

**Mietnomaden
Rechtzeitig agieren -
richtig reagieren!**

**Malte Pehl, LL.M.
Rechtsanwalt**

Dortmund, 15.04.2015

Mietnomaden

- ... sind Personen, die vorsätzlich Mietverhältnisse begründen mit der Absicht, keine Miete zu zahlen.
- ... machen häufig falsche oder unzureichende Angaben, z. B. Verschleierung der Einkommensverhältnisse oder Behaupten angeblicher Mängel bei der Wohnung.
- ... achten darauf, dass die Rückstände nicht mehr als zwei Monatsmieten betragen, um ein juristisches Vorgehen des Vermieters zu verhindern.
- ... verlassen häufig fluchtartig die Wohnung und hinterlassen diese „abgewohnt“ und „vermüllt“.

Wie kann sich der Vermieter schützen?

- Erkundigungen über den Mietinteressenten vor Mietvertragsabschluss einholen:
 - Prüfung nachhaltiger Einkommensverhältnisse (Gehaltsabrechnung).
 - Aktuelle Vermögensauskunft (z. B. Creditreform).
 - Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (kann vom bisherigen Vermieter ausgestellt werden).
 - Selbstauskunft des Mietinteressenten (Mietinteressent muss seinem potenziellen Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrags ungefragt über ein gegen ihn laufendes Insolvenzverfahren informieren).
 - Besuch der bisherigen Wohnung des potenziellen Mieters.
 - Kontaktaufnahme mit dem bisherigen Vermieter.
 - Mietnomadenversicherung (durch den Mieter verursachte Mietausfälle und Sachschäden werden ganz oder teilweise ersetzt; die mit einer Räumungsklage verbundenen Gerichts- und Anwaltskosten sind i.d.R. nicht abgedeckt; Versicherungsprämien sind in der Steuererklärung als Werbungskosten für VuV absetzbar).

Kaution

- Dient der Mietsicherheit des Mieters an den Vermieter.
- Deckt im Falle eines Auszuges eventuelle Schäden oder Mietrückstände.
- Voraussetzung für einen Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Erbringung der Sicherheit ist die vertragliche Vereinbarung.
- BGB sieht keine gesetzliche Verpflichtung vor (freiwillige Sicherheitsleistung, die mietvertraglich vereinbart wird).
- Kann in Form einer
 - Barkaution
 - Bürgschaft eines Dritten, z. B. Bank
 - Verpfändung von Wertsachen oder Sparbüchernerbracht werden.

Höhe und Anlage der Kaution

- Bei Mietverhältnissen über Wohnraum auf das dreifache der Monatskaltmiete begrenzt, § 551 Abs. 1 BGB (Nebenkosten werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt).
- Der Mieter ist berechtigt, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Teilleistungen zu erbringen.
 - Erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses (nicht Vertragsschluss, sondern Übergabe der Wohnung) zu zahlen, § 551 Abs. 2 S. 2 BGB.
 - Weitere Raten sind in den Folgemonaten zu leisten, § 551 Abs. 2 S.3 BGB.

Höhe und Anlage der Kautio

- Der Vermieter muss die an ihn gezahlte Barkautio auf einem Sonderkonto zu den üblichen Zinsbedingungen einer Spareinlage mit dreimonatiger Kündigungsfrist anlegen, § 551 Abs. 3 S. 1 BGB.
- Der Mieter kann bei Nichteinhaltung bis zu zwei Kautionsraten zurückhalten.
- Anfallende Zinsen stehen dem Mieter zu (kein Anspruch auf Auszahlung, sie erhöhen lediglich die Sicherheit, § 551 Abs. 3 S. 2 u. 3 BGB).

Höhe und Anlage der Kautions

- Bei der Vermietung von Gewerberaum können Mieter und Vermieter eine andere Regelung treffen.
- Gesetzliche Bestimmungen bestehen nicht (Rechte und Pflichten der Parteien ergeben sich grundsätzlich aus der Kautionsabrede im Mietvertrag).
- Gestaltung der Kautionsabrede ist weitgehend frei
 - Höhe der Kautionsabrede ist frei vereinbar, nicht auf drei Monatskaltmieten beschränkt.
- Der Vermieter ist entgegen den Regelungen bei Wohnraummiete nicht verpflichtet, die Kautionsabrede anzulegen (Trennung vom eigenen Vermögen erforderlich!).

Höhe und Anlage der Kautio

- Verzinsungspflicht besteht nicht, kann vertraglich ausgeschlossen werden.
- Mangels anderweitiger Vereinbarung im Mietvertrag ist die Kautio in voller Höhe bei Mietbeginn fällig (Vermieter steht bis zur Leistung der Kautio ein Zurückbehaltungsrecht zu).
- Kautionshöhe kann bei Mietänderungen angepasst werden .

Kautionsrückzahlung

- Anspruch des Mieter auf Rückzahlung der Kaution besteht erst nach dem Ende des Mietverhältnisses, wenn weder Wohnungsschäden noch ausstehende Abrechnungen vorliegen.
- Mieter kann die Rückzahlung nicht unmittelbar nach der Rückgabe der Wohnung verlangen; die Rechtsprechung billigt dem Vermieter eine Abrechnungsfrist von bis zu 6 Monaten zu.
- In der Schlussrechnung werden rückständige Mieten, etwaige Nachzahlungsbeträge aus Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnungen und/ oder ein angemessener Einbehalt für noch zu erwartende Nachzahlungsbeträge berücksichtigt.
- Rückzahlungsanspruch umfasst auch die Verzinsung.
- Anspruch verjährt gemäß § 198 BGB nach drei Jahren.

