

I. Einleitung

Mit dem Begriff „Nomaden“ verbindet man gemeinhin Abenteuer und Exotik. Um heutigen Nomaden zu begegnen, bedarf es indessen keineswegs einer gefährlichen und strapaziösen Reise in exotische Länder, man kann modernen Nomaden gleich vor der Haustür, vielleicht sogar in der Nachbarschaft begegnen. Die Rede ist von sog. Mietnomaden, also Personen, die von einem Mietobjekt (Gewerberaum wie auch Wohnung) in das nächste ziehen und hierbei den vorgefaßten Vorsatz verfolgen, dem jeweiligen Vermieter möglichst keine oder nur wenig Miete zu zahlen. Der Begriff „Mietnomade“ ist also ein vergleichsweise höfliches Wort für ein auch unter einem ganz anderen Begriff bekanntes – strafrechtliches – Phänomen: Betrug.

Neben dem Ausfall an Miete kommt oftmals auch noch der bisweilen äußerst verwehrte Zustand der Mietsache bei Rückgabe der Mietsache hinzu. Der Vermieter ist dann doppelt und dreifach geschädigt, einmal durch den Mietausfall und den Ausfall mit zum Teil vorgeleisteten Betriebskosten etc., sodann durch die Kosten der etwaig erforderlichen Rechtsverfolgung und schließlich dann auch noch mit den zum Teil erheblichen Instandsetzungskosten. Es bedarf keiner großen Phantasie um zu erkennen, daß hier schnell erhebliche reale finanzielle Verluste auf den Vermieter zukommen, die bis zur Existenzgefährdung reichen können. Die Möglichkeit, diese Verluste steuerrechtlich geltend zu machen, sind indessen nur ein kleiner Trost. Der durch solche Machenschaften angerichtete jährliche wirtschaftliche Schaden geht nach Schätzungen der Vermietersverbände in die Milliarden.

Was aber kann man tun, um sich vor solchen „Mietern“ zu schützen?

II. Probate Vorsichtsmaßnahmen

Der beste Schutz gegen Mietnomaden ist deren vorzeitige Enttarnung, damit man gar nicht erst in die Lage kommt, mit einer solchen Person einen Vertrag abgeschlossen zu haben. So einfach, so schwer, denn: Wie ist zu erkennen, ob man es nun mit einem vielleicht etwas unbeholfen wirkenden, aber durch und durch redlichen Bewerber oder mit einem zwar gewandt auftretenden, aber in betrügerischer Absicht handelnden Mietnomaden zu tun hat?

In einigen Fällen ist bei einer guten Portion Menschenkenntnis und dem sich bisweilen schon nach kurzer Zeit im Rahmen eines ersten Gespräches einstellenden „schlechtem Gefühl“ schon die Entscheidung darüber gefallen, mit der betreffenden Person keinen Mietvertrag abzuschließen zu wollen. Schwieriger wird es aber, wenn man es mit einem „Könner“ zu tun hat, der es gezielt versteht, einen fälschlich guten Eindruck bei seinem Gegenüber zu erwecken. Teure Accessoires und Status-Symbole, die gezielt die Botschaft vermitteln, daß Geld vorhanden ist, werden von diesen Profis ganz gezielt eingesetzt, um von Beginn an jeglichen Verdacht auszuschließen. Die teure Uhr und die große Limousine geben daher nur bedingt Aufschluß über die Zahlungsfähigkeit eines Kandidaten, weswegen man sich vom Äußeren frei nach dem Motto „Kleider machen eben keine Leute“ nicht täuschen lassen darf. Nur am Rande sei erwähnt, daß vor solchen „Profis“ bisweilen auch die Justiz nicht sicher ist: So erhielt beispielsweise einmal ein Betrüger vor dem Amtsgericht wegen „...des überaus guten Eindrucks, den der Angeklagte in der Hauptverhandlung gemacht hatte...“, eine sehr geringe Strafe; das Landgericht hob das Urteil indessen mit dem Hinweis auf, daß es gerade Wesensmerkmal des Betrügers sei, einen guten Eindruck zu machen, weswegen sich dieser Umstand gerade nicht strafmildernd auswirken dürfe. Wer sich also seiner Sache nicht absolut sicher ist, vergibt sich nichts, wenn er sich zunächst über den potentiellen Vertragspartner vor Vertragsabschluß gründlich informiert. Als Infor-

mationsquellen kommen z.B. in Betracht Fragebögen, die der Bewerber ausfüllt, aber auch Nachfragen bei vorherigen Vermietern, Kontaktaufnahme zum örtlichen Vermieterverein sowie das Abklären diverser Verzeichnisse wie etwa das beim Amtsgericht frei einsehbare Schuldnerverzeichnis oder über das Internet zu findende Datenbanken, die sich speziell mit Mietnomaden beschäftigen. Auch eine simple SCHUFA-Auskunft kann ihre speziellen Reize haben.

