

Führung/Kommunikation

Mietnomaden? Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages umfassende Informationen über potentiellen Mieter einholen

Immer häufiger wird in den Medien von sogenannten Mietnomaden berichtet. Mietnomaden sind Menschen, die in der Absicht, niemals Miete zu zahlen, von Wohnung zu Wohnung ziehen. Oft geht ihr Kalkül auf. Denn wenn der Vermieter (endlich) die fristlose Kündigung ausspricht, sind meist schon Monate vergangen und bis zur Zwangsräumung können weitere Monate und in Extremfällen sogar Jahre vergehen. Einen 100% Schutz gegen säumige Mieter gibt es nicht. Für Massimo de La Riva, Fachanwalt für Mietrecht bei SNP | Schlawien Partnerschaft Düsseldorf, lässt sich aber das Risiko von Mietausfällen minimieren.

Fachanwalt Massimo de La Riva empfiehlt: „Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages sollte der Vermieter möglichst umfassende Informationen über den potentiellen Mieter einholen. Mit einer Selbstauskunft des Mieters kann sich der Vermieter einen Überblick verschaffen, ob der Interessent seinen Vorstellungen entspricht und ob dieser auch in der Lage sein wird, der Zahlung der Miete nachzukommen. Um die gewonnenen Erkenntnisse aus der Selbstauskunft abzusichern, empfiehlt es sich, den Mieter um Vorlage einer aktuellen Schufa-Auskunft und Verdienstbescheinigung zu bitten“.

Vorlage einer aktuellen Schufa-Auskunft und Verdienstbescheinigung



Immobilienpraxis
Rechtsinformationen und Praxiswissen rund um das Thema Immobilien

Startseite News Aktualisierung Produktübersicht Jetzt kaufen

Willkommen

Immobilienpraxis Online - die Rechtsdatenbank für die Immobilienbranche

Diese Datenbank bietet Ihnen umfassende, immobilienrechtlich relevante Rechtsgrundlagen, Fachinformationen und praktischen Arbeitshilfen sowie geldwerte Tipps rund um das Thema Immobilien auf umgerechnet über 57.000 Seiten.

Verbessern Sie die Qualität Ihrer Kundenberatung durch umfassende Fachinformationen sowie zeitsparende Arbeitshilfen und Muster! Jeder, der sich regelmäßig mit Immobilien befasst, