

Vertrauen allein genügt bei der Vermietung nicht

SERIE Auch der Porsche vor der Tür ist kein Beweis, ob der Mieter wirklich zahlen kann.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Aus dem Mietinteressenten einen Mieter werden zu lassen, ist Vertrauenssache. Dazu gehören auch Prüfungen: Ist der Mieter solvent, gibt es keinerlei Schuldeneinträge in einschlägigen Verzeichnissen wie Schufa, kann – am besten – der Vor-Vermieter das Wohlergehen und die Zahlungsmoral bestätigen? Ein Mieterzeugnis des Vor-Vermieters ist möglich, aber natürlich nicht verpflichtend. Allerdings, wer als Mietinteressent alle diese Auskünfte mit Blick auf die Rechtslage nicht beantworten will, dem sollte der Vermieter durchaus mit Misstrauen begegnen. Der einfachste Rat, der leider viel zu oft vergessen wird: Kaufen Sie nicht die „Katze im Sack“. Lassen Sie sich nicht von Eloquenz, sicherem Auftreten, Porsche vor der Tür und flotten Sprüchen blenden. Zu viel Schindluder haben gerade die Interessenten mit Vermietern getrieben, die den „besten Eindruck“ hinterließen.

Mietrecht ist Mieterschutzrecht

Ohne Angst zu verbreiten: Wer bei der Auswahl des Mieters Fehler begeht, kann sie später nicht mehr korrigieren. Mietrecht ist Mieterschutzrecht. Man trennt sich heutzutage nach den Gesetzen einfacher von seinem Ehe-

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



partner als vom Mieter. Außerdem darf der Vermieter nicht einfach kündigen, wenn eine Miete nicht bezahlt wurde. Das Gesetz sieht zunächst vor, dass ein bestimmter Rückstand vorhanden sein muss, damit eine Kündigung gerechtfertigt ist.

Es kann nicht häufig genug betont werden, dass gerade bei der Auswahl und bei der Vertragsgestaltung die Hilfe eines Rechtsanwalts Geld spart. Auch die Mitgliedschaft im Vermieterverein ist sinnvoll, da Mitglieder eine kostenlose Beratung erhalten und überdies die Möglichkeit besteht, als Mitglied mit einem geringen Kostenbeitrag potenzielle Mieter per „Solvenzcheck“ überprüfen zu können. Wenn sich ein Zahlungsverzug abzeichnet, sollte schnellstmöglich anwaltliche Hilfe herangezogen werden.

Achtung: Die Abfassung einer Kündigung ist leider nicht so einfach, wie man meint. Auch der Zugang einer Kündigung birgt Risiken. Nicht selten werden Einschreiben einfach nicht abgeholt (kein Zugang!) oder sogar Briefkästen abmontiert. Das Biwak vor der Wohnungstür zum Abpassen des Mieters scheint vorprogrammiert. Viele Vermieter, aber auch Anwälte, vergessen es, alle erwachsenen Personen in der Wohnung zu verklagen. Wird nur eine erwachsene Person vergessen, egal, ob sie den Mietvertrag unterschrieben hat oder nicht, kann der Gerichtsvollzieher diese Person nicht räumen. Lediglich für Kinder gibt es Ausnahmen. Ergebnis: Das Spiel beginnt von neuem.

Alternativen zur Räumung

Zudem kennt der Rechtsanwalt manche Alternativen, wie die „Berliner Räumung“, um durch Ausübung des Vermieterpfandrechts den Kostenvorschuss an den Gerichtsvollzieher gering zu halten.

Warnung vor zwei Fehlern

RATSCHLÄGE Identität des Mieters feststellen und Schlüssel nicht ohne Vertrag übergeben

► **Falle 1:** Keinen „nobody“ als Mieter: Häufig wissen Vermieter nicht, wer wirklich in der Wohnung lebt, weil sie bei der Vertragsgestaltung nachlässig waren. Wenn aber die Personen in der Wohnung unbekannt sind, können sie nicht zwangsgeräumt werden. Man benötigt von jedem Mieter über 18 Jahre den Namen, um ihn räumen zu können (Personalausweis zeigen lassen). Die Notiz des Geburtsdatums ist ebenfalls sinnvoll. Damit lässt sich die Liquidität im Vorfeld (Solvenzcheck) erleichtern, da manche Namen wie „Andreas Müller“ häufig sind. Zudem hilft die Aufnahme aller Bewohner über 18 Jahre im Mietvertrag, dass sie gesamtschuldnerisch haften. Mit anderen Worten: Jeder einzelne haftet für den vollen Betrag. So stehen dem Vermieter mehr Schuldner zur Verfügung.

► **Achtung Falle 2:** Schlüssel: Niemals Schlüssel ohne Mietvertrag und ohne erste Rate der Kautionszahlung aushändigen! Kautionszahlung, Monatsmiete, Schlüssel: Ein einfacher Grundsatz, der Vermietern fünfstelligen Schadenssummen erspart hätte. Solange der Mieter noch nicht den Schlüssel in der Hand hat, ist der Vermieter in der stärkeren Position. Mit der Schlüsselübergabe gibt er den Besitz auf.

Wer aber freiwillig seinen Besitz aufgibt, den erklärt das Gesetz nicht für schutzwürdig. Um wieder in den Besitz der Wohnung zu gelangen, führt kein Weg an der langen und teuren Räumungsklage vorbei. Das bedeutet einige tausend Euro Kosten und mehrere Monate Wartezeit. Es spielt dann auch keine Rolle, ob ein Mietvertrag unterschrieben, die Kautionszahlung bezahlt oder keine Mietzahlung geleistet wurde. Wer den Mieter willentlich in das Objekt lässt, kann ihn nur noch durch gerichtlichen Zwang aus der Wohnung setzen. Anders ist es nur bei „Hausbesetzern“, die „verbotene Eigenmacht“ begehen, also ohne Schlüsselübergabe schon mal das Wohnen probieren.

UNSER RECHTSEXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



Andreas Stangl

► **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.