

Mietnomaden So schützen Sie sich!

12 wertvolle Tipps von Reimund Bertrams



Mietnomaden erkennt man
nicht am Kamel vor der Tür



Inhalt

Warum diese Lektüre überlebenswichtig für Sie als privater Vermieter ist.....	3
Tipp 1: Lassen Sie sich vor jedem Ihrer Schritte juristisch beraten, und schließen Sie eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung ab – rechtzeitig!.....	8
Tipp 2: Schrecken Sie »Mietpreller wider Willen« ab – durch einen geschickt formulierten Anzeigentext.....	10
Tipp 3: Seien Sie bei Anrufen von Interessenten ganz Ohr.....	12
Prüf-Liste für »Mietinteressenten«	15
Tipp 4: Lassen Sie die aktuelle Anschrift und die Bonität des Interessenten prüfen.....	16
Tipp 5a: Ziehen Sie Erkundigungen beim aktuellen Vermieter ein – und beim Vor-Vermieter.....	17
Tipp 5b: Rufen Sie beim Arbeitgeber an	20
Das wollen Sie haben: Eine Arbeitgeberbescheinigung.....	22
Tipp 6: Verschaffen Sie sich über den Beruf des Mietkandidaten Klarheit, und lassen Sie sich eine Original-Verdienstbescheinigung geben.....	23
Tipp 7: Fragen Sie nach einer Mitgliedschaft im Mieterbund	25
Tipp 8: Vereinbaren Sie ein direktes Treffen mit Ihrem potenziellen Mieter – bei ihm zu Hause	26
Tipp 9: Augen auf (und auch die Briefftasche!) beim persönlichen Treffen mit den Aspiranten.....	29
Tipp 10: Benutzen Sie für den Mietvertrag ausschließlich die Mustervordrucke Ihres Grundeigentümergeverbands.....	32
Tipp 11: Lassen Sie sich bei arbeitslosen oder Hartz IV empfangenden Mietern Ihre Miete direkt vom Jobcenter überweisen – und stellen Sie besonders gründliche Nachforschungen an.....	33
Tipp 12: Übergeben Sie die Wohnungsschlüssel nur, nachdem die Kautions vollständig bezahlt worden ist	36
Vita Reimund Bertrams	39

Impressum

Copyright by Dortmund-Verlag.de | Franz Krämer, Hohe Str. 16, 44139 Dortmund
Autor: Reimund Bertrams • bertrams@das-wortgewand.de
Layout, Gestaltung und Satz: Franz Krämer
Druck: Dortmund-Verlag.de | Franz Krämer, Hohe Str. 16, 44139 Dortmund
www.Dortmund-Verlag.de

1. Auflage Januar 2011



Haftungsausschluss:

Alle Rechte der Verbreitung durch Schriften, Fernsehen, Funk, Film, Video, foto- und computertechnische sowie künftige Medien sind vorbehalten. Bei Zuwiderhandlung und missbräuchlicher Verwendung kann Schadensersatz gefordert werden.

Alle in diesem Buch / eBook aufgeführten Informationen stammen aus praxisbezogenen eigenen und fremden Quellen. Diese Quellen gelten als glaubwürdig. Dennoch kann von Seiten des Autors und Verlegers keinerlei Haftung oder Garantie für die Verbindlichkeit der Informationen, ihre juristische Unbedenklichkeit oder die erwartete Wirkung übernommen werden. Die Übernahme und Anwendung dieser Hinweise erfolgt ausdrücklich auf eigene Gefahr des Lesers.

Alle Rechte vorbehalten.

Kein Teil dieses Buches darf in irgendwelcher Form (Druck, Fotokopie oder irgendeinem anderen Verfahren) ohne schriftliche und ausdrückliche Genehmigung des Verlages oder unter Verwendung elektronischer Systeme oder Medien verarbeitet, gespeichert, vervielfältigt oder verbreitet werden, auch bei auszugsweiser Verwertung.

