

Mietnomaden treiben ihr Unwesen — auch im Münchner Osten

Wie können sich Vermieter bereits im Vorfeld schützen?
HALLO hat aktuell bei Sicherheitsexperten nachgefragt

Das Thema „Mietnomaden“ ist gegenwärtig in den Medien etwas in Vergessenheit geraten! Dennoch treiben Betrüger nach wie vor ihr Unwesen. Jüngst hat sich eine verzweifelte Leserin an HALLO gewandt. Die Redaktion hat dies zum Anlass genommen, um nach zu recherchieren – unter anderem bei einem Sicherheitsexperten. Was können Vermieter tun, um sich zu schützen? Eigentümer sollten bereits im Vorfeld bei der Auswahl des Mieters auf wichtige Punkte achten, um „schwarze Schafe“ zu erkennen. Hilfestellungen gibt unter anderem der Bayerische Wohnungs- und Grundeigentümerverband (BWE) oder Haus + Grund München und Umgebung e.V. Wer ganz sicher gehen möchte, kann einen professionellen Sicherheitsexperten beauftragen, um einen potentiellen Mieter vor Vertragsschließung auf seine Seriosität überprüfen zu lassen.

„Mein Mann musste die Tür aufbrechen und anschließend mit dem Industriereiniger groß Reinemachen, damit wenigstens der überall lagernde und stinkende Kot und die Hundescheiße beseitigt waren – es stank erbärmlich in der ganzen Wohnung!“ Jutta Schmidl aus Trudering ist jetzt noch ganz aufgeregt, wenn sie von den Zuständen in ihrer Wohnung berichtet, die sie heuer im Sommer beim Auszug einer Mieterin aus der eigenen Dachgeschosswohnung des schmucken Schmidl'schen Anwesens vorfand. Von Mitte März bis Ende Juli diesen Jahres hatte vor Ort eine sogenannte „Mietnomadin“ gehaust – die Mitte 30-jährige, im Rotlichtmilieu ver-



Dieter Soetebier, pensionierter Kriminalrat aus Trudering, kennt sich mit „Mietnomaden“ aus. Foto: privat

kehrende, teilweise mit „Beschützer und Freund“ in Trudering lebende und nach Schmidls Erfahrungen besonders nachts lärmende „Dame“ bezahlte weder Miete noch Nebenkosten. Sondern lag den Vermietern sprichwörtlich viereinhalb Monate auf der Tasche und hinterließ nach ihrem Auszug eine total verwahrloste Wohnung – dazu kamen nächtliche Schlägereien, Lärm und bisweilen eine von Schlägen lädierte Mieterin.

Bürokratischer Ärger und psychische Probleme

Neben den finanziellen Schäden haben Vermieter so oft auch mit viel bürokratischem Ärger und bisweilen extremen

psychischen Problemen zu kämpfen. Jutta Schmidl etwa klagte neben viel Renovierungsaufwand und Behördenschriftverkehr besonders über nachhaltige Schlaflosigkeit und Gewichtsverlust

- schließlich musste sich die Truderingerin in psychiatrische Behandlung begeben. Die Mietnomadin bekam davon nicht viel mit. Ende Juli ist die „Dame“ nach langem „Hickhack“ schließlich ausgezogen und ist nach Schmidls Nachrecherche derzeit in gleicher Sache weiter südlich in Neuperlach „erneut tätig“. Will heißen, die Frau macht dieser Tage neuen Vermietern das Leben zur Hölle. Dabei schreckte die Dame offensichtlich auch vor Falschaussagen nicht zurück. So war beim Auszug der Mietnomadin aus dem Anwesen der Schmidls auch die Polizei zugegen. Auf Anfrage der Sicherheitswächter, wo sie denn hinziehe, gab die Frau eine Ismaninger Adresse an – hatte aber laut Schmidl zu dieser Zeit bereits ihre Zelte in Neuperlach aufgeschlagen.