Befriedigung des Vermieters aus der Kaution

- Sind in der Wohnung Schäden vorhanden, darf sich der Vermieter i.d.R. nicht sofort für die Beseitigung der Schäden aus der Kaution befriedigen (Mieter muss zunächst die Gelegenheit zur Beseitigung der Schäden bekommen).
- Schuldet der Mieter noch Mietzins, kann die Kaution in dieser Höhe sofort einbehalten werden.
- Inanspruchnahme der Kaution während der Mietlaufzeit ist nur wegen unstreitiger, rechtskräftig festgestellter oder offensichtlich begründeter Forderungen zulässig.
- Mieter ist nicht berechtigt gegen Forderungen des Vermieters auf Zahlung von Miete mit seiner Kaution „aufzurechnen“.

Vorgehen gegen den Mieter

- Der Vermieter kann eine fristlose Kündigung erst dann aussprechen, wenn der Mieter mit zwei aufeinanderfolgenden Monatsmieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB) oder insgesamt mit einem Betrag von zwei Monatsmieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB) in Rückstand ist .
 - Keine Zeit verlieren, die Kündigung auszusprechen!
- Bei einer Mietermehrheit (Eheleuten, Lebens- oder Wohngemeinschaft) muss die Kündigung an alle Mieter zugestellt werden, andernfalls ist sie unwirksam.
- Zwei Wochen nach der Kündigung kann der Vermieter eine Räumungsklage einreichen.
- Bis das Verfahren über die Räumungsklage abgeschlossen wurde und es tatsächlich zur Räumung kommt dauert es durchschnittlich 15 bis 18 Monate.

Adressaten der Räumungsklage I

- Für die Zwangsvollstreckung ist ein Vollstreckungstitel notwendig.
- Bei Klageerhebung ist daher zu prüfen, gegen wen das Urteil ergehen soll.
- Lebt der Mieter mit seinem Ehepartner in der Wohnung, ist die Räumungsklage auch gegen diesen zu erheben, selbst wenn der Ehepartner nicht Mietvertragspartei ist.
- Minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern zusammenleben, müssen nicht auf Räumung verklagt werden.

Adressaten der Räumungsklage II

- Sind nichteheliche Lebensgefährten Mitbesitzer der Wohnung, ist grds. auch gegen sie ein Räumungstitel notwendig.
 - Mitbesitz bedeutet, dass der Lebensgefährte gemeinsam mit dem Mieter die tatsächliche Sachherrschaft über die Mieträume hat, z. B. Schlüssel für die Wohnung.
 - Einräumung des Mitbesitzes muss durch eine von einem entsprechenden Willen getragene Handlung des Mieters nach außen erkennbar werden, z.B. Information des Vermieters über die Aufnahme oder Anmeldung nach dem jeweiligen Meldegesetz.

Problem: Räumungsfrist nach § 720 ZPO

- Frt Mieter hat die Möglichkeit, sich im Zuge eines Räumungsverfahrens eine angemessene Räumungsfrist einräumen zu lassen.
- Kann von Amts wegen oder auf Antrag des Mieters gewährt werden.
- Antragsstellung ist nur innerhalb bestimmter Fristen möglich.
 - Im Rahmen eines noch nicht abgeschlossenen Gerichtsverfahrens muss der Mieter spätestens vor Schluss der letzten gerichtlichen mündlichen Verhandlung den Antrag stellen.
 - Bei einem bereits abgeschlossenen Verfahren, in dem der Räumungstermin festgesetzt wurde, hat die Antragsstellung spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu erfolgen.
- Einräumung einer Räumungsfrist und Dauer liegen im „freien Ermessen“ des Gerichts (Abwägung zwischen den Interessen des Mieters und des Vermieters).

Mietänderungsgesetz vom 01.02.2013

- Durch folgende Verfahrensregeln soll gegen das Mietnomadentum vorgegangen werden:
 - Räumungssachen werden von den Gerichten vorrangig bearbeitet, § 272 Abs. 4 ZPO.
 - Sicherungsanordnung: Mieter wird vom Gericht verpflichtet, für die während des Verfahrens auflaufende Miete eine Sicherheit in Form einer Geldhinterlegung oder Bürgschaft zu leisten (bei Nichtbefolgen kann der Vermieter beschleunigt eine Räumung erwirken).
 - Nach einem Räumungsurteil kann der Vermieter die Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher räumen lassen, ohne die Wegschaffung und Einlagerung der Gegenstände durchzuführen („Berliner Räumung“ reduziert sich darauf, den Schuldner aus der Wohnung zu entfernen).
 - Der Vermieter hat die Möglichkeit im einstweiligen Verfügungsverfahren gegen unberechtigte Untermieter ein Räumungstitel zu bekommen.
- Wird eine Kautionszahlung in Raten vereinbart und gerät der Mieter mit zwei Ratenzahlungen in Verzug, muss er mit der fristlosen Kündigung rechnen.

VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT!

KONTAKT



Rechtsanwalt / Fachanwalt für Arbeitsrecht

Malte Pehl, LL.M.

Telefon: +49-(0)231-2255-856

Fax: +49-(0)231-2255-555

malte.pehl@audalis.de



Kohler Punge & Partner
Rheinlanddamm 199
D-44139 Dortmund

Tel.: 0231.2255-500
Fax: 0231.2255-555

dortmund@audalis.de

audalis.de