Bildnachweise: © Olaru Radian, Eric Isselée, Grischa Georgiew, Robert Kneschke, Vladislav Pavlovich,
Winne, rubysoho, FotoMike1976 - Fotolia.com, Franz Krämer, Reimund Bertrams

Bestell-Nr. RG_Line_901

ISBN 978-3-9812413-6-5



Warum diese Lektüre überlebenswichtig für Sie als privater Vermieter ist

Na, wie fühlt man sich als Buhmann der Nation?

Ja, Sie sind gemeint. Der »böse«, private Vermieter. Derjenige, der minderwertige, heruntergekommene Sauställe für teures Geld an hilflose Menschen vermietet und diese armen Schweine bei erstbestter Gelegenheit kaltherzig in die Gosse treten will. Der sind Sie doch.

Oder erkennen Sie sich in dieser Fratze etwa nicht wieder?

Merken Sie was? Ihr nicht gerade strahlendes öffentliches Ansehen ist ein handfestes Problem, mit dem Sie sich als privater Vermieter in Deutschland heutzutage herumplagen müssen. Mit Tunnelblick oder gar kompletter ideologischer Verbohrtheit geschlagene TV- und Zeitungs-Meinungsmacher aus dem linken Polit-Spektrum tunken beim Thema »Vermietung« ihre Schreibpinsel in die dunkelsten Farben, die sie finden können. Und beim Thema »Vermieter und ihre berechtigten Anliegen« malen die Roten nach Kräften schwarz.

Kein Wunder, dass sich in den Köpfen der meisten Deutschen mittlerweile das Schwarzweiß-Klischee vom durchtriebenen Vermieter festgesetzt hat, der ichsüchtig nach möglichst viel Profit giert und seinen Konterpart – den von Natur aus herzensguten, unschuldigen Mieter – nach allen Regeln der Kunst trietzt, hintergeht und ausbeutet.

Dieses völlig unangemessene Zerrbild schmerzt. Meinen Sie? Aber könnte es Ihnen als Vermieter letzten Endes nicht egal sein, was da so an Lügen über Sie verbreitet wird?

Das könnte es in der Tat. Würden wir nicht von Politikern regiert, denen der nächste Wahlsieg in der Regel mehr am Herzen liegt als angemessene, zweckmäßige, aber unpopuläre Lösungen – und die deshalb auf diese gezielt gestreuten Unwahrheiten reflexartig reagieren. Wie ein Pawlow'scher Hund. Zugegeben, auch diese verallgemeinere Einschätzung mag auf einer allzu groben Skizzierung gründen.



Aber wie ist es sonst zu erklären, dass die rechtliche Position von Mietern in den letzten Jahren von Politik und Rechtsprechung massiv aufgewertet worden ist – beispielsweise durch die Etablierung asymmetrischer Kündigungsfristen von Mietverträgen. Während Sie, salopp formuliert, von Rechts wegen so gut wie nichts mehr zu melden haben, sobald Ihre eigenen vier Wände erst mal vermietet sind.

Fakt ist: »Die da oben« lassen Sie hängen. Leider. Und weil das so ist, ist es so immens wichtig, dass Sie sich so gut wie möglich gegen mögliche faule Eier im Miet-Nest schützen. Und zwar rechtzeitig, bevor es zu spät ist.

Dieses Buch basiert auf den Erfahrungen »gestandener« Privatvermieter. Wenn Sie die folgenden Zeilen durchlesen, werden Sie feststellen: Ihnen bieten sich verblüffend viele Möglichkeiten, es Mietnomaden zumindest verdammt schwer zu machen, sich bei Ihnen einzunisten.

Fast all diese Methoden kosten Sie höchstens Überwindung, aber kein Geld. Oder falls doch, dann nur ein paar Euro. Aber was bedeuten diese kleinen Ausgaben schon – verglichen mit den Kosten, auf denen Sie als Vermieter mit Mietnomaden-Befall sitzen bleiben werden. Oder könnten Sie 30.000 Euro mal so eben aus der Portokasse nehmen? (So hoch wurde der durchschnittliche Mietennomadenschaden in einem Beitrag von Stern-TV beziffert.)