Zu warnen ist jedoch davor, sich nur auf eine der genannten Erkenntnisquellen zu verlassen. Die Tatsache, daß ein potentieller Mieter nicht im Schuldnerverzeichnis aufgeführt ist, gibt keine Erkenntnisse darüber, ob er nicht möglicherweise ansonsten ein unangenehmer Zeitgenosse ist. Dem Verfasser ist namentlich der Fall einer Steuerberaterin bekannt, die mit ihrem Vermieter grundsätzlich nur über den Mieterbund verkehrte und jeglichen noch so geringen Anlaß bereitwillig als Grund für neue Rechtsstreitigkeiten aufnahm. Sicherlich sind Mieter, die ihren Vermieter innerhalb von zwei Jahren wegen Geringfügigkeiten vier- bis sechsmal verklagen nicht die Regel, aber das Schuldnerverzeichnis (ebenso z.B. SCHUFA-Auskunft) gibt insoweit über die Friedfertigkeit eines Mieters bzw. dessen Streitlust keinen Aufschluß. Aussagekräftiger sind da schon die Stellungnahmen früherer Vermieter, wobei auch hier Vorsicht geboten ist: Nur allzu gerne würde manch ein Vermieter seinen querulatorischen Mieter endlich loswerden, so daß die Neigungen des Vermieters, dem Mieter dessen Chancen auf Abschluß eines anderweitigen Mietvertrages zu verderben, wohl nur gering sein dürften; bei der Kontaktaufnahme mit einem früheren Vermieter ist also genau auf die Zwischentöne zu hören, Vorsicht ist aus den geschilderten Gründen insbesondere bei Aussagen des aktuellen Vermieters geboten. Am neutralsten dürften demnach Stellungnahmen von im Internet auftretenden Datenbanken über die Bonität von potentiellen Mietern sein. Letztlich entscheidend sollte aber jedenfalls das Gesamtbild der erhaltenen Meinungen sein: Wenn der persönliche Eindruck stimmt, keine negativen Auskünfte Vorliegen und auch die geforderte Kautionszahlung anstandslos gezahlt wird, bestehen gute Chancen auf ein für beide Seiten erfreuliches Mietverhältnis.

III. Der Mietvertrag

Entschließt man sich, mit dem Bewerber einen Mietvertrag zu schließen, sollte darauf geachtet werden, daß der Vertragstext einerseits zwar fair ist, andererseits aber auch für den Vermieter ausreichende Sicherungen eingebaut sind. Der alte Grundsatz „trau, schau, wem“ gilt hierbei nicht nur für den Mieter, sondern auch für den Mietvertrag selbst. Die im Schreibwarenhandel angebotenen Einheitsmietverträge kosten zwar in ihrer Anschaffung nicht viel, zum Teil werden sie aber während der Vertragszeit oder auch besonders bei Vertragsende aufgrund nachteiliger Regelungen dafür umso teurer; besser sind trotz geringfügig höherer Kosten maßgeschneiderte Vertragslösungen oder auch die von den Vermietervereinigungen wie z.B. Haus & Grund e.V. herausgegebenen Formularverträge, die jeweils den aktuellsten Stand der Rechtsprechung widerspiegeln.

Wesentlicher Kern der Sicherung des Vermieters in einem Mietvertrag ist in jedem Fall eine ausreichend bemessene Kautionszahlung, wobei sich deren Höhe regelmäßig nicht über drei Monatsmieten ausweiten läßt. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es insbesondere zulässig, daß das Zustandekommen des Vertrages von der Entrichtung der Kautionszahlung als Bedingung abhängig gemacht wird, so daß eine Besitzeinweisung des Mieters nebst Schlüsselherausgabe erst erfolgt, wenn die Sicherheit geleistet wurde. Auch sollte der Vertrag eine Regelung treffen, wem gegenüber die etwaig notwendig werdende vermietetseitige Kündigung ausgesprochen werden kann, da vertragliche Zugangsfiktionen für rechtsgestaltende Erklärungen in der Vergangenheit mehrfach durch die Gerichte nicht anerkannt wurden; so wäre beispielsweise denkbar, daß der Mieter bereits bei Vertragsbe-

ginn einen Bevollmächtigten benennt, an den – natürlich nur im Notfall, beispielsweise wenn der Mieter unerreichbar verschwunden ist – eine Kündigungserklärung des Vermieters mit rechtsgestaltender Wirkung übersandt werden kann. Derart abgesichert, hat der Vermieter das Menschenmögliche getan, um sich nicht leichtfertig durch den Abschluß eines „schlechten Mietvertrages“ selbst zu schädigen.

