Mietnomaden:

Wie kann man sich schützen?

(Version 2012)

Kanzlei Linkenbach - Hampel - Röhr - Ermel
Rechtsanwälte - Wirtschaftsprüfer - Steuerberater – Notar

Rechtsanwalt Christoph Röhr
Detmolder Str. 15
33604 Bielefeld
Tel.: 0521 / 13 666 13
Fax: 0521 / 13 666 14
christoph.roehr@linkenbach.com

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

Übersicht

1. Einleitung / Bilder / Zeitungsberichte

2. Forschungsstelle für Immobilienrecht (FIR) an der Universität Bielefeld:
   Sondergutachten 01/2011

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug des Mietnomaden

4. Nach Einzug des Mietnomaden

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil I.

Quelle: http://mietnomaden.trust-kurier.de/

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil II.

Quelle: www.mietnomaden-datenbank.de

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil II.

Quelle: www.mietnomaden-datenbank.de

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil II.

Quelle: www.mietnomaden-datenbank.de

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil II.

Quelle: www.mietnomaden-datenbank.de

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil II.

Quelle: www.mietnomaden-datenbank.de

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil III.

Quelle: Private Fotos einer Wohnung in Lage

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil III.

Quelle: Private Fotos einer Wohnung in Lage

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil III.

Quelle: Private Fotos einer Wohnung in Lage

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Bilder aus ehemaligen Mietnomadenwohnungen - Teil III.

Quelle: Private Fotos einer Wohnung in Lage

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Zeitungsberichte

Der Feind in der Wohnung

Experten raten, Mietinteressenten immer genau zu prüfen

VON SUSANNE BARTH

Bielefeld. Sie sind der Schrecken aller Hausbesitzer: Mietnomaden. Sie ziehen von Wohnung zu Wohnung, prellen die Miete und hinterlassen das Haus als Saustall. Den Feind in der Wohnung erlebte auch eine Bielefelder Vermieterin. Die 86-Jährige bleibt auf einem Schaden von rund 10.000 Euro sitzen.

Holzplatten, zerbeulte Gartenstühle, zahlreiche blaue Säcke vollgepackt mit Müll türmten sich im Garten und der Einfahrt von Waltraud Kleine (Name geändert). Bäume wurden kahlgeschoren, der Brunnen im Garten ruiniert – die Seniorin ist verzweifelt. „Alles, was ich angelegt hatte, ist zerstört." So hatte sich die 86-Jährige ihre erste Vermietung nicht vorgestellt.

Bisher lebte ihre sogenannte Wahltochter in der einstigen Werkstatt hinter ihrem Haus, die sie zur Wohnung umgebaut hatten. Eingezogen ist dann ein nicht verheiratetes Paar mit Kind. „Sie waren aus der Gegend und schienen nett", sagt Kleine. Anfangs lief die Mietüberweisung reibungslos über Arbeit plus. Nach zwei Monaten waren die Mieter selbst dafür verantwortlich, erst wurde die Miete reduziert, dann blieben die Zahlungen ganz aus.

Kleine schrieb Briefe an ihre Mieter, sprach eine Kündigung aus – doch all das blieb ohne Reaktion. Fast ein Jahr lang bekam sie keine Miete. Die Bielefelderin fragt, warum die Miete nicht direkt von Arbeit plus an sie als Vermieterin überwiesen wurde. Das sei laut Ralph Lauhoff-Baker nicht möglich: „Die Mietzahlungen steht jedem unserer Leistungsträger zu", sagt der Pressesprecher von Arbeit plus. „Diesen Anspruch hat jeder."

Ein Jahr lang kämpfte Kleine bis zur Zwangsräumung ihrer Mieter. Doch so lange muss es nicht dauern. „Je eher die Vermieter Stärke zeigen, desto schneller ist es vorbei", sagt Florian Jacoby. Der Professor für Rechtswissenschaften an der Universität Bielefeld hat gemeinsam mit seinem Kollegen Markus Artz Mietausfälle durch Mietnomaden untersucht. 1.347 Fälle haben die Professoren in der nichtrepräsentativen Studie dokumentiert. Deutlich wurde daraus, dass Opfer von Mietnomaden oftmals unvorsichtig agieren.

Nur ein Drittel der privaten Vermieter holen Erkundigungen über die Solvenz oder das bisherige Zahlungsverhalten des Mietinteressenten ein. Davon geben sich wiederum drei Viertel mit einer Selbstauskunft des potenziellen Mieters zufrieden. Die Vermieter schenken den Mietinteressenten laut Jacoby oftmals zu viel Vertrauen. Wenn zweimal die Miete nicht überwiesen wird, kann der Vermieter seinem Mieter sofort kündigen. Jacoby warnt: „Man darf sich nicht vertrösten lassen." Geht der Vermieter zügig gegen den säumigen Mieter vor, gibt es meist auch ein schnelles Ende, rät der Professor.

Die Seniorin aus Bielefeld ist kein Einzelfall. Auch ein Lübbecker Ehepaar fand die von ihr vermietete Wohnung verwüstet wieder. Eine fünfköpfige Familie ist dem Ehepaar mehrere Monatsmieten schuldig. Bundesweit geht Haus und Grund von bis zu 15.000 Mietnomaden aus. In den vergangenen Jahren ist es mit der Mietzahlungsmoral dramatisch bergab gegangen, rund 10 Prozent der rund 19 Millionen Mietverhältnisse in Deutschland sind inzwischen Problemfälle.

INFO

Mieter überprüfen

- Eine Garantie, niemals Opfer von Mietnomaden zu werden, gibt es nicht. Wichtig sei aber zu überprüfen, wer in die Immobilie einzieht.
- Haus und Grund empfiehlt, die Bonität des Mietinteressenten zu überprüfen: Eine Schufa-Selbstauskunft, die der Mieter mitbringt, oder eine Solvenzabfrage durch eine Auskunftei.
- Auch sollten die Personaldaten mit dem Ausweis abgeglichen werden. *(sba)*

Quelle: Neue Westfälische (NW) vom 18.01.2012

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Zeitungsberichte

Mietnomade in Haft

■ **Bielefeld.** Mehr als 40 falsche Namen hat ein Mietbetrüger sich ausgedacht, um sich in Hotels und Pensionen in OWL und im Ruhrgebiet einzunisten – und dann ohne Bezahlung zu verschwinden. Zuletzt wohnte der 57-Jährige drei Monate lang in einem Studentenwohnheim in Bielefeld. Eine Bekannte gab der Polizei einen Tipp – nun sitzt der Mann in Haft.

