

Mietnomaden

Was kann ich als Vermieter tun?

Jährlich ergeht es vielen tausenden Vermietern so: Sie fallen auf die Machenschaften von Mietnomaden herein. Diese nutzen das soziale Mietrecht aus, um möglichst lange möglichst unbehelligt kostenlos wohnen zu können, und hinterlassen schlimmstenfalls die Wohnung auch noch in einem katastrophalen Zustand. Das Gesetz sieht zwar viele Möglichkeiten vor, gegen Mietnomaden vorzugehen. Trotzdem dauert es - je nachdem, wie ausdauernd der Mieter ist, oft viele Monate, bis der unliebsame Mieter wieder ausgezogen ist. Dies geschieht auf Kosten der Nerven und des Geldbeutels des Vermieters.

Die Kündigung

Zahlt ein Mieter nicht oder beschädigt er die Mietsache, sollte sich der Vermieter schnellstmöglich mit den allgemeinen Regeln des Mietrechts zur Kündigung vertraut machen. Für solche Fälle steht dem Vermieter nämlich ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Mietnomaden kann nach dem Gesetz insbesondere in vier Fällen außerordentlich gekündigt werden. § 543 BGB sieht die außerordentliche Kündigung für den Vermieter dann vor, wenn dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietvertrages unter Abwägung der beiderseitigen Interessen bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder anderweitigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese sogenannte Generalklausel muss mit Inhalten gefüllt werden. Dafür gibt der Gesetzgeber drei Beispiele vor.

Fall 1: Der Mieter zahlt in zwei aufeinanderfolgenden Monaten seine Miete nicht oder ist mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug. Im Wohnraummietrecht bedeutet dies, dass der Gesamtrückstand eine Monatsmiete übersteigen muss, damit er als erheblich anzusehen ist.

Fall 2: Der Mieter zahlt über einen längeren Zeitraum hinweg einen Betrag der Miete nicht, der insgesamt mindestens zwei Monatsmieten entspricht. Dabei genügt es, wenn der Mieter die Miete immer nur um einen geringen Teil kürzt, diese aber insgesamt - auch nach langer Zeit - zwei Monatsmieten entspricht. In diesen beiden Fällen muss der Vermieter den Mieter nicht zunächst abmahnen oder eine weitere Frist setzen. Gerät der Mieter in Zahlungsverzug, kann der Vermieter sofort außerordentlich kündigen. Allerdings wird die Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 BGB dann unwirksam, wenn der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumung die komplette rückständige Miete begleicht. Der Vermieter kann den Mieter jedoch nach § 573 BGB ordentlich kündigen, da er aufgrund der Zahlungsrückstände - unabhängig davon, ob sie wieder beglichen wurden - ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben dürfte.

Fall 3: Der Mieter stört die Rechte des Vermieters, indem er die Mietsache vernachlässigt oder erheblich gefährdet. Diese Gefahr muss tatsächlich bestehen; die reine Möglichkeit genügt nicht. Das bedeutet für den Vermieter, dass ihm trotz pünktlicher und vollständiger Mietzahlungen auch dann ein außerordentliches

Kündigungsrecht zusteht, wenn der Mieter die Wohnung unsachgemäß behandelt oder sogar zerstört.

Neben den für Mietnomadentum angesprochenen einschlägigen Kündigungsgründen aus § 543 Abs. 2 BGB sieht § 569 Abs. 2a BGB vor - und das ist **Fall 4** -, dass dem Mieter schon dann außerordentlich und ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden kann, wenn er mit der Zahlung der Kautions in Verzug ist. Die Verzugssumme muss allerdings mindestens zwei Monatsmieten entsprechen.

Die Räumung

Mietnomaden zeichnen sich dadurch aus, dass sie auch nach wirksamer Kündigung nicht die Wohnung verlassen. Der Vermieter muss in der Regel eine Räumung anstreben. Eine solche Zwangsäumung setzt jedoch einen Räumungstitel voraus, und der muss bei Gericht erwirkt werden. Dazu muss der Vermieter eine Räumungsklage bei dem Amtsgericht erheben, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet. Die gesetzliche Möglichkeit einer Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO zur Hinterlegung einer Nutzungsentschädigung wird nur in den seltensten Fällen relevant sein. Schließlich kann der Vermieter nur schwer nachweisen, dass ihn der Ausfall der Mieteinnahmen existentiell bedroht. Wurde ein Räumungstitel erwirkt, kann die Räumung durch den Gerichtsvollzieher vollstreckt werden. Dieser setzt zwar zunächst eine letzte Frist zur freiwilligen Räumung; danach kann jedoch zwangsgeräumt werden. Das bedeutet, eine Spedition räumt die Wohnung und die Schlösser werden ausgetauscht. Zwar muss der verurteilte Mieter die Kosten der Räumung zahlen. Damit der Gerichtsvollzieher tätig wird, wird der Vermieter in der Regel jedoch einen Vorschuss leisten müssen. Um dieses Kostenrisiko zu minimieren und zumindest für die Kosten für die Spedition nicht in Vorleistung gehen zu müssen, kann das sogenannte "Berliner Modell" angewendet werden. Dabei handelt es sich um einen beschränkten Vollstreckungsauftrag: Der Mieter wird der Wohnung verwiesen, die Schlösser werden ausgetauscht und dem Vermieter wird Besitz an der Wohnung und allen sich darin befindlichen Gegenständen eingeräumt. Nach der Übergabe der Wohnung muss der Vermieter die beweglichen Sachen des ehemaligen Mieters verwahren. Bewegliche Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse mehr besteht, können vom Vermieter vernichtet werden. Für etwaige Sachschäden haftet er nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Innerhalb eines Monats nach Vollstreckung kann der ehemalige Mieter seine beweglichen Sachen zurückfordern und auf eigene Kosten abtransportieren. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter die Sachen im Wege einer Pfandversteigerung verwerten. Die Kosten für die Verwahrung, Verwertung und Vernichtung der beweglichen Sachen sind als Kosten der Zwangsvollstreckung vom ehemaligen Mieter zu tragen.

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!