

# Endlich Schutz gegen Mietnomaden

Zwei Verbände präsentieren Vorschläge für mehr rechtliche Handlungsfreiheit bei Einmietbetrug

**Von Jana Tilz**

**Berlin** - Sie sind die Schrecken aller Hausbesitzer: sogenannte Mietnomaden. Menschen, die schon vor dem Einzug nie vorhatten, ihre Miete zu zahlen, die irgendwann nach langem Rechtsstreit die Wohnung verlassen und dem Vermieter nichts außer hohen Schulden und großer Verwüstung hinterlassen. Und das wieder mit dem Ziel, sich in eine neue Wohnung einzunisten - wieder ohne an Mietzahlungen zu denken, obwohl die meisten von ihnen gutes Geld verdienen.

"Aktuell verursachen Einmietbetrüger bundesweit Schäden von 2,2 Mrd. Euro", sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Maklerverbandes IVD. Seit 2007 habe sich die Anzahl der Mietschuldner verdoppelt - über 20 000 Fälle könnten derzeit nach Schätzungen des IVD in Deutschland gezählt werden. Laut Eigentümerverband Haus & Grund sollen es rund 15 000 sein. "Genaue Zahlen gibt es nicht, die Dunkelziffer ist wahrscheinlich noch viel höher", so IVD-Präsident Jens-Ulrich Kießling. Die Debatte um Mietnomaden ist neu entfacht: Weil jeder Fall für private Hauseigentümer schnell zu einer Existenzbedrohung werden kann, präsentiert der Maklerverband jetzt einen Gesetzentwurf mit Lösungsvorschlägen und will so den Vermieterschutz optimieren. Schließlich steige die Zahl der Mietbetrüger, und das Strafgesetzbuch biete kaum Anhaltspunkte (siehe "Einmietbetrug")

"Besonders oft betroffen sind Privatvermieter", sagt Kießling. Sie hätten meist

nicht die Möglichkeiten, sich in einer Form abzusichern, wie es Immobiliengesellschaften könnten. Die meisten Fälle geschähen in Leipzig, Dresden und im Ruhrgebiet. Neuerdings sind aber auch Großstädte wie Hamburg und Berlin betroffen. Dort gibt es ein verhältnismäßig großes Angebot an Wohnungen. Vermieter sind froh, ihre Wohnungen an den Mann zu bringen. Doch im Extremfall warten nach Vertragsschluss Kosten von mehr als 30 000 Euro auf den Vermieter - so viel könne ein einzelner Mietnomade verursachen, Mietausfall, Gerichtskosten und Räumungen eingerechnet.

Die Forderungen des IVD an eine Gesetzesänderung zum Wohle des Vermieters sind deshalb lang. Der Verband möchte in erster Linie schneller mehr Handlungsspielräume gegen kriminelle Mieter einräumen. "Allein der Verzug der Zahlung einer Mietkaution sollte einen besonderen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung darstellen", fordert Schick. Acht Wochen nach einer Kündigung solle ein Mieter zudem seine Wohnung räumen müssen. Bislang beginnt diese zweimonatige "Schonfrist" erst nach Eintritt einer Räumungsklage.

Eine generelle Räumungsfrist solle außerdem nur dann gelten, wenn eine Nutzungsentschädigung seitens des Mieters bezahlt wird. Da die Räumungstermine in der Regel im Ermessen des Gerichtsvollziehers liegen, würden diese damit zukünftig verpflichtet werden, zeitnah zu terminieren.

Die Eigentümerschutzgemeinschaft

Haus & Grund (Berlin) hat auch bereits Vorschläge gegen Mietnomaden vorgebracht: vor allem das Instrument einer einstweiligen Verfügung für Wohnungsräumungen. Im Falle einer Auseinandersetzung solle der Mieter seinen Miete nicht (mehr) an den Vermieter zahlen, sondern beim zuständigen Amtsgericht so lange hinterlegen müssen, bis der Fall gerichtlich geklärt sei. Vorübergehend zahlungsunfähige Mieter hätten dann nichts zu befürchten, da ein Zivilrichter über die einstweilige Verfügung entscheidet, so die Haus & Grund-Idee. Zahle der Mieter dann aber nicht oder nicht mehr, solle die Wohnung im Wege der einstweiligen Verfügung gleich geräumt werden können.

Um bereits jetzt die Schäden eindämmen zu können, will der IVD Tipps geben: "Vor Abschluss des Mietvertrages sollten Informationen über den zukünftigen Mieter eingeholt werden", sagt Immobilienanwalt Uwe Bethge. Beispielsweise über die Schufa. Das allerdings sei nur möglich, wenn der Mieter zustimme, weiß Werner Weskamp, Verbandsdirektor von Haus & Grund Ruhr. Beide Verbände raten deshalb zum Einholen von Auskünften über den neuen potenziellen Mieter durch den ehemaligen Vermieter. Laut IVD wäre aber auch eine erste Mietenzahlung bereits vor Übergabe der Wohnung sinnvoll sowie eine direkte Abmahnung bei Nichtzahlung einer Monatsmiete.

**Abbildung**

Desolater Zustand, viel Müll - aber kein zahlender Mieter in der Wohnung: Vermieter haben Angst vor Mietnomaden