

mietrecht - mietpreller



rechtsanwalt kronenberghs arbeitsrecht - logistikrecht verkehrsrecht - it-recht internationales recht
unternehmensrecht transportrecht

Rechtstipp November 2005: Mietbetrüger - Mietnomaden - Mietpreller

Sie besitzen ein vermietetes Haus? Oder vermieten Sie in Ihrem Haus eine oder mehrere Mietwohnungen? Ihre Mieter, die bei Einzug keine Kautions gestellt haben, sind bereits mit der Zahlung der zweiten Miete in Verzug? Achtung: Es könnte sein, dass Sie gerade Mietbetrüger, auch Mietnomaden oder Mietpreller genannt, aufsitzen.

Nun werden Sie sagen, das können sie sich nicht vorstellen. Schließlich sind Ihre Mieter nette und adrette Leute, die mit einem neuen Mittelklassewagen vorgefahren sind, die vorgelegte Gehaltsbescheinigung weist ihn als Führungsmitarbeiter aus, ja, man hat sogar Interesse bekundet an einem langfristigen Mietverhältnis, vielleicht sogar am späteren Kauf des Objektes. Die Kautions ist Ihnen auch nur aus dem Grunde nicht gutgebracht worden, da es beim Umzug der Mieter aus den USA zu Problemen beim Banktransfer gekommen sei, aus dem gleichen Grunde steht die erste Miete offen. Möglicherweise ist Ihnen auch eine andere, ähnlich abenteuerliche Story vorgesetzt worden.

Wenn dann weitere Mieten ausbleiben, die versprochene Kautions immer noch nicht eingeht, Sie langsam Böses ahnen, ... dann ist es meist zu spät.

Mietnomaden legen es darauf an, sich ein Mietverhältnis zu erschleichen, für das sie nicht bezahlen wollen. Das Mietrecht nämlich bietet Vermietern ein nur stumpfes Schwert gegen Mietbetrüger. Sobald sie mit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug sind, die Kautions zählt nicht hierzu, kann eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden. Sofern sich die Mietbetrüger der Kündigung, was zu erwarten ist, nicht beugen, schließt sich ein Rechtsstreit an, der über zwei Instanz leicht zwei Jahre lang dauern kann. In dieser Zeit bewohnen Ihre "netten Mieter" weiter Ihr Eigentum, ohne einen einzigen Cent Miete zu zahlen. Heraussetzen dürfen Sie die Mietbetrüger nicht, können lediglich Ihre Kündigung mit einer Räumungsklage verbinden.

Die Kosten für den eigenen Anwalt und die Gerichte können bei einem durchschnittlichen Mietzins leicht EUR 3.000.- erreichen. Dass der Verlierer die Kosten zu tragen hat, ist meist nur von theoretischem Nutzen. Darüber hinaus erleidet der Vermieter weitere Ausfälle durch die fehlende Miete.

Die meisten der Mietnomaden verschwinden nämlich sang- und klanglos während des laufenden Verfahrens und sind dann nicht mehr auffindbar. Sollte es dennoch zu einer Räumung kommen, kann man von Kosten im Bereich von vier- bis fünfstelligen Eurobeträgen ausgehen, die der Gerichtsvollzieher als Vorschuss verlangen wird. Weitere Kosten kommen hinzu: In der Regel hinterlassen Mietbetrüger die Wohnung im abgewohnten und nicht renovierten Zustand.

Addiert man im Beispiel die Kosten für Kautions, Miete, Gerichts- und Anwaltskosten über zwei Instanzen und Gerichtsvollzieher, kommt man leicht auf eine Summe von EUR 20.000.- oder mehr. Wie kann man sich als Vermieter hiervor schützen?

Für den Vermieter gilt es im wesentlichen wachsam zu bleiben und nicht auf die eigentlich einfach ersichtlichen Tricks der Mietbetrüger hereinzufallen, sich vor allem nicht durch den positiven Eindruck der vermeintlichen Mieter einschließlich deren geschliffenen Auftretens und großen Autos beeindrucken zu lassen.

Besonders sollte man darauf achten, dass der Mietinteressierte eine Schufa-Auskunft vorlegt und den Arbeitsvertrag mit einer aktuellen Verdienstbescheinigung des Arbeitgebers. Vor allen Dingen sollte man darauf bestehen, dass die Kautions in maximal gesetzlicher Höhe vor Beginn des Mietverhältnisses gezahlt wird, wie auch die erste Miete. Mieten sind nämlich, wie bekannt, im voraus zu zahlen.

Abschließend gilt: Bis der Mieter in der Wohnung ist, sind die Chancen des Vermieters - kurz gesagt - gut, danach - ebenso kurz gesagt - schlecht.

Ihr Team von **RECHTLEGAL**

TH. KRONENBERGHS - RECHTSANWALT UND SICHERHEITSBERATER
LÜNEBURGER STR. 54 - 21395 TESPE / ELBE - RA@RECHTLEGAL.DE
TELEFON 0 41 76 / 91 26 00 - FAX 0 41 76 / 91 26 02

ARBEITSRECHT - VERKEHRSRECHT - WIRTSCHAFTS- UND UNTERNEHMENSRECHT - IT-RECHT - INTERNATIONALES RECHT
LOGISTIKRECHT - SPEDITIONSRECHT - TRANSPORTRECHT - GEFÄHRGUTRECHT - NATIONAL UND INTERNATIONAL
SICHERHEITSBERATER FÜR DIE BEFÖRDERUNG VON GEFÄHRGUT NACH EG-RICHTLINIE 36 / 96 VOM 03.06.1996
VERTRETUNGSBERECHTIGT BEI ALLEN DEUTSCHEN GERICHTEN MIT AUSNAHME DES BGH IN ZIVILSACHEN
MEMBER OF THE FOREIGN LAWYERS ASSOCIATION OF GERMANY - HAMBURG

RECHTLEGAL® - RECHTLEGAL.DE

Veröffentlicht mit freundlicher Genehmigung durch Hr. Rechtsanwalt
Th. Kronenberghs vom 26. Januar 2006