Quelle: Neue Westfälische (NW) vom 03.03.2011

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Zeitungsberichte

www.nw-news.de → nach *"Jürgen Pähler"* suchen

- „Erbitterter Krieg um Strom“, 10.07.2009
  http://www.nw-news.de/lokale_news/guetersloh/guetersloh/3024399_Erbitterter_Krieg_um_Strom.html
- „Gericht schützt säumige Mieter“, 01.08.2009
  http://www.nw-news.de/lokale_news/guetersloh/guetersloh/3054520_Gericht_schuetzt_saeumige_Mieter.html
- „Ende eines Alptraums“, 08.08.2009
  http://www.nw-news.de/ lokale_news/guetersloh/guetersloh/3064562_Ende_eines_Alptraums.html
- „Vermieter verzweifelt“, 14.10.2009
  http://www.nw-news.de/lokale_news/guetersloh/guetersloh/3188139_Vermieter_verzweifelt.html
- „Leere Wohnung, leeres Konto“, 28.10.2009
  http://www.nw-news.de/lokale_news/guetersloh/guetersloh/3209923_Leere_Wohnung_leeres_Konto.html

1. Einleitung / Zeitungsberichte

- „Der Feind in meiner Wohnung“ von Hauke Goos, 19.12.2009 - Der Spiegel, Heft 52/2009, Seite 54 bis 58 (**www.spiegel.de**) **http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-68316823.html** (dort auch als PDF)

- „Wie Sie sich gegen Mietnomaden schützen können“ von Sabine Schmitt, 05.11. 2008 - Die Welt online (**www.welt.de**) **http://www.welt.de/finanzen/article2680742/Wie-Sie-sich-gegen-Mietnomaden-schuetzen-koennen.html**

- „Der Feind in meiner Wohnung“ von Maike Brzoska und Micaela Kiener-Stuck, 08.11.2010 - Focus online (**www.focus.de**) **http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-7630/mietnomaden-fehler-bei-der-kuendigung-vermeiden_aid_135438.html**

1. Einleitung / Zeitungsberichte

- „Der feine Herr - ein Mietnomade“ von Bernd Kastner, 01.12.2005 - Süddeutsche Zeitung online (**www.sueddeutsche.de**) **http://www.sueddeutsche.de/muenchen/einmietbetrueger-der-feine-herr-ein-mietnomade-1.665087**

- „Der Feind im Haus“ von Sabine Magerl, 22.01.2004 - Die Zeit online (**www.zeit.de**) **http://www.zeit.de/2004/05/Alltag_2fMiettouristen_05**

- „Ihr Haus ist mir scheißegal“ von Kerstin Schneider, 18.07.2008 - Stern online (**www.stern.de**) **http://www.stern.de/panorama/rechtsradikaler-mietnomade-ihr-haus-ist-mir-scheissegal-631587.html**

1. Einleitung / Was sind Mietnomaden?

- Eine gesetzliche Definition gibt es (leider) nicht.
- Diverse Bezeichnungen: Mietnomaden = Entmietbetrüger = Einmietbetrüger = Miettouristen
- Menschen, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen, dem ehemaligen Vermieter (hohe) Mietschulden und oft eine beschädigte Wohnung hinterlassen.
- Sie ziehen nach einer Kündigung nicht freiwillig aus, sondern lassen sich „raus klagen“ und warten den Räumungstermin durch den Gerichtsvollzieher ab.
- Sie nutzen die ggf. lange Verfahrensdauer vor Gericht aus.
- Sie bekommen eher Prozesskostenhilfe zur gerichtlichen „Verteidigung“.
- Im schlimmsten Fall muss die Wohnung komplett renoviert werden.
- Vermieter bleibt neben offenen den Mieten auch auf den Kosten sitzen (Gericht, Gerichtsvollzieher, Anwalt, Renovierungskosten usw.).

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

1. Einleitung / Ist ein Mietnomade wirklich so schlimm?

Ja, weil z.B. …

- gerade private Vermieter mit wenigen Wohnungen i.d.R. auch weniger erfahren und daher anfälliger sind,
- diese Vermieter ggf. auch geringere finanzielle Mittel für längere gerichtliche Auseinandersetzungen haben (Rechtsschutzversicherung?),
- Mietnomaden Sie daher finanziell ruinieren könnten,
- Sie leider nie Ersatz für die nervliche Belastung für die monatelange außergerichtliche und gerichtliche Auseinandersetzung mit einem Mietnomaden erhalten.

Fazit: Ein einziger Mietnomadenfall ist wie ein „negativer“ 6er im Lotto.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

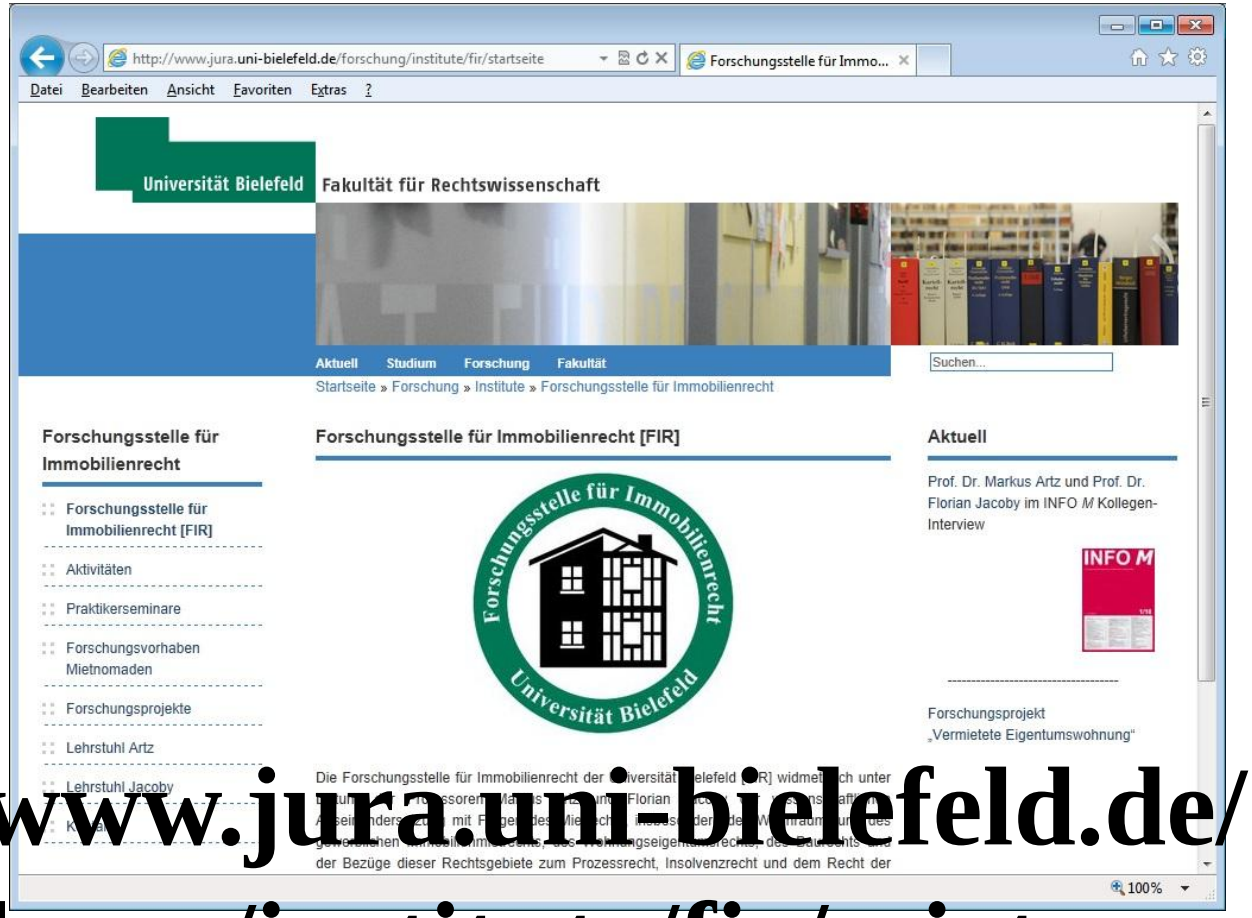
1. Einleitung / Ende

?