Besonders wenn Sie ein eher „normaler Privatvermieter“ sind, vielleicht nur eine oder zwei Wohnungen im Bestand haben und auf Gedeih und Verderb auf diese Mieteinnahmen angewiesen sind, werden Sie von einem solchen finanziellen Aderlass im Handumdrehen ausgeblutet. Schließlich müssen Sie Ihre eigenen geldlichen Verpflichtungen ja weiterhin voll bedienen. Ihre Gläubiger hinterm Bankschalter juckt es in der Regel nicht, mit welchen unerwarteten Einnahme-Engpässen Sie gerade zu kämpfen haben.

Dabei ist die bloße Weigerung eines Mieters, die fällige Miete zu zahlen, längst nicht der größte anzunehmende Unfall, den Sie fürchten müssen. Denn es kommt weitaus schlimmer für Sie, wenn Sie einem ausgesprochenen Mietnomaden aufsitzen.

Mietnomaden bringen sich in den Besitz Ihrer Mietimmobilie, ohne jemals auch nur die leiseste Absicht gehegt zu haben, Miete zu zahlen oder die Kautions hinterlegen. Diese Schwindler wissen haargenau, dass ihnen über kurz oder lang der Rauswurf droht. Warum also sollten sie angesichts der Unausweichlichkeit dieses Schicksals pfleglich mit Ihrem Eigentum umgehen?

Folglich werden alle Räume binnen weniger Tage als Müllhalden missbraucht – ohne dass irgendeine Form von Gewissen oder Hemmung dem Einhalt gebietet. Wo einst gepflegtes Parkett oder Laminat das Auge erfreut hat, türmen sich jetzt Abfallberge, in denen Papier, Schrott, Altglas, Blech- und Bierdosen, Speise- und Lebensmittelreste sowie gebrauchte Hygieneartikel vor sich hin gammeln und zum Himmel stinken. Fliesen und Sanitäreinrichtungen werden zertrümmert oder auf eine Unart und Weise verschmiert, bei denen Sie sich als zivilisierter Mensch nicht ansatzweise vorstellen möchten, wie es dazu gekommen ist – selbst in Ihren dunkelsten Träumen nicht. Liebevoll gepflegte Einbauküchen, oft der Stolz eines vermieteten Einfamilienhauses, wirken nach dem Missbrauch durch einen Mietnomaden, als habe dort die blinde Urkraft eines Tornados gewütet.

Während Sie als Vermieter im Falle einer Mietkürzung oder -verweigerung – ob berechtigt oder nicht – bereits von schmerzlichen Einnahmeverlusten bedroht werden, fegt geradezu ein vernichtender Finanz-Tsunami über Sie hinweg, wenn Sie es erst mal mit einem Mietnomaden zu tun haben und Sie ihn dringend wieder loswerden müssen:

1. Ihre Mietzahlungen bleiben aus – meist bis zu zwölf Monate, manchmal sogar länger.
2. Sie können diesen Verlust durch keinen einzigen Cent Kautions auch nur ansatzweise ausgleichen.
3. Sie müssen einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung Ihres Hausrechts beauftragen – und der wird bestimmt nicht nur wegen Ihrer schönen, blauen Augen aktiv.
4. Bei der unumgänglichen Räumungsklage müssen Sie bei Gericht sämtliche Kosten vorstrecken – und die liegen oft im drei- bis vierstelligen Euro-Bereich.
5. Da von der Räumung bedrohte Mietnomaden so gut wie immer Lunte riechen und sich bei Nacht und Nebel vorzeitig absetzen, müssen Sie Schlosser, Möbelpacker und Spedition bezahlen, auf die Sie bei der »Rückeroberung« Ihres Eigentums angewiesen sind – zu allem Überduss müssen Sie die zurückgelassenen Möbel, die ja nicht Ihr Eigentum sind, auf Ihre Kosten monatelang einlagern lassen.
6. Ähnliches gilt für die Beseitigung des Müllgebirges – auch hier müssen Sie teure Spezialfirmen mit der Entrümpelung und Desinfektion beauftragen. Und hätten Sie gedacht, dass beispielsweise benutzte Matratzen als »hochgiftiger« Sondermüll für viel Geld entsorgt werden müssen?

