

Mietschulden und Mietnomaden: Darum prüfe, wer sich ewig bindet!

Leider kann der Vermieter im Regelfall einen Mietnomaden nicht auf Anhieb erkennen. Häufig sind es solide und solvent erscheinende Mietinteressenten, die sich für gute Wohnungen in 1A-Lage interessieren. Sie wissen, wie Sie den potenziellen Vermieter mit Äußerlichkeiten beeindrucken können. So verzichtet manch ein Vermieter auf weitere Prüfungen und Sicherheiten.

Herr Prof. Dr. Scholz erläutert, warum sich dies als fataler Fehler herausstellen kann.



Prof. Dr. Peter Scholz
Referent der Haufe Akademie
für den Bereich Mietrecht

Herr Prof. Dr. Scholz, der Gesetzgeber beabsichtigt mietrechtliche Regelungen zum Schutz vor Mietnomaden zu treffen. Was konkret plant der Gesetzgeber?

Mit Ausnahme der von der Regierungskoalition geäußerten Absicht einer Beschleunigung von Räumungsklage und Räumungsvollstreckungsverfahren existieren noch keine konkreten Vorstellungen, wie man Vermieter vor sogenannten „Mietnomaden“ rechtlich bzw. wirtschaftlich schützen kann. Unklar ist bisher auch, wie die Vorstellung einer Verfahrensverkürzung in der gerichtlichen und vollstreckungsrechtlichen Praxis tatsächlich realisiert werden kann.

Rechnen Sie kurzfristig mit entsprechenden Gesetzesvorlagen?

Wenn ich ehrlich bin, rechne ich weder langfristig mit entsprechenden Gesetzesvorlagen der Regierungskoalition, geschweige denn kurzfristig! Selbst wenn es gelingen sollte, durch die Neueinführung zivilprozessualer Vorschriften zu einer Beschleunigung von Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu kommen, reicht dies keinesfalls aus, um die von „Mietnomaden“ bewusst ausgenutzten gesetzlichen Regelungslücken zu stopfen. Denken Sie nur daran, dass jedes Räumungsurteil und damit jede Räumungsvollstreckung gegen einen Mieter durch die – möglicherweise auch nur zeitlich geringfügige und bewusst zum Zwecke der Vereitelung der Zwangsäumung erfolgte – Aufnahme von Untermieter ausgehebelt und verhin-

dert werden kann. Insoweit sind eine Vielzahl weiterer Regelungen nötig, um Vermieter wirtschaftlich vor bewusst und gewollt mietvertragswidrig handelnden und damit böswilligen Mietern zu schützen.

Welche Möglichkeiten stehen einem Vermieter heute zu, um sich vor „Mietnomaden“ zu schützen?

Ich rate Vermietern dringend, vor Abschluss eines Mietvertrags einen ausführlichen Mieterfragebogen, also eine Selbstauskunft des Mieters, ausfüllen bzw. sich aushändigen zu lassen und darüber hinaus eine Auskunft über die wirtschaftliche Situation des Mietinteressenten, z. B. über die Schufa, einzuholen oder sich vorlegen zu lassen.

Zwingend geboten ist darüber hinaus die Aushändigung einer Kopie des Bundespersonalausweises des Mietinteressenten zwecks tatsächlicher Identifizierung desselben, da sich „Mietnomaden“ häufig auch unter fremden Namen einmieten.

Schließlich sollte der Mieter veranlasst werden, bereits vor Abschluss des Mietvertrags, und nicht etwa erst bei Schlüsselübergabe, eine Kautionsleistung in Höhe von drei Nettomonatsmieten in bar an den Vermieter zu entrichten. Einem Mietinteressenten, der sich diesen Anforderungen verweigert, sollte man von vornherein kritisch gegenüberstehen. ►

Erfahren Sie mehr über den Umgang mit Mietschulden und Mietnomaden in den Seminaren:

■ **Mietrecht 2010 für Praktiker**

www.haufe-akademie.de/9617

■ **Mietforderungsmanagement**

www.haufe-akademie.de/7513

Kontakt

Haufe Akademie GmbH & Co. KG

Lörracher Straße 9 · 79115 Freiburg

E-Mail: service@haufe-akademie.de

Telefon: 0761 4708-811

www.haufe-akademie.de