

Mietnomaden – Rechtliche Schritte bei ausbleibender Mietzahlung

Der Begriff „Mietnomade“ ist kein juristischer Fachbegriff. Er bezeichnet umgangssprachlich Mieter, die Wohnraum anmieten, von Anfang an keine ernsthafte Absicht haben, die Miete ganz oder teilweise zu zahlen und die Wohnung häufig in einem desolaten Zustand zurücklassen. Rechtlich handelt es sich um erhebliche Pflichtverletzungen, insbesondere durch Zahlungsverzug oder unzutreffende Angaben bei Vertragsschluss, die für Vermieter erhebliche finanzielle Risiken bergen. Das Gesetz stellt hierfür verschiedene Instrumente zur Verfügung, um Mietverhältnisse zu beenden und Ansprüche durchzusetzen. Im Folgenden werden die wichtigsten rechtlichen und praktischen Handlungsmöglichkeiten für Vermieter dargestellt.

1. Vor Abschluss des Mietvertrags: Prävention als erster Schutz

Ein wirksamer Schutz vor problematischen Mietverhältnissen beginnt bereits vor Vertragschluss. Vermieter sollten eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, eine Mieter-Selbstauskunft sowie nach Möglichkeit ergänzende Zahlungsnachweise verlangen. Ein persönlicher Eindruck von der Lebenssituation des Mietinteressenten kann ebenfalls hilfreich sein. Die Übergabe der Wohnungsschlüssel sollte erst erfolgen, wenn die Kautionszahlung vollständig gezahlt oder eine zulässige Sicherheit gestellt wurde.

2. Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug

Zahlt der Mieter die Miete nicht oder nur teilweise, kann der Vermieter fristlos kündigen, sobald der Mietrückstand zwei Monatsmieten erreicht (§ 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB). Maßgeblich ist die Nettokaltmiete; Betriebskosten bleiben außer Betracht. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und den Rückstand konkret benennen. Der Mieter kann die fristlose Kündigung durch vollständige Nachzahlung innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage heilen (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB).

3. Kündigung wegen Verzuges mit der Kautionszahlung

Neben dem Mietrückstand kann auch der Verzug mit der Kautionszahlung eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Nach § 551 BGB darf die Kautionszahlung höchstens drei Monatsnettomieten betragen und in drei Raten gezahlt werden. Gerät der Mieter mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug, liegt nach § 569 Absatz 2 a BGB ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor; einer vorherigen Abmahnung bedarf es nicht.

Die Regelung dient dem Schutz von Vermietern vor Mietern, die bereits zu Beginn des Mietverhältnisses ihren Zahlungspflichten nicht nachkommen.

4. Einleitung des Räumungsverfahrens bei verweigerter Rückgabe der Wohnung

Zieht der Mieter nach wirksamer Kündigung nicht freiwillig aus, darf der Vermieter die Wohnung nicht eigenmächtig räumen. Eine Räumung ist nur auf gerichtlichem Weg zulässig. Voraussetzung ist die wirksame Beendigung des Mietverhältnisses, etwa durch fristlose oder ordentliche Kündigung. Zunächst sollte der Mieter zur freiwilligen Räumung aufgefordert werden. Bleibt dies erfolglos, ist beim zuständigen Amtsgericht Räumungsklage gegen alle Bewohner mit Besitzrecht zu erheben. Im Verfahren muss der Vermieter die Kündigung und deren Zugang nachweisen.

Nach einem Räumungsurteil kann die Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher beantragt werden. Eine Vollstreckung ist nur gegen die im Urteil genannten Personen möglich. Eigenmächtige Räumungen sind unzulässig. Kündigung, Zahlungsrückstände und Zustellung sollten stets sorgfältig dokumentiert werden.

5. Sicherheitsanordnung nach § 283a ZPO

Bleibt der Mieter nach Kündigung in der Wohnung, schuldet er eine Nutzungsentschädigung (§ 546 a BGB). Im Rahmen einer Räumungsklage kann der Vermieter beantragen, dass der Mieter hierfür Sicherheit leistet.

Voraussetzung ist, dass die Klage sehr hohe Erfolgsaussichten hat und dem Vermieter ohne Sicherheitsleistung ein besonderer Nachteil droht, etwa bei drohender Existenzgefährdung. Die Sicherheit kann durch Geld, Bürgschaft oder Zusagen öffentlicher Stellen erbracht werden. Kommt der Mieter der Anordnung nicht nach, kann eine einstweilige Räumungsverfügung beantragt werden. Die Sicherheitsanordnung kann helfen, laufende Verluste während des Prozesses zu begrenzen und sollte frühzeitig geprüft werden.

6. Räumung gegen unbekannte Dritte durch einstweilige Verfügung

Nach geltendem Recht darf der Gerichtsvollzieher nur die im Räumungstitel benannten Personen der Wohnung verweisen. Sofern ein Dritter im Zeitpunkt der Räumung behauptet, über ein Besitzrecht an der Wohnung zu verfügen, scheitert daher die Räumung. Der Vermieter muss also einen neuen Räumungstitel gegen diesen Dritten erwirken. Die (neue) Regelung des § 940 a Absatz 2 ZPO erlaubt es, einen Räumungstitel gegen einen Dritten auch im Wege einer einstweiligen Verfügung zu erwirken. Voraussetzung ist, dass der Vermieter bereits einen vollstreckbaren Räumungstitel gegen den Mieter erwirkt hat und er vor dem Abschluss der mündlichen Verhandlung des Räumungsverfahrens keine Kenntnis von dem neuen Bewohner hatte. Bei Anzeichen für weitere Bewohner sollte frühzeitig geprüft werden, ob diese in das Verfahren einzubeziehen sind, um Vollstreckungsprobleme zu vermeiden.

7. Beschränkter Vollstreckungsauftrag (Berliner Modell)

Nach § 885 a ZPO kann der Vermieter die Räumung darauf beschränken, dass der Gerichtsvollzieher nur den Besitz an der Wohnung verschafft. Die in der Wohnung befindlichen Gegenstände werden nicht entfernt, sondern dokumentiert. Die Verwahrung und spätere Verwertung der Sachen obliegt dem Vermieter. Ziel ist es, Zeit und Kosten einer vollständigen Räumung zu vermeiden und schneller wieder in den Besitz der Wohnung zu gelangen.

Das Berliner Modell ist häufig die wirtschaftlich sinnvollste Form der Zwangsräumung.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