Noch Fragen?

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011



www.jura.uni-bielefeld.de/forschung/institute/fir/mietnomaden

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011

Fazit (1/5)

- Im Forschungsvorhaben ließen sich **keine** spezifischen Umstände wie etwa Besonderheiten der lokalen Wohnungsmärkte, besonders betroffene Teilmärkte, Größe des vom Vermieter betreuten Wohnungsbestands feststellen, bei denen es gehäuft zu Fällen des Einmietbetrugs kommt.

- In den von Vermietern berichteten Fällen wurde im Durchschnitt bereits ca. 1,14 Monate nach Entstehung des Kündigungsgrunds die Kündigung erklärt und die Räumungsklage 3,57 Monate nach Erklärung der Kündigung erhoben. **Verzögerungen beruhen insbesondere auf Kostenerwägungen des Vermieters und Bekundungen der Mieter, die Wohnung bald zu verlassen, sowie der Notwendigkeit, Rechtsrat einzuholen.**

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011

Fazit (2/5)

- Die Räumungsprozesse dauerten von der Anhängigkeit der Klage bei Gericht bis zum Erlass des Urteils laut Angaben betroffener Vermieter durchschnittlich **ca. 5,36 Monate**. Dabei wurden **ca. 50 % der Fälle ohne mündliche Verhandlung** erledigt.

- Das Gericht gewährte dem Mieter in knapp **der Hälfte der Fälle**, in denen schon bald nach Beginn des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete eingestellt wurde, eine **Räumungsfrist**, die regelmäßig zwei Wochen, ganz **überwiegend vier Wochen** nicht überschritt.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011

Fazit (3/5)

- Die **Räumung** durch den Gerichtsvollzieher **dauerte** laut Angaben betroffener Vermieter ab Vorliegen einer vollstreckbaren Ausfertigung bis zur Vornahme der Räumung durchschnittlich **ca. 2,62 Monate**. Von der Räumung nach dem sog. **Berliner Modell wird allenfalls in einem Fünftel der Fälle** Gebrauch gemacht.

- **Verzögerungen der Räumungsvollstreckung sind regelmäßig auf die fehlende Vorschusszahlung des Gläubigers**, nicht aber etwa auf die Arbeitsüberlastung der Gerichtsvollzieher zurückzuführen.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011

Fazit (4/5)

- Eine Verzögerung der Räumung dadurch, dass sich an Stelle des Mieters eine andere Person in der Wohnung befand, trat **nur in wenigen Fällen** auf.
- Angebote von Versicherern, die Schäden des „Mietnomaden"-Risikos abzusichern, beschränken sich bislang auf einen Teil des Mietausfallrisikos und verlangen eine Titulierung der Mietforderungen. Neue Angebote sind aber in Vorbereitung. **Rechtsschutzversicherungen bieten nur einen flankierenden Schutz** (Verfahrenskosten).
- ***(Mietnomadenversicherungen (Stand 08.03.2012) u.a.:*** *Rhion Versicherung AG, Readyfact, Deutsche Kautionskasse, R+V, DGVO)*

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011

Fazit (5/5)

- Hinsichtlich der **vorvertraglichen Möglichkeiten** (Abfragen bei Auskunfteien, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder Kontoauszüge) lässt sich feststellen, dass **nur 1/3 der privaten Vermieter Erkundigungen über die Solvenz bzw. das bisherige Zahlungsverhalten des Mietinteressenten einholen, von denen sich wiederum ¾ mit einer Selbstauskunft des Mietinteressenten zufrieden geben**. Professionelle Vermieter beklagen, dass datenschutzrechtliche Einschränkungen der Informationsbeschaffung für den Vermieter im Wege stehen.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

2. Universität Bielefeld / FIR Sondergutachten vom 01/2011

?

Noch Fragen?

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Grundsatz

- Möglichst viele (Bonitäts-)Informationen über den Mietinteressenten mit wenig Zeit- und Kostenaufwand einholen, b e v o r ein Mietvertrag unterschrieben und b e v o r dem Mieter dauerhaft Zugang zur Mietwohnung gewährt wird.

- Investieren Sie lieber mehr Zeit und ggf. etwas Geld in die sorgfältige vorherige Auswahl des Mieters.
  Sie können sich dadurch manchen Ärger und teure Prozesskosten ersparen.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

N I E der eigenen Menschenkenntnis trauen

- Einem „professionellen“ Mietnomaden ist bekannt, dass der erste Eindruck für den „Erfolg“ seines Mietbetrugs entscheidend ist.
- Er gibt sich den Anschein der Seriosität. Er zieht seinen besten Anzug an („Kleider machen Leute“) und erweckt den Eindruck, einen guten Job / hohes Einkommen zu haben. Er gibt freundlich und charmant.

- Als Vermieter sollten Sie sich bitte nie (nur) auf Ihren ersten Eindruck und das freundliche Gespräch mit dem Mietinteressenten verlassen.
- Dies kann vielmehr nur einer von vielen Gesichtspunkten sein, um diejenigen Interessenten „auszusieben“, die schon durch ihr Äußeres ungünstig auffallen (ungepflegte Erscheinung o. Ä.).

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 1. Klassiker: Das Führungszeugnis (1/2)

- Bitten Sie den Mietinteressenten schon von Anfang an z. B. in Ihrer Zeitungs-Annonce um ein Führungszeugnis, dass noch aktuell (z.B. nicht älter als ½ Jahr) sein sollte.
- Vielen ist dieser „Brauch“ bekannt und sie haben sich schon darauf eingestellt.
- Der frühzeitige Hinweis vermeidet Verzögerungen.
- Fehlt ein (aktuelles) Führungszeugnis, sollte der Mietinteressent ein neues beantragen und Ihnen vor Mietvertragsunterzeichnung vorlegen.
- Wenn Sie grundsätzlich vom Mietinteressenten überzeugt sind, könnten Sie diesem auch anbieten, die Kosten für ein Führungszeugnis zu übernehmen. Wer hier als Vermieter geizig wäre, spart am falschen Ende.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 1. Klassiker: Das Führungszeugnis (2/2)