IV. Der Nomade ist da - was tun?

Zunächst ist in einem solchen Fall strikt vor Eigenmächtigkeiten im Sinne von Selbstjustiz oder dergleichen zu warnen; manch aufrechter Vermieter ist durch unbedachtes Vorgehen schon vom Opfer zum Täter geworden und mußte Lehrgeld bezahlen. Insbesondere ist das eigenmächtige Betreten der Mietsache und die freihändige Räumung ohne Gerichtsurteil – obwohl in der Praxis nicht selten so verfahren wird – grundsätzlich nicht legal und können im Extremfall bis zum Vorwurf des Hausfriedensbruches führen. Entsprechend sollte man sich in jedem Fall nur der legalen Methoden bedienen, um einen Mietnomaden wieder loszuwerden.

Im wesentlichen geht es in dem Stadium nach Vertragsabschluß meistens um zwei Bereiche: Einerseits soll der wirtschaftliche Schaden möglichst gering gehalten werden, andererseits sollte man sich auch nicht scheuen, den Fall bei den Strafverfolgungsbehörden anzuzeigen und auf eine strafrechtliche Verfolgung des Betrügers zu drängen. Die Tätigkeit des Staatsanwaltes erleichtert außerdem auch das zivilrechtliche Vorgehen.

Im Hinblick auf die vertragsrechtliche Situation besteht zum einen im Falle der bewußt durch den Mieter vorgenommenen Täuschung über die wirtschaftliche Bonität etc. des Mieters oftmals die Möglichkeit, den Vertrag anzufechten. Im Falle von fortgesetztem Zahlungsverzug besteht für den Vermieter auch die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. Welche Vorgehensweise konkret möglich ist und welche von den möglichen Vorgehensweisen im konkreten Fall die beste ist, kann nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden. Rechtzeitiger (!) Expertenrat ist in diesen Fällen meist unverzichtbar, um nicht durch eigene Unwissenheit den Schaden noch zu vergrößern, z.B. durch das Verstreichenlassen von Anfechtungsfristen etc. Meistens wird man um eine Räumungsklage nicht umhinkommen, da allerdings die Sache für den Mieter meist juristisch kaum aussichtsreich ist, ist die Gegenwehr meist nicht allzu heftig, weswegen man recht schnell zum begehrten Titel kommt. Im Hinblick auf die Räumung ist der Titel in jedem Fall erforderlich, um sich legal wieder in den Besitz der Mietsache setzen zu können; bezüglich etwaig mittitulierter Forderungen gegen den Mieter dürften sich solche Ansprüche meist als nicht werthaltig erweisen. Immerhin führt eine vergeblich durchgeführte Zwangsvollstreckung mit entsprechend abgegebener eidesstattlicher Versicherung aber dazu, daß der Mieter künftig im erwähnten Schuldnerverzeichnis eingetragen ist, was diesem zukünftig das Auffinden neuer „Mietgelegenheiten“ erheblich erschwert.

Strafrechtlich stellen sich Fälle von Mietnomadentum meist als Eingehungsbetrug im Sinne des § 263 StGB dar, d.h. der für den Betrug erforderliche Vermögensschaden besteht darin, daß überhaupt ein Vertrag mit dem von Anfang an zahlungsunwilligen Mieter abgeschlossen wurde. Aus diesem Grund sind auch nicht alle notleidenden Mietverträge automatisch strafrechtlich relevant, denn es sind durchaus Konstellationen denkbar, bei denen die Zahlungsabsicht bei Vertragsabschluß bestanden hat und erst durch nach dem Vertragsabschluß eintretende Umstände die Zahlungsfähigkeit des Mieters beeinträchtigt wird, etwa durch überraschende Arbeitslosigkeit, Krankheit etc. Von klassischen Mietnomaden unterscheiden sich solche Fälle dadurch, daß hier zumeist über einen längeren

Zeitraum anstandslos die Miete gezahlt wurde und dann plötzlich aufgrund eines besonderen Umstandes die Zahlungen eingestellt werden. Solche Fälle stellen zwar ebenfalls eine Vertragsverletzung dar und berechtigen auch bei genügend hohem Mietausfall zur Kündigung, sie sind jedoch strafrechtlich grundsätzlich nicht relevant, da in aller Regel der für einen Betrug zum Nachteil des Vermieters erforderliche Vorsatz nicht nachweisbar sein wird. Soweit man den begründeten Verdacht hat, es mit einem (oder mehreren) Mietnomaden zu tun zu haben, sollte man sich jedoch nicht scheuen, eine Strafanzeige zu stellen, da diese Form des Betruges viel zu oft als Kavaliersdelikt abgetan wird und sich durch rigoroses Vorgehen gegen die Täter auch die Zahl der Fälle verringern läßt.

Dr. iur. Friedrich Schäfer
Rechtsanwalt