7. An eine rasche Neuvermietung dieses Trümmerhaufens ist im Traum nicht zu denken. Ergo: Handwerksfirmen müssen die Räume zunächst aufwändig instand setzen – die Kosten für Arbeitszeit und Material können dabei rasch in den mittleren fünfstelligen Bereich klettern.
8. Von einer Wohnung mit Mietnomadenbefall geht oft eine erhebliche Geruchsbelästigung aus. In Mehrparteienhäusern fühlen sich die übrigen, grundständigen Mieter in ihrer Wohnqualität beschnitten – und können dann tatsächlich einen rechtmäßigen und nachvollziehbaren Grund anführen, um Mietzahlungen zu kürzen. Wer wollte es ihnen verdenken?

Sie sehen: Ihnen droht ein wahrer Mahlstrom; eine finanzielle Abwärtsspirale, die Sie unweigerlich in wirtschaftliche Untiefen reißt, wenn Sie sich diesem Sog nicht mit Hilfe beträchtlicher Geldreserven entgegenstemmen können. Dabei haben Sie doch ein Recht auf Ihre Miete!

Machen Sie sich nichts vor: In solch einem Fall sind Sie am Boden zerstört. Mag ja sein, dass dieses stockdüstere Schicksal von dem schwachen Trost erhellt wird, den entsprungene Mietnomaden ja wenigstens noch in Regress nehmen zu können. Aber wovon träumen Sie eigentlich nachts?

Zum einem haben unsere Freunde, die Politiker, in ihrer unendlichen Weisheit durch eine Änderung des Melderechts dafür gesorgt, dass Wegziehende beim Einwohnermeldeamt ihre künftige Adresse nicht mehr angeben müssen. (Sie werden's gemerkt haben: Das mit der unendlichen Weisheit war ironisch gemeint.) Der Nomade ist schlicht und ergreifend »unbekannt verzogen«. Völlig legal. Und sollten Sie seiner wider Erwarten dennoch habhaft werden, müssen Sie sich unter Garantie mit der niederschmetternden Erkenntnis abfinden, dass man einem nackten Mietnomaden keinesfalls in die Tasche langan kann.

Denn die eidesstattliche Versicherung (Volksmund: »Offenbarungseid«) haben diese zwielichtigen Figuren alle schon hinter sich. Und Sie als Vermieter haben diesen unangenehmen Gang zum Gerichtsvollzieher vielleicht bald vor sich – und das nur, weil Sie bei der Auswahl Ihres künftigen Mieters ein paar simple Vorsichtsmaßnahmen außer Acht gelassen und sich einfach bloß auf Ihr Glück verlassen haben. Oder Ihr »gutes Bauchgefühl«.

Ihr Magen-Darm-Trakt in allen Ehren – aber wenn Sie tatsächlich auf keinen Mietpreller oder gar Mietnomaden hereinfallen wollen, sollten Sie unbedingt die folgenden Praxisratschläge beherzigen, die auf den folgenden Seiten dieses Ratgebers aufgeführt sind.

Sie finden dort eine Reihe leicht nachvollziehbarer Tipps, Checklisten und Schritt-für-Schritt-Anleitungen, durch die Sie das Risiko eines Nomadenbefalls erheblich minimieren können.

Bei diesen Praxistipps unterscheiden wir zwischen zwei Kategorien: den unverzichtbaren Notwendigkeiten und den Sahnehäubchen.

Die Bedeutung der Notwendigkeiten (neudeutsch: Essentials) erklärt sich von selbst:



Diese Ratschläge bilden die unverzichtbare Voraussetzung für Ihre Sicherheit.