- Führungszeugnisse für private Zwecke stellt grundsätzlich das Bundesamt für Justiz aus.
- Den Antrag muss der Mietinteressent persönlich bei der zuständigen Meldebehörde stellen (keine Bevollmächtigung des Vermieters möglich):
  Bürgeramt der Stadt Bielefeld - Abteilung Bürgerberatung
  Niederwall 23, 33602 Bielefeld
  Telefon: 0521 / 51-0, Telefax: 0521 / 51 6196
- Der Mietinteressent benötigt hierfür seinen Personalausweis oder Reisepass.
- Kosten: € 13,-
- **www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/afb/zeugniss/**

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Bundesamt für Justiz

Bundesamt für Justiz, 53094 Bonn

Stadt Bielefeld

Untere Jagdbehörde

33597 Bielefeld

STADT BIELEFELD Postservice 21. Feb. 2008 Freiumschlag EUR Postwertzeichen EUR Anlagen

Bonn, den 19.02.2008

Hausanschrift: Adenauerallee 99-103, 53113 Bonn

Telefon: 01888 410 40 (Zentrale)
01888 410 5651 (Durchwahl)

Aktenzeichen:
U9999-0571100000-1902-7148963
-12241201-OB-SCA-NES/-/-

(bei Rückfragen bitte angeben)

Führungszeugnis
zur Vorlage bei einer Behörde nach § 30 Abs. 5 BZRG

über

Christoph Werner Röhr

Geschäftsnummer: ./.
Verwendungszweck: Zulassung zur Jägerprüfung

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Geschäftsnummer: ./.
Verwendungszweck: Zulassung zur Jägerprüfung

Angaben zur Person

Geburtsname	:	Röhr
Familienname	:	./.
Vorname(n)	:	Christoph Werner
Geburtsdatum	:	04.08.1973
Geburtsort	:	Rheda-Wiedenbrück
Staatsangehörigkeit	:	deutsch
Anschrift	:	Bultkamp 150 33611 Bielefeld

Inhalt: **Keine Eintragung**

Bitte prüfen Sie die Angaben zur Person, um Verwechselungen zu vermeiden. Offenkundige Fehler, auch im Hinblick auf den Inhalt des Führungszeugnisses sollten Sie mir unverzüglich - ggf. telefonisch - anzeigen, um eine sofortige Überprüfung zu ermöglichen.

Dieses Führungszeugnis wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen erteilt und nicht unterschrieben.

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 2. Klassiker: Gehaltsabrechnungen / Steuerbescheide

- Bitten Sie den Mietinteressenten (schon in der Zeitungs-Annonce), Kopien der letzten (drei) Gehaltsabrechnung(en) vorzulegen.
- Bei Selbstständigen ist ersatzweise die Kopie der letzten Einkommenssteuerbescheide aussagekräftig.

- Ein krimineller Mietnomade könnte zwar seine Lohnabrechnung auf einer Kopie manipulieren. Allerdings müssten er dann alle Angaben in der Abrechnung (z. B. SV-Beiträge usw.) plausibel manipulieren.
- Der Arbeitgeber ist angegeben und könnte ggf. kontaktiert werden.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 3. Klassiker: Selbstauskunft des Mieters (1/5)

- Vorformulierte Formulare für eine Mieterselbstauskunft gibt es bei Haus & Grund.
- Sich dabei den Original-Personalausweis des Mietinteressenten zeigen lassen, um so die Identität des Bewerbers zweifelsfrei festzustellen.
- Denn wer versucht, vor Gläubigern zu flüchten, verfügt ggf. nicht über geregelte Meldeverhältnisse. Wichtig auch, um das Geburtsdatum und die genaue Schreibweise des Vor- und Nachnamens zu erhalten zum Abgleich mit der Gehaltsabrechnung und z. B. für die „SCHUFA“.
- Nicht alle Fragen des Vermieters muss der Mieter wahrheitsgemäß beantworten, um eine Anfechtung / Kündigung des Mietvertrages oder eine Strafanzeige gegen sich zu vermeiden (siehe folgende Folien).

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 3. Klassiker: Selbstauskunft des Mieters (2/5)

Zulässige Fragen:

- Identität (Name, Anschrift und Telefonnr.);
- Kinder;
- Anzahl der einziehenden Personen;
- Einkommensverhältnisse;
- Vermögensverhältnisse / Eidesstattliche Versicherung (§ 807 ZPO), aber: keine genaue Vermögens-Aufstellung;
- Mietschulden;
- Fragen nach dem Familienstand;
- Beruf bzw. Arbeitgeber (umstritten);
- Raucher.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 3. Klassiker: Selbstauskunft des Mieters (3/5)

Nicht zulässige Fragen:

- Zugehörigkeit zu Vereinen und Parteien (Mitgliedschaft im Mieterverein);
- Religionszugehörigkeit, Weltanschauung, Hobbies;
- sexuelle Orientierung (Homosexualität);
- Familienplanung: Heiratsabsichten oder Kinderwünsche;
- „Entmündigung“ = Betreuung;
- Vorstrafen;
- strafrechtliche Ermittlungsverfahren;
- Beendigung früherer Mietverhältnisse;
- Ausländischer Ehepartner.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 3. Klassiker: Selbstauskunft des Mieters (4/5)

Ungefragte Auskunftspflichten des Mietinteressenten:

- Landgericht Bonn, Beschluss vom 16.11.2005 -6 T 312/05- und -6 S 226/05-
  Ist über das Vermögen eines Mietinteressenten das Insolvenzverfahren eröffnet, ist er verpflichtet, vor Abschluss eines Mietvertrages den potentiellen Vermieter ungefragt darüber aufzuklären, wie auch darüber, dass das Vormietverhältnis wegen Nichtzahlung des Mietzinses gekündigt und er deshalb zur Räumung verurteilt ist.
- BGH, Urteil vom 11.08.2010 -XII ZR 123/09-
  Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für diesen von erheblicher Bedeutung sind (Ladengeschäft nahezu ausschließlich mit Waren der Marke „Thor Steinar“).

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 3. Klassiker: Selbstauskunft des Mieters (5/5)

Konsequenz einer unberechtigt fehlerhaften bzw. unterbliebenen Auskunft:

- Rückwirkende Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung (§§ 123, 142 BGB) bei Gewerberaummiete immer möglich (BGH, Urteil vom 06.08.2008 - XII ZR 67/06-), bei Wohnraum vor Überlassung der Wohnung, danach nur noch für die Zukunft (umstritten).
- **Immer auch zusätzlich fristlos, hilfsweise fristgemäß kündigen.**
- AG Saarlouis, Urteil vom 17.09.1999 -29 C 739/99-
  Erklärt der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auf Nachfrage wahrheitswidrig, Designer zu sein und gut zu verdienen, so kann erfolgreich angefochten werden.
- LG Hannover, Urteil vom 13.01.1982 -16 S 313/81-
  Macht der Vermieter vorher deutlich, dass er nur an ein verheiratetes Paar vermietet, so ist die Vorspiegelung des Verheiratet seins sowohl ein Grund zur fristlosen Kündigung als auch zur Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Der 3. Klassiker: Selbstauskunft des Mieters (5/5)

