährleistet ist. Das Gericht kann dabei von einer Räumungsfrist ganz absehen.

Auf dieses Urteil sollte sich der Vermieter in einem Prozess immer berufen, wenn der Schuldner nicht darlegen kann, wie die Mietzahlung gesichert ist.

11. Arrest bei Zahlungsansprüchen

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Mietzinsansprüche im Wege des Arrestes (§ 916 ff ZPO) gesichert werden. Den Arrestanspruch stellt die Hauptsacheforderung dar, der Arrestgrund liegt in der Vollstreckungsgefährdung. Zwar hat der Vermieter das Sicherungsmittel des Vermieterpfandrechts. Wenn man es aber z. B. mit einem randalierenden Mieter zu tun hat, steht zu befürchten, dass die gesicherten Gegenstände vernichtet werden. Hier empfiehlt es sich, die Mietzinsforderung über einen Arrestantrag zu sichern.

12. Einstweilige Verfügung

Randalierenden Mietnomaden kann im Hinblick auf das Verhalten mit einer einstweiligen Verfügung gem. §§ 940, 940 a ZPO begegnet werden.

13. Berliner Räumung

Hat man einen Räumungstitel gegen den Mieter erwirkt, scheuen Vermieter sich manchmal, einen Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher zu erteilen, weil dieser sehr hohe Räumungsvorschüsse verlangen kann. Hier könnte das Modell der Berliner Räumung angewandt werden, welches vom BGH als zulässig erklärt worden ist. Die Räumungskosten können minimiert werden, die Gerichtsvollzieher terminieren schneller, weil sie nicht eine umfangreiche Räumung mit Transportunternehmen organisieren müssen.

14. Vereinbarung mit Mieter und Sozialamt (Jobcenter) auf direkten Transfer der Miete an Vermieter

Nach der derzeitigen Gesetzeslage können die Leistungen des Sozialamtes für Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten (Mieter) nicht sicher gestellt ist. Hiervon sollte häufiger Gebrauch gemacht werden, indem dem Sozialamt sofort mitgeteilt wird, wenn die Mietzahlung unterbleibt. Im Übrigen kann mit Einverständnis des Mieters dem Sozialamt mitgeteilt werden, dass

es direkt an den Vermieter zahlen soll. In einigen Fällen in der Praxis wird das bereits so gehandhabt. Darüber hinaus sollte darauf bestanden werden, dass das Sozialamt die Kautionszahlung zahlt. Wird dies von Seiten des Sozialamtes abgelehnt, ist dies ein Hinweis darauf, dass der Mieter bereits zuvor Mietschulden beim Vorvermieter hatte, für die die Kautionszahlung einbehalten wird. Das Sozialamt zahlt nicht eine zweite Kautionszahlung. Abgesichert werden kann diese Frage durch eine Anmieterklärung, die dem Sozialamt zwecks Prüfung mit den Daten zu dem geplanten Mietverhältnis vorgelegt wird. Es handelt sich hier noch nicht um den Mietvertrag. Dieser sollte erst geschlossen werden, wenn feststeht, dass das Sozialamt die Miete **und** die Kautionszahlung übernimmt.

15. Mietkautionsbund e. V., Mietnomadenversicherung

Vermieter bzw. Verwalter können die Übergabe der Wohnung an den Mieter verweigern, wenn er nicht gleichzeitig die erste Rate der Kautionszahlung leistet.

Statt einer Barkautionszahlung können Vermieter und Verwalter mit dem Mieter auch die moderne Form der Hinterlegung der Mietkautionszahlung durch eine Bürgschaft oder Versicherung vereinbaren. Dies hat für den Mieter den Vorteil, dass er keine Bargeldmittel für die Kautionszahlung binden muss. Der Vermieter erhält sofort vor Übergabe der Wohnung die volle Kautionszahlung. IVD-Verwalter haben die Möglichkeit, auf das Angebot eines Kooperationspartners wie die Eurokautionszahlung (www.eurokautionszahlung.de) zurückzugreifen; hier erfolgt zusätzlich eine unabhängige Bonitätsprüfung der Mieter.

Ist der Mieter Mitglied im Mietkautionsbund e. V. kann dort eine Mietnomadenversicherung abgeschlossen werden. Die Jahresprämie ist relativ günstig. Man sollte den Mieter auf jeden Fall danach befragen. Das Mietausfallrisiko oder der Schaden durch z. B. randalierende Mietnomaden könnte damit eingedämmt werden.

Der Vermieter kann also doppelte Sicherheit und somit eine gute Vorbeugung gegen Mietnomaden erhalten.