Oft kommt es viel schlimmer

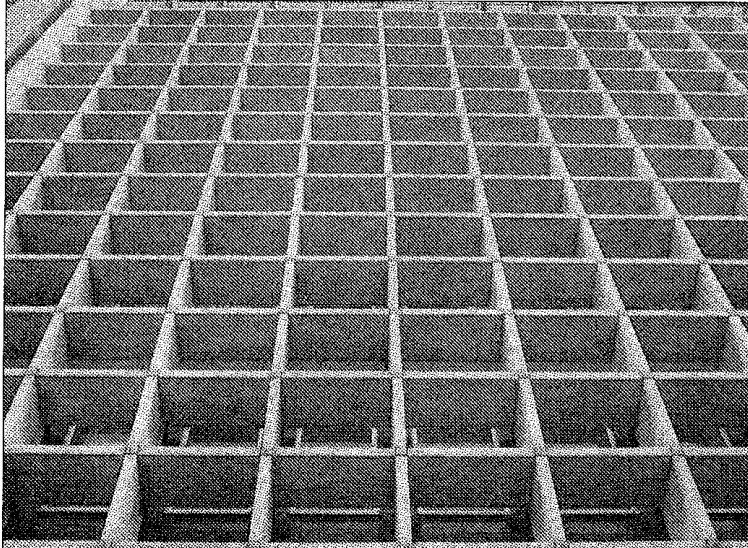
„Glauben Sie ruhig, was Ihnen die Betroffenen berichten – oft ist es noch viel schlimmer!“ Dieter Soetebier weiß wovon er spricht. Der pensionierte Kriminalrat, der mit dem Bayerische Wohnungs- und Grundeigentümerverband (BWE) zusammenarbeitet, kann auf 30 Jahre Polizeidienst Erfahrung und davon 25 Jahre „Kripo“ zurückblicken und hatte während seiner eineinhalb Jahrzehnte im Betrugsdezernat „ausreichend Gelegenheit, dieses Klientel genauer kennenzulernen“. Seit Anfang dieses Jahres betreibt er mit „BOSAS“ (Büro für operative und strategische Aufklärung Dieter Soetebier an der Birkhölmer Straße 63 in Trudering eine Art Recherchebüro zum Schutz vor Mietnomaden und bietet seine fachmännische Hilfe beim „Durchleuchten“ potentieller Neumieter an. Denn die Erfahrung Jutta Schmidls, dass beim ersten Vorstellungsgespräch eine „adrette und gut gekleidete Dame“ den potentiellen Vermietern gegenüber saß und das nachfolgende Fiasko nicht erwarten ließ, kann auch Soetebier nur bestätigen. „Für den Normalbürger ist der Mietnomade vor dem eigentlichen Vertragsabschluss nicht zu erkennen“ – diese Betrüger seien nicht an Alter, Geschlecht oder Herkunft auszumachen. Gerne, so der erfahrene Kriminaler, „fahren diese Herrschaften mit großen Karossen vor und umgeben sich mit edlem Geschmeide“. „Bargeld“, so Soetebier, hätten sie zumeist in großen Mengen dabei und würden oft auch die Kautions „anstandslos bezahlen“. Doch damit endet das Glück dann zumeist jäh. Auf „durchschnittliche Schadenshöhen von 22.000 bis 44.000 Euro je Fall“ kommen sowohl Soetebier wie auch der Münchner Haus- und Grundbesitzerverein in aktuellen Studien. Diese setzen sich

zumeist neben den reinen Miet- und Nebenkostenausfällen für die Wohndauer des Nomaden aus der umfassenden Reinigung bis Großrenovierung der laut Soetebier „oft kurz und klein geschlagenen Wohnungen“ zusammen. Oft sind ganze Parkettflächen herausgerissen, sind Wohnungen mit Säure beschädigt oder wie im Truderinger Fall von Mensch und Hund des Nomaden völlig verkotet zurückgelassen worden. Dazu kommen die Kosten für den Gutachter, den Gerichtsvollzieher und das Gerichtsverfahren. Denn Soetebier weiß, dass sich gerade auch die Mietnomaden selbst mit dem Recht bestens auskennen.