Konsequenz einer unberechtigt fehlerhaften bzw. unterbliebenen Auskunft:

- Rückwirkende Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung (§§ 123, 142 BGB) bei Gewerberaummiete immer möglich (BGH, Urteil vom 06.08.2008 - XII ZR 67/06-), bei Wohnraum vor Überlassung der Wohnung, danach nur noch für die Zukunft (umstritten).
- **Daher immer auch zusätzlich fristlos, hilfsweise fristgemäß kündigen.**
- AG Saarlouis, Urteil vom 17.09.1999 -29 C 739/99-
  Erklärt der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auf Nachfrage wahrheitswidrig, Designer zu sein und gut zu verdienen, so kann erfolgreich angefochten werden.
- LG Hannover, Urteil vom 13.01.1982 -16 S 313/81-
  Macht der Vermieter vorher deutlich, dass er nur an ein verheiratetes Paar vermietet, so ist die Vorspiegelung des Verheiratet seins sowohl ein Grund zur fristlosen Kündigung als auch zur Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Internet-Auskünfte über laufende Insolvenzen (1/2)

- **www.insolvenzbekanntmachungen.de** (kostenlose Informationen über Insolvenzverfahren des Interessenten).
- **www.gerichtssuche.org** (Gericht ermitteln mit Adresse des Interessenten).

- Fehlende / schlechte Bonität bei Veröffentlichung über Interessenten (oder seinen Ehepartner).
- Aber: Nach Eröffnung eines Insolvenzverfahrens des Interessenten ist der zukünftige Vermieter grundsätzlich nicht dessen Insolvenzgläubiger.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Internet-Auskünfte über laufende Insolvenzen (2/2)

Wie funktioniert die Suche?

- **www.insolvenzbekanntmachungen.de** aufrufen.
- Auf „*Bekanntmachungen suchen*“ gehen.
- „*Detail-Suche*“ anklicken.
- Wählen Sie für den Raum Bielefeld als Bundesland „*Nordrhein-Westfalen*“
- und als Gericht „*Bielefeld*“ aus.
- Anschließend unter „*Firma bzw. Name des Schuldners*“ den Nachnamen des Mietinteressen angeben.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Internet-Auskünfte über Personendaten (1/2)

- Viele jüngere Interessenten sind Mitglieder sog. „sozialer Netzwerke“ wie:
  www.facebook.com ,
  www.xing.de ,
  www.studivz.de oder **www.schuelervz.de** .

- Auch Telefonbücher wie „Das Örtliche“ oder „Gelbe Seiten“ sind online verfügbar unter:
  www.dasoertliche.de und
  www.gelbe-seiten.de .

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Internet-Auskünfte über Personendaten (2/2)

- **www.google.de** durchsucht auch soziale Netzwerke.

- Spezielle Personensuchmaschinen durchsuchen soziale Netzwerke nach Personenangaben:
  www.yasni.de oder
  www.123people.de .

- Eine umfangreiche Übersicht mit vielen Hinweisen zur Personensuche finden Sie unter:
  www.personensuche.de .

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Kostenlose Auskünfte vorab einholen,

wenn Sie selbst den Mieter suchen

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vormieters?

BGH, Urteil vom 30.09.2009 -VIII ZR 238/08**- Kein Anspruch!**

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

IMMER möglichst Mietkaution nach § 551 BGB vereinbaren

§ 551 BGB - Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten (1/2)

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
(…)

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

IMMER möglichst Mietkaution nach § 551 BGB vereinbaren

§ 551 BGB - Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten (2/2)

(…)

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

IMMER möglichst Mietkaution nach § 551 BGB vereinbaren

Mietkaution auf insolvenzfestes Sonderkonto?

BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 -VIII ZR 98/10- **Ja!**
Der Mieter darf die Zahlung der Kaution an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen.
Denn der vom Gesetzgeber bezweckte Schutz des Mieters könnte unterlaufen werden, wenn der Mieter die Kaution dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen müsste.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

IMMER möglichst Mietkaution nach § 551 BGB vereinbaren

Mietkaution auf insolvenzfestes Sonderkonto – Gefahr der Untreue?

BGH, Beschluss vom 02.04.2008 -5 StR 354/07- **Ja!**
Dem Vermieter von Wohnraum obliegt auf Grund des § 551 Abs. 3 BGB eine Vermögensbetreuungspflicht im Sinne des § 266 Abs. 1 StGB. (Diese gesetzliche Pflicht gilt so nicht für den Vermieter von Gewerberaum.)

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 08.03.2007 -1 Ws 47/07-
Legt der Vermieter die vom Mieter geleistete Kaution nicht getrennt von seinem Vermögen an, ist eine Verurteilung wegen Untreue so wahrscheinlich, dass die Staatsanwaltschaft Anklage gegen den Vermieter erheben muss.
Die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit Mietvertragsbeendigung.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

IMMER möglichst Mietkaution nach § 551 BGB vereinbaren

Wohnungsübergabe nur nach der Zahlung der ersten Miete?

LG Bonn, Beschluss vom 01.04.2009 -6 T 25/09- **Ja!**
Die Regelung im (…) Mietvertrag (…), wonach die Wohnungsübergabe nur erfolgt, wenn die erste Miete gezahlt ist, ist jedoch auch als AGB-Klausel wirksam, auch in Verbindung mit der Vereinbarung über die erste Rate der Kaution. Die Vorschrift des § 556b Abs. 1 BGB, wonach die Miete zu Beginn des jeweiligen Zeitabschnitts, spätestens am 3. Werktag, fällig ist, ist dispositives Recht, andere Vereinbarungen sind möglich.

LG Mannheim, Urteil vom 12.7.1989 -4 S 38/89-
Die erste Teilleistung der Mietkaution ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Darunter ist nicht der Vertragsschluss, sondern derjenige Zeitpunkt zu verstehen, zu dem das Mietverhältnis vereinbarungsgemäß beginnen soll.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Lastschrifteinzug der Miete im Mietvertrag?

- AG Mainz, Urteil vom 07.03.1995 -35 C 1029/94-
  Für die Miete + NK kann eine Einzugsermächtigung vereinbart werden.
- LG Köln, Urteil vom 07.03.1990 -10 S 532/89-
  Diese Klausel ist für den Mieter nicht nachteilig, weil er durch die Widerspruchsmöglichkeit gegen die Abbuchung geschützt ist. Auf die Miethöhe kommt es dabei nicht an, weil er sich und sein Konto auch auf hohe Zahlungsbeträge einrichten kann.
- LG Köln, Urteil vom 16.05.2002 -1 S 205/01-
  Aber: Eine Lastschrift-Klausel verstößt gegen das Transparenzgebot, wenn sie in einem Anhang zum Mietvertrag den Vermieter ermächtigt, Zahlungen des Mieters beliebig zu verrechnen, Verwendungszwecke zu bestimmen und Zahlungswünsche des Mieters zu ignorieren.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Ggf. kostenpflichtige Auskünfte vorab einholen,
wenn Sie selbst den Mieter suchen

Mieter- und Bonitäts-Datenbanken

(Bitte vorher die Zustimmung des Mietinteressenten einholen!)