Jeden dieser Schritte anzuwenden ist Ihr gutes Recht, ebenso wie Ihre Miete zu verlangen. Und auch nur auf einen einzigen dieser Schritte leichtfertig zu verzichten kann, wirtschaftlich gesehen, tödlich für Sie enden. Sie erkennen diese unverzichtbaren Vorsichtsmaßnahmen an dem Warnzeichen.

Die i-Tüpfelchen indes können Sie einsetzen; Sie müssen es aber nicht. In der Regel erfordert ihr Einsatz von Ihnen nämlich etwas Mut, Frechheit ... ja sogar Chuzpe. Was nicht jedermanns Sache ist, weil sich so mancher dieser Tipps einfach »nicht gehört«. Außerdem hangeln Sie dabei mitunter durch eine rechtliche Grauzone. Wenn also die »Gegenseite« zu zweit erschienen ist und im Extremfall gegen Sie aussagen könnte, sollten Sie vielleicht lieber nichts riskieren. Andererseits können gerade diese ungewöhnlichen Kniffe Ihre Sicherheit unter Umständen enorm erhöhen. Wägen Sie ab, ob Sie es wagen können!

Noch zwei kurze Anmerkungen zum Aufbau und zum Stil dieser Lektüre:

1. Sie können sich an die Reihenfolge dieser Tipps halten, müssen es aber nicht. Sie werden im Laufe der Lektüre feststellen, dass sich manche Tipps auch früher oder später umsetzen lassen, als es der Buchchronologie entspricht. Manches hängt von Ihren persönlichen Umständen ab. Wichtig ist nur: Setzen Sie möglichst viele Tipps um. Nur so erreichen Sie das Sicherheitsniveau, das Sie mit hoher Wahrscheinlichkeit vor Nomadenbefall schützen kann.

2. Im Buch ist immer von DEM Mietnomaden, DEM Vermieter usw. die Rede. Ich will mich damit auf keinen Fall dem Verdacht aussetzen, frauenfeindlich zu sein und zu schreiben. Die Konzentration auf die männlichen Formen bestimmter Hauptwörter hat rein praktische Gründe: Sie erleichtert das Schreiben. Ebenso das Lesen. Oder quälen Sie sich als Leser oder Leserin gern mit feministisch korrekten Satz-Geschwüren wie »Die Vermieterin/der Vermieter kann ihre/seine Wohnung vor Mietnomad(inn)en schützen!« herum?

Tipp 1: Lassen Sie sich vor jedem Ihrer Schritte juristisch beraten, und schließen Sie eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung ab – rechtzeitig!

Sie wissen ja: Recht haben und Recht bekommen sind in Deutschland zwei Paar Stiefel.

Auf dem Papier ist die Bundesrepublik ein Rechtsstaat. Was konkret bedeutet, dass hierzulande jeder jeden nach Herzenslust verklagen darf. Angestachelt wird die Zivilklagewut vieler Deutschen nicht zuletzt durch freischaffende Paragraphen-Dompteure, die ja auch leben wollen. (Sie kennen doch den Kalauer: »Na, Herr Rechtsanwalt, wie geht's Ihnen?« – »Danke, gut; ich kann klagen.«)

Sie werden also mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht drumherumkommen, gegen einen Streithansel von Mieter Ihr gutes Recht gerichtlich durchsetzen zu müssen.



Oder dieser Mieter verklagt Sie, und seien die Gründe auch noch so hanebüchen (der Mieterbund zahlt es ja). Spätestens dann haben Sie ohnehin keine Wahl mehr – und werden froh sein, rechtzeitig eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung abgeschlossen zu haben. Die bewahrt Sie zwar nicht vor dem juristischen Ärger, nimmt Ihnen aber einen Großteil des finanziellen Risikos ab, auch im Falle Ihrer Niederlage vor Gericht – vorausgesetzt, die Hausjuristen Ihrer Versicherungsgesellschaft geben grünes Licht, nachdem sie Ihre Erfolgsaussichten in dem anliegenden, konkreten Fall geprüft haben.

