10 Tipps gegen Mietnomaden

Broschüre 02

Die ImmoProfis®

Der lange Verfahrensgang bei den Gerichten und mit den Gerichtsvollziehern bei der Räumung von Mietwohnungen sorgt für viel Kopfzerbrechen bei den betroffenen Eigentümern.

Einem geschickten Mieter, der die Miete nicht mehr zahlen will, kann es gelingen, das Verfahren quasi unendlich in die Länge zu ziehen.

Von der Räumungsklage bis zur tatsächlichen Wiedervermietbarkeit der Wohnung vergehen oft mehr als 18 Monate.

Mietrückstände und Schäden an der Wohnung belaufen sich häufig auf 25.000 EUR und mehr.

1. Informationen über den Mieter einholen

Bereits vor Abschluss des Mietvertrages sollten Informationen über den zukünftigen Mieter eingeholt werden. In Betracht kommen Auskünfte aus der Creditreform oder Schufa sowie mittels eines Fragebogens über persönliche Angaben des Mieters (Mieterselbstauskunft). Sehr aufschlussreich sind oftmals auch Auskünfte vom ehemaligen Vermieter. Nach der Neuregelung der gesetzlichen Grundlagen können auch Mieter selbst eine Auskunft von der Schufa erlangen und diese ihrem Vermieter bzw. dem Verwalter vorlegen.

2. Fälligkeit der ersten Miete vor Übergabe der Wohnung

Die Fälligkeit der ersten Mietzahlung kann bereits für einen Zeitpunkt vor Übergabe der Wohnung vereinbart werden. Wird diese Miete nicht gezahlt, braucht der Vermieter die Wohnung nicht zu übergeben.

3. Rechtzeitig abmahnen

Bei verspäteten oder ausbleibenden Mietzahlungen sollte der Vermieter den Mieter nicht nur mahnen sondern auch zeitnah abmahnen. Bereits bei der ersten verspäteten Zahlung kann eine Kündigung für den Fall angedroht werden, dass der Mieter künftig nicht pünktlich zahlt. Eine im Wiederholungsfall ausgesprochene Kündigung wird auch durch vollständige Nachzahlung der Mietrückstände nicht unwirksam.

4. Schneller und richtig kündigen

Die fristlose Kündigung kann bereits erfolgen, wenn der Mieter über längere Zeiträume in Verzug ist und die Beträge zwei Monatsmieten erreichen. Weitgehend unbekannt ist aber, dass eine Kündigung auch schon dann möglich ist, wenn der Mieter in zwei aufeinander folgenden Monaten mit einem Betrag von etwas mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist. Das bedeutet: in diesem Fall muss der Vermieter nicht zwei Monate warten, sondern nur bis zum Beginn des zweiten Monats. Hier können Vermieter und Verwalter also bereits erheblich Zeit sparen. Die fristlose Kündigung sollte immer auch mit einer ordentlichen Kündigung verbunden werden. Durch Zahlungsausgleich wird zwar die fristlose Kündigung unwirksam, nicht jedoch die ordentliche. Hier kommt es auf die präzise Formulierung der Kündigung an.

5. Gespräche und Vereinbarungen mit dem Mieter

Der Vermieter sollte bei Zahlungsverzug zunächst einmal 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 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 seinem Anwalt veranlassen. Eine vergleichsweise Regelung – auch noch im Gerichtverfahren – ist immer schneller und häufig auch kostengünstiger als ein Räumungsprozess mit anschließenden Vollstreckungsmaßnahmen.

6. Urkundenprozess

Macht der Mieter keine Mietminderung geltend, kann im Urkundenprozess eine schnelle Titulierung von Mietforderungen erwirkt werden, zumal der Mieter dann meistens nicht in das Nachverfahren übergeht.

7. Räumungsfrist nur bei Zahlung der laufenden Miete

Im Räumungsprozess sollte zur Vermeidung einer langen Räumungsfrist auf den Beschluss des OLG Stuttgart 13 U 89/06 vom 07. Juli 2006 hingewiesen werden. Danach ist die Gewährung einer Räumungsfrist unzumutbar, wenn die Zahlung der laufenden Miete für die Dauer der Räumungsfristen nicht gewährleistet ist.

8. Berliner Räumung

Muss eine Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden, kann das Modell der sog. „Berliner Räumung“ gewählt werden. Hierbei wird der Vermieter als Eigentümer der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher in den Besitz eingewiesen und sorgt dann selbst für die Räumung der Wohnung. Auf diesem Weg können Kosten gespart und das Verfahren erheblich beschleunigt werden. Durch die Rechtsprechung ist dieser Weg der Räumung für zulässig erklärt worden.

9. Direkter Transfer der Miete an Vermieter

Ist die zweckentsprechende Verwendung von Leistungen der ARGE Grundsicherung (früher: Sozialamt) für Unterkunft und Heizung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt, kann die Miete direkt an den Vermieter gezahlt werden. Mit Einverständnis des Mieters kann dies von vornherein vereinbart werden. Bei sozialhilfebedürftigen Mietern sollte darauf gedrängt werden, dass auch die Kaution von dieser Stelle übernommen wird. Dies sollte vor Abschluss des Mietvertrages geklärt werden.

10. Mietkaution gegen Mietnomaden

Vermieter bzw. Verwalter können die Übergabe der Wohnung an den Mieter verweigern, wenn er nicht gleichzeitig die erste Rate der Kaution leistet. Statt einer Barkaution können Vermieter und Verwalter mit dem Mieter auch auf die moderne Form der Hinterlegung der Mietkaution durch eine Bürgschaft oder Versicherung vereinbaren. Dies hat für den Mieter den Vorteil, dass er keine Barmittel für die Kaution binden muss. Hier erfolgt zusätzlich eine unabhängige Bonitätsprüfung der Mieter. Der Vermieter erhält sofort vor Übergabe der Wohnung die volle Kaution. Er kann also doppelte Sicherheit und somit eine gute Vorbeugung gegen Mietnomaden erhalten.

Weitere Broschüren, die Sie interessieren könnten:

Broschüre 01	10 Merkmale seriöser Makler
Broschüre 02	10 Tipps gegen Mietnomaden
Broschüre 03	In 18 Schritten zum erfolgreichen Verkauf
Broschüre 04	Die 12 größten Irrtümer im Mietrecht
Broschüre 05	Was spricht für einen Makler-Alleinauftrag?
Broschüre 06	Die 6 häufigsten Fehler beim Immobilienverkauf
Broschüre 07	Die richtige Preisfindung
Broschüre 08	Kaufverhandlungen richtig führen
Broschüre 09	Gestaltung des Kaufvertrages
Broschüre 10	Banken und der Immobilienverkauf
Broschüre 11	Welche Auskünfte muss ich geben?
Broschüre 12	Hilfreiche Informationen beim Immobilienkauf

Kontakt

Die ImmoProfis

Salzstraße 34
87435 Kempten (Allgäu)

Telefon 0831.960 662 0

info@die-immoprofis.com