- DEMDA Deutsche Mieter Datenbank KG, Bremen: je € 15,90
  www.demda.de
- „SCHUFA“-Selbstauskunft des Mietinteressenten: kostenlos
  https://www.meineschufa.de
- Weitere Auskünfte erhalten Sie z.B. bei „Bürgel“, „Creditreform“, dem Schuldnerverzeichnis beim örtlichen Amtsgericht usw.
- Haus & Grund „Mieter-Bonitätsprüfung“: je € 20,-
  www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/koop_bonitaetspruefung.html

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Haus & Grund Landesverband Ostwestfalen-Lippe e.V. - Windows Internet Explorer

http://www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/koop_bonitaetspruefung.html

Haus & Grund Landesverband Ostwestfalen-Lippe e. V.

Kontakt
Impressum
Datenschutz

Freitag, 03.12.2010

- Startseite
- Wir über uns
- Ortsvereine
- Termine
- Aktueller Mietvertrag
- **Service**
  - Tipps des Monats
  - Kostenfreier Bauvertrag
  - Kostenfreier Handwerkervertrag
  - Mitgliederberatung in der Region
  - Mieter-Solvenzcheck
  - Widerspruch gegen den Google-Dienst "Street View"
  - Haus & Grund RechtsRat
  - Haus & Grund WirtschaftsRat
    - Titelüberwachung
    - Immobilienversicherungen
    - **Mieter-Bonitätsprüfung**
    - Wohnflächennachweis
    - Immobilienvermarktung
    - Risikominimierung
    - Immobilienwert
    - Verkehrswertermittlung
    - Vermessung
  - Haus & Grund BauRat

Service › Haus & Grund WirtschaftsRat › Mieter-Bonitätsprüfung

Mieter-Bonitätsprüfung

in Kooperation mit InFoScore ConsumerData GmbH

Haus & Grund + InFoScore®

Wer neue Mieter sucht, sollte kein Risiko eingehen. Schutz vor Mietausfällen und möglichen gerichtlichen Auseinandersetzungen mit hohen Folgekosten bietet die Mieter-Bonitätsprüfung von InFoScore - einer Auskunftsdatei, die zahlungsunfähige wie zahlungsunwillige Vertragspartner identifiziert und so den Vermieter schützt.
Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt? Neben dem Verlust an Mieteinnahmen drohen Ärger und langwierige Auseinandersetzungen bis zum teuren Gerichtsverfahren. Im schlimmsten Fall können dann Kosten von bis zu 40.000 EUR anfallen. Zahlreiche Vermieter lassen es gar nicht erst so weit kommen und prüfen die Zahlungsfähigkeit ihrer eneun Mieter rechtzeitig. Dabei nutzen sie die zuverlässige Informationen einer Datenbank, in der die Verantwortlichen für Zahlungsstörungen beim Namen genannt werden.

Die Leistung
Mit den Informationen aus der InFoScore-Datenbank (ICD) wird die Bonität potenzieller Mietvertragspartner geprüft. Ob eidesstattliche Versicherung, Insolvenzverfahren, Haftbefehl zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung oder Zwangsvollstreckung - die Mieter-Bonitätsprüfung deckt auf, ob Ihr potenzieller Mieter im täglichen Konsum Zahlungsstörungen aufweist.
So funktioniert's: Haus & Grund-Mitglieder richten ihre Anfrage an die Ortsvereine. Nach kurzer Zeit erhalten Sie Auskunft. Voraussetzung für eine

Mitglied werden: Gute Gründe für eine Mitgliedschaft.

Anzeigen

Haus & Grund
Aktuelle Mietverträge online kaufen, erstellen und verwalten.
Mietverträge online!
Jetzt kostenfrei registrieren!
weiter

Haus & Grund
Wer neue Mieter sucht, sollte kein Risiko eingehen!

Internet | Geschützter Modus: Aktiv

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Sonstige vorbeugende Maßnahmen (1/2)

- Wohnungsgesuche nutzen statt (nur) eigene Annoncen aufzugeben.
- Soweit ein Wohngeldanspruch gemäß Wohngeldgesetz bestehen könnte, darauf bestehen, dass im Antragsformular das Wohngeld - Mietzuschuss direkt auf Ihr Vermieter-Konto überwiesen wird. Weitere Informationen siehe: **www.wohngeld.de**
- BGH, Urteil vom 14.11.2007 -VIII ZR 340/06-
  Der Ausschluss der Tierhaltung mit Ausnahme für Kleintiere wie Ziervögel, Fische, Hamster usw. ist zulässig (und sinnvoll).
- Aktuelle Mietverträge von Haus & Grund nehmen, nicht den „Einheitsmietvertrag“ aus dem Schreibwarenladen.
- Mitgliedschaft beim örtlichen Haus- und Grundeigentümerverein, z. B. Ortsverein Jöllenbeck, Kosten: € 25,- p.a.
  http://www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/bi_joellenbeck.html

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Haus & Grund Landesverband Ostwestfalen-Lippe e.V. - Windows Internet Explorer

http://www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/bi_joellenbeck.html

haus und grund jöllenbeck

Datei Bearbeiten Ansicht Favoriten Extras ?

Favoriten | Haus & Grund Landesverband Ostwestfalen-Lipp... | Startseite | Feeds (J) | E-Mail lesen

Haus & Grund
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

- Startseite
- Wir über uns
- Ortsvereine
  - BI-Jöllenbeck
    - Impressum
- Termine
- Aktueller Mietvertrag
- Service
- Shop
- Aktuelles

Suche

Suchbegriff eingeben

Unsere Versicherung

Grundeigentümer Versicherung VVaG

Mietverträge Online

Original Haus & Grund Mietverträge online kaufen, erstellen und verwalten.

Haus & Grund Landesverband Ostwestfalen-Lippe e. V.

Ortsvereine › BI-Jöllenbeck

Herzlich Willkommen bei Haus & Grund Jöllenbeck:

Der Vorstand von Haus & Grund BI-Jöllenbeck:

Vorsitzender:
RA und Notar Jörg-C. Linkenbach, Dorfstraße 28, 33739 Bielefeld, Tel 05206/9155-0

stv. Vorsitzender:
Bruno Bauer, Lechtermannshof 9, 33739 Bielefeld, Tel. 05206/2194

Schriftführer:
Adolf Steinmann, Stegeisen 20, 33739 Bielefeld, Tel. 05206/3562

Kassiererin:
Monika Stapff, Horstmannsfeld 3, 33739 Bielefeld, Tel. 05206/6787

Mitgliederberatung:
Nach Terminvereinbarung in der Anwaltskanzlei Linkenbach & Partner GbR, Dorfstraße 28, 33739 Bielefeld, in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr.