Falls Sie trotz der Vorsichtsmaßnahmen, die Ihnen weiter unten empfohlen werden, auf einen Mietnomaden hereingefallen sind, kann so eine Versicherung wenigstens einen Teil Ihrer Kosten abdecken: Wie Sie ja wissen, müssen Sie bei einer Räumungsklage gegen einen Mietpreller zunächst mal die Gerichts- und Vollstreckungskosten vorstrecken, und auch Ihr Anwalt hält dabei die Hand auf. Diese erheblichen finanziellen Vorleistungen sollte Ihre Rechtsschutzversicherung schon für Sie übernehmen.

Sich überhaupt unter den Schild einer Vermieter-Rechtsschutzversicherung zu begeben ist der erste gute Rat, den Sie annehmen sollten – Kategorie »Unverzichtbar«.

Achten Sie aber unbedingt darauf, dass Sie die richtige Police abschließen und nicht an eine Versicherung geraten, die Sie im Regen stehen lässt, wenn's hart auf hart kommt. Deshalb ist der klassische Versicherungsvertreter, etwa der nette Herr König von der Humbug-Mülleimer, nicht automatisch der beste Ansprechpartner für Sie. Was Sie vielleicht nicht wissen: Versicherungsvertreter sind gesetzlich verpflichtet, ausschließlich im Sinne der Versicherungsgesellschaft zu handeln, für die sie die Klinken putzen – und sich gegebenenfalls gegen Ihre Interessen als zah-

Vita Reimund Bertrams



Reimund Bertrams wurde 1960 in Heinsberg (Niederrhein) geboren.

Schon während seines Studiums arbeitete er regelmäßig als freier Redakteur bei Tageszeitungen in Geilenkirchen und Dortmund sowie bei der Werkszeitung OPEL-Post in Bochum.

Nach seiner Universitätszeit wechselte er in die Werbung und engagierte sich in renommierten Werbeagenturen mit Sitz u. a. in Wuppertal, Dortmund, Freiburg und Hamburg.

Seit 2009 ist Reimund Bertrams als freiberuflicher Lektor, Werbe- und PR-Texter, Auftragschreiber sowie E-Book-Autor tätig.

Zusammen mit seiner Frau Petra bietet er von Bergkamen aus den Rundum-Service PR'S (Texte + Webdesign), der sich speziell an Existenzgründer und Kleinunternehmer richtet.

Im renommierten Dortmund-Verlag erschien bereits sein Ratgeber
»PR – aber richtig«.
www.Dortmund-Verlag.de

Er machte doch einen so guten Eindruck!

Das hätte ich nie im Leben vermutet!
Und seine Frau sah so ordentlich aus.

Seine Gehaltsbescheinigung war nicht echt? Unglaublich!

Wir waren schon der dritte Vermieter, der auf diese Masche hereinflie!

13.000 Euro Schaden – und ich muss die Restmöbel auch noch auf meine Kosten aufbewahren – das kann doch nicht sein.

Reimund Bertrams – genau wie IHR Haus- und Grundeigentümergeverein – hören diese Sätze immer wieder. Es ist, als ob sie aus einer anderen Welt kommen. Aber ... das kann bei der nächsten Vermietung auch IHNEN – ja genau IHNEN – passieren, wenn Sie sich nicht davor schützen.

- **Schützen Sie sich vor Miet-Nomaden!**
- **Ihr Eigentum gehört Ihnen.**
- **Und so soll es auch bleiben!**

Miet-Erfolg ist eine Frage des Wissens!
Das zeigt dieser kleine Ratgeber sehr eindrucksvoll.



Mietnomaden erkennt man nicht am Kamel vor der Tür!

Bestellen Sie bei
www.Dortmund-Verlag.de



Bestell-Nr. RG_Line_901

ISBN 978-3-9812413-6-5



9

783981

241365

Die Ratgeber-Line