„Mietnomaden“ sind rechtlich meist versiert

„Teilweise warten auf die Vermieter zwei- bis dreijährige Horrorszenarien ehe sie den Nomaden endlich los werden“, 'weiß der Fachmann zu berichten. Hört man dem Mann zu, dann hatten die Schmidls fast noch „Glück im Unglück“. Denn selbst im optimalen Fall dauert es oft ein Jahr, ehe der Vermieter wieder zu seinem Recht einer freien Wohnung kommt. Soetebier macht hier eine einfache Rechnung auf: nach der Unterzeichnung des Mietvertrages bezahlt der „Nomade“ erst einmal die beiden ersten Mietzinse nicht – erst danach kann der Vermieter beim Anwalt eine Räumungsklage beantragen. Gegen diese stehen dem Mieter dann Widersprüche auf Mietmängel am Objekt zu, womit der Nomade weitere Zeit ausreizt. Kostenintensiv muss dann der Vermieter Gutachter bemühen und oft auch noch durch eine zweite Gerichtsinstanz, ehe er zu seinem Recht kommt. Beispielhaft genannt liegen dabei etwa die Kosten allein für den Gerichtsvollzieher bei rund 1000 Euro pro Raum – verursacht bei einer Dreizimmerfamilienwohnung also Kosten von rund 3000 Euro allein in diesem Teilbereich.

Allein im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005 lag der Verlust durch derartige Mietausfälle und die beschriebenen Folgeschäden bundesweit nach Erhebungen des Grundbesitzervereins bei rund 2,2 Milliarden Euro – Tendenz steigend. Faustregel laut Grundbesitzerverein München: Mietnomaden sind wegen der Zahl der zur Auswahl stehenden Objekte und der oft größeren Anonymität mehr in den Städten als auf dem Land aktiv – zudem ist Ost- und Norddeutschland wegen des dort eher entspannten Wohnungsmarktes stärker betroffen. Doch unterschätzt werden dürfte die Problematik auch in München längst nicht mehr.



Mietnomaden versuchen die Anonymität in großstädtischen Wohngebieten auszunutzen. Foto: Bodo-Klaus Eidmann

Was tun?

Dieter Soetebier spricht von „gesundem Misstrauen“ bei der ersten Begegnung mit einem potentiellen Neumieter. Durch seriöses Auftreten, größere Bargeldmengen oder das tolle Auto des Bewerbers sollte man sich „nicht blenden lassen“. Laut Soetebier gehöre „exakt dieses Auftreten zum Standardrepertoire dieser Betrüger“. „Unerlässlich“ sei es für Vermieter dagegen, sich ein „exaktes Bild von den Lebensverhältnissen des Bewerbers zu verschaffen“. Will heißen, der Vermieter sollte sich die Ausweisdokumente vorlegen und die Personaldaten zunächst genau erfassen. Danach sollte man die aktuellen Wohnverhältnisse erfragen und zu diesem Zweck vor jeder weiteren Vertragsunterzeichnung auch den Vormieter (etwa nach Verhalten und möglichen ausstehenden Mietzahlungen) befragen. Die Homepage www.miettourist.de bietet Formblätter zur Selbstauskunft für private Vermieter. Nachweise über Verdienst und aktuelle Arbeitsverhältnisse sind laut Soetebier ebenfalls „unerlässlich“. Dazu gehört nach Ansicht des Fachmanns in jedem Fall auch die Auskunftseinholung bei der Kreditreform — dort ist unter anderem zu erfahren, ob gegen den Bewerber bereits früher eine Räumungsklage lief oder aktuell anhängig ist.

Ausblick

Ein Schaden, der bei den Schmidls allein in puncto Mietausfällen mit rund 5000 Euro zu beziffern ist. Auch Jutta Schmidl räumt ein, „viel zu gutgläubig gewesen zu sein“. Wochenlang habe sie sich hinhalten lassen, nachdem selbst die Kautions nicht überwiesen wurde. „Findig“ seien diese Betrüger, so weiß die geschädigte Dame heute. „Ausreden“ habe die Dame genug gehabt — so etwa die Auskunft, der fällige Mietzins und die Kautions seien von der Hausbank der Mieterin „falsch gebucht worden“. „Hinhaltetaktik“ laut Soetebier, um „Zeit zu gewinnen“. Die Schmidls mussten diese Erfahrungen in Sachen Gesundheit und Finanzen teuer bezahlen. Dennoch vermieten sie ihre Dachgeschosswohnung in diesen Tagen neu. Sie werden dieses Mal genauer hinschauen bei der Auswahl des Mieters.

Harald Hettich