- Knapp 1 Million Mitglieder bundesweit sind ein überzeugender Beweis, dass sich eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund lohnt.
- Haus & Grund ist der unabhängige Interessenverband für das private Immobilieneigentum in Stadt, Land und Bund.
- Haus & Grund ist seit über 100 Jahren sachkundiger Gesprächs- und Verhandlungspartner für Regierungen, Parteien und Medien.
- Haus & Grund bietet an rund 1.000 Standorten in der Bundesrepublik umfassenden Service für Ihre Immobilie. Von der Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz.
- Haus & Grund informiert über alle wichtigen Themen - von der

Kontakt
Impressum
Datenschutz

Freitag, 03.12.2010

Grundprinzip: Eigentum ist der beste Grund für ihre Mitgliedschaft.

kv_ortsvereine

Kontakt

Haus- und Grundeigentümerverein Jöllenbeck e.V.
Dorfstraße 28
33739 Bielefeld
Telefon: 05206/9155-0
Telefax: 05206/8767
E-Mail schreiben

Anzeigen

Haus & Grund
Aktuelle Mietverträge online kaufen, erstellen und verwalten.
Mietverträge online!
kostenfrei registrieren!
weiter

Haus & Grund
Wer neue Mieter sucht, sollte kein Risiko eingehen!
InFoScore®
weiter

Internet | Geschützter Modus: Aktiv | 84%

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Sonstige vorbeugende Maßnahmen (2/2)

- Einen kostenpflichtigen Makler mit der Vermietung beauftragen.
  Macht dieser Fehler - z.B. keine Bonitätsüberprüfung - so könnte er Ihnen mit seiner Berufs- bzw. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung haften, die Sie vorher bitte erfragen. Die Kosten für einen Makler sind i. U. steuerlich absetzbar.
  Ggf. Miet-Factoring oder Versicherung gegen Mietausfall abschließen.
- Sich nicht selbst in finanzielle Abhängigkeit begeben durch eine Vollfinanzierung der Immobile / ETW („Steuersparmodelle“).
- Rechtsschutzversicherung abschließen z.B. bei der „HDI“ über Haus & Grund (nur fürs Klageverfahren, daher günstiger); siehe auch:
  http://www.welt.de/finanzen/article3572269/Mieterverein-ist-guenstiger-als-Rechtsschutz-Police.html
  Dabei bitte die dreimonatige Versicherungs-Karenzzeit beachten.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Möglicher Schaden / Kosten durch Mietnomaden (1/2)

Beispielrechnung (5-Zimmer-Wohnung mit 110 m², Schätzungen von Haus & Grund, **http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-7630/mietnomaden_aid_135431.html**)

Kostenart	Zusammensetzung	Summe in €
Rechtsanwaltskosten	Verfahrensgebühr, Terminsgebühr, Auslagenpauschale, Umsatzsteuer	1.664,00 €
Gerichtskosten	Gerichtsgebührentabelle	726,00 €
Gerichtsvollzieher	Gebühr	100,00 €
Vollstreckungsauftrag	Gebühr für den Rechtsanwalt	220,00 €
Spediteur	Abtransport der verbleibenden Wohnungsgegenstände	4.000,00 €
Einlagerung		2.000,00 €
Renovierung		10.000,00 €
Mietausfall	für 6 Monate, Kaltmiete: 7 Euro/m², Nebenkosten: 3 Euro/m²	6.600,00 €
Summe		**25.310,00 €**

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Möglicher Schaden / Kosten durch Mietnomaden (2/2)

§ 41 Gerichtskostengesetz (Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse)

(1) Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses streitig, ist der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgelts und, wenn das einjährige Entgelt geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend. Das Entgelt nach Satz 1 umfasst neben dem **Nettogrundentgelt** Nebenkosten dann, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden.

(2) **Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend**, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. (…)

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

Prozesskostenrechner: **http://rvg.pentos.ag**

3. Vor Mietvertragsabschluss und vor Einzug

?

Noch Fragen?

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

SOFORT handeln und nicht erst abwarten (1/5)

Grundsatz

- Entpuppt sich der Mieter erst nach Einzug als Mietnomade (oder wird später vermögenslos z.B. durch Arbeitslosigkeit), ist das sprichwörtliche „Kind bereits in den Brunnen gefallen“.
- **Nun wird es leider teuer.** Es geht für Sie nur noch darum, den Schaden in Grenzen zu halten.
- Dies kann auch dazu führen, dass es ggf. „billiger“ ist, mit dem Mietnomaden einen Räumungsvergleich zu schließen und ihm sogar noch eine Abstandssumme für den Auszug zu zahlen, damit Sie - ausschließlich aus wirtschaftlichen Erwägungen - möglichst schnell wieder einen neuen „guten“ Nachmieter erhalten.

Fazit: Besser ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

SOFORT handeln und nicht erst abwarten (2/5)

§ 543 BGB - Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. (…)

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
(…)

3. der Mieter
   a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
   b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete **in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.**

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. (…)

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

SOFORT handeln und nicht erst abwarten (3/5)

- § 556b BGB: „Die Miete ist (…) bis zum dritten Werktag (…) zu entrichten (…).“
- Bei der Zahlungsfrist von 3 Werktagen ist der Samstag nicht Werktag (BGH, Urteil vom 13.07.2010 -VIII ZR 129/09-; anders bei der Kündigungsfrist: BGH, Urteil vom 27.04.2005 -VIII ZR 206/04-). Umstritten ist, ob die Überweisung rechtzeitig beim Vermieter eingehen muss (vgl.: EuGH, Urteil vom 03.04.2008 -C-306/ 06-).
- Erst nach dem dritten Tage + Bankbearbeitungszeit (ca. 1-2 Tage) und ggf. + Wochenende befindet sich der Mieter ohne Mahnung (automatisch) in Verzug (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).
- Ab diesem Zeitpunkt könnte direkt der Anwalt mit der Kündigung / dem Forderungseinzug beauftragt werden. Seine Gebühren sind dann Teil des Verzugsschadens (§§ 280, 286 BGB).
- Allerdings bedarf bei einer auf Zahlungsverzug gestützten („einfachen“) Kündigung ein Großvermieter keiner anwaltlichen Hilfe (BGH, Urteil vom 06.10.2010 -VIII ZR 271/09-).
- Rechtsanwaltsgebühren sind als **Werbungskosten** absetzbar, wenn eine Rechtsschutzversicherung nicht schon die Kosten übernimmt.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

SOFORT handeln und nicht erst abwarten (4/5)

- Wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten (ohne ggf. offene Kaution) in Verzug gerät, sofort die Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz Ziffer 3 BGB aussprechen.
- Sie muss nach § 568 BGB schriftlich erfolgen.
  Fax oder Email reicht nicht aus (§ 126b BGB).
- Kündigung wegen Zahlungsverzugs fristlos mit einer Räumungsfrist von zwei Woche, hilfsweise fristgemäß zum nächstmöglichen Termin (§ 573c BGB: 3, 6 oder 9 Monate / „spätestens am dritten Werktag“) erklären.
- Die Kündigung muss – u. a. mit dem Zahlungsverzug - begründet werden.
- Die Kündigung muss dem Adressaten auch wirklich zugehen (Beweislast hat Vermieter). Ein Einschreiben mit Rückschein ist nicht immer vorteilhaft. Ein Gerichtsvollzieher als Zusteller kostet Geld.
  Günstiger ist ein Bote (auch als Zeugen für einen Prozess).

