

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

10 Tipps für Vermieter und Verwalter - Handlungsoptionen nach der geltenden Rechtslage

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 Schufa, oder mittels eines Fragebogens über persönliche Angaben des Mieters. Sehr sinnvoll sind auch Auskünfte durch den ehemaligen Vermieter. IVD Immobilienverwalter haben verschiedene Kooperationspartner zur Auswahl, die Wirtschafts-Auskünfte erteilen. Sie gehen mit diesen Auskünften verantwortungsvoll um und vermeiden Missbrauch bei der Einholung von Auskünften. 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 2 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 Gerichtsverfahren – 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 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 des Sozialamtes 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 Kautions vom Sozialamt 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 Kautions 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 Kautio n binden muss. Der Vermieter erhält sofort vor Übergabe der Wohnung die volle Kautio n. IVD Verwalter haben die Möglichkeit, auf das Angebot eines Kooperationspartners wie die Eurokaution (www.eurokaution.de) zurückzugreifen; hier erfolgt zusätzlich eine unabhängige Bonitätsprüfung der Mieter.

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