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

SOFORT handeln und nicht erst abwarten (5/5)

Sich nicht von Versprechungen des Mieters von sofortigen Maßnahmen abhalten lassen, denn …

- **§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (bei Wohnraum**
  (3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:
  Nr. 2. **Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete** und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 **befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.** Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

- Durch Vereinbarung mit dem Mieter z. B. im Falle der regelmäßigen Aufnahme der Mietzahlungen und der sofortigen Nachzahlung könnte ggf. der Mietvertrag neu abschlossen („verlängert“) werden.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Versorgungssperre (1/3)

BGH, Urteil vom 06.05.2009 -XII ZR 137/07-

- Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter gegenüber dem die Mieträume weiter nutzenden Mieter zur Gebrauchsüberlassung und damit auch zur Fortsetzung vertraglich übernommener Versorgungsleistungen (hier: Belieferung mit Heizenergie) grundsätzlich nicht mehr verpflichtet.
- Auch aus Treu und Glauben folgt eine nachvertragliche Verpflichtung des Vermieters von Gewerberäumen zur Fortsetzung von Versorgungsleistungen jedenfalls dann nicht, wenn der Mieter sich mit Mietzinsen und Nutzungsentschädigung im Zahlungsverzug befindet und dem Vermieter mangels eines Entgelts für seine Leistungen ein stetig wachsender Schaden droht.
- Die Einstellung (…) der Versorgung mit Heizenergie durch den Vermieter ist keine Besitzstörung gemäß §§ 858, 862 BGB hinsichtlich der Mieträume.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Versorgungssperre (2/3)

Gilt dies auch für das Wohnraummietrecht?

AG Waldshut-Tiengen, Beschluss vom 06.07.2009 -7 C 131/09- **Ja!**

Ein Vermieter darf aufgrund seines Zurückbehaltungsrechts die Warmwasserversorgung einstellen, wenn der Mieter mit der Miete und den Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug ist.

Es entspricht auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, nicht sämtliche Grundversorgungsleistungen wie Wasser und Strom einzustellen, sondern lediglich die Warmwasserversorgung.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Versorgungssperre (3/3)

Versorgungssperre durch den Energieversorger, wenn der Vermieter (und gar nicht der Mieter) mit die Stromrechnung nicht zahlte?

LG Saarbrücken, Beschluss vom 11. Mai 2009 -5 T 236/09- **Selbst dann!**

Der Besitz der Antragstellerin an ihrer Mietwohnung ist zwar gegen beeinträchtigende Eingriffe geschützt, er verleiht ihr jedoch nicht das Recht auf eine fortgesetzte Belieferung mit Versorgungsgütern, insbesondere dann nicht, wenn – wie vorliegend – die Antragstellerin die Leistungen des Versorgers nicht vergüten will. Die Versorgungssperre durch den Energieversorger ist keine verbotene Eigenmacht (vgl. BGH, Urteil vom 06.05.2009 – Az.: XII ZR 137/07), sie ist nicht besitz-, sondern sie ist vertragsrechtlich zu würdigen.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Außergerichtlicher Vergleich statt Klage

- Ein schriftlicher (außergerichtlicher) Räumungsvergleich zur Vermeidung eines langen Prozesses und der erheblichen Kosten einer Zwangsräumung könnte sinngemäß folgenden Inhalt haben: „Der Mieter sagt zu, freiwillig auszuziehen und die Wohnung mit allen Schlüsseln geräumt herauszugeben, wenn der Vermieter ihm die Mietschulden (ganz oder teilweise) erlässt und/oder eine bestimmte „Abstandssumme“ (Zug um Zug) nach Auszug zahlt.“
- **Einen konkreten Räumungsvergleich sollte ein Rechtsanwalt ausformulieren.**
- BFH, Urteil vom 07.07.2005 -IX R 38/03-
  Entschädigungen, die der Vermieter bei beabsichtigter Selbstnutzung an den Mieter für dessen vorzeitigen Auszug leistet, sind nicht als Werbungskosten abziehbar.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Strafanzeige

§ 263 StGB („Eingehungsbetrug“)?

- AG Berlin-Tiergarten, Strafurteil vom 22.6.2005 -61 Js 1479/05- **Ja!**
  Der Vermieter hatte sich vor Abschluss des Mietvertrags von der Mieterin eine „Mietschulden-Freiheitsbescheinigung“ zeigen lassen. Diese erwies sich nachträglich als Fälschung. Die Mieterin war sich also schon bei Abschluss des Vertrages bewusst, dass sie sich die Wohnung wegen ihres niedrigen Einkommens nicht leisten konnte. Als die Miete ausblieb, kündigte der Vermieter in Verbindung mit einer Räumungsklage. Da er von weiteren erheblichen Schulden aus einem früheren Mietverhältnis erfuhr, stellte er zudem Strafantrag wegen Betrugs. Die Mieterin erhielt eine Freiheitsstrafe von sechs Monaten auf Bewährung.
- Ein starkes Indiz für den Betrug des Mietnomaden ist die vorherige Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung.
- Aber: Bei der Darstellung des Sachverhalts streng bei der Wahrheit bleiben, um die Gefahr einer eigenen Strafbarkeit durch die Anzeigeerstattung zu vermeiden!

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Berliner Räumung

BGH, Beschluss vom 17.11.2005 -I ZB 45/05-

Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 858 ZPO auf eine Herausgabe (nur) der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. (…)

Vorteile:

- Kostenersparnis.
- „Druck“ auf den Mietnomaden zum freiwilligen Abtransport.
- Vermieterpfandrecht berechtigt zur abgesonderten Befriedigung nach § 50 InsO im Insolvenzverfahren.

Nachteile:

- Dem Vermieterpfandrecht nach § 562 Absatz 1 Satz 2 BGB unterfallen nicht die nach den §§ 811, 811c, 812 ZPO pfändungsfreien Sachen.
- Haftung (objektiver/subjektiver Müll), erheblicher Zeit- und Arbeitsaufwand.
- Einlagerung für mindestens 2 Monate gemäß § 885 Abs. 4 ZPO.

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

4. Nach Einzug des Mietnomaden

Drohende Verjährung 6 Monate nach Auszug

§ 548 BGB (Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts)

(1) **Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten**. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

(…)

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de

Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit!

Kanzlei Linkenbach - Hampel - Röhr - Ermel
Rechtsanwälte - Wirtschaftsprüfer - Steuerberater – Notar

Rechtsanwalt Christoph Röhr
Detmolder Str. 15
33604 Bielefeld
Tel.: 0521 / 13 666 13
Fax: 0521 / 13 666 14
christoph.roehr@linkenbach.com

© RA Christoph Röhr – www.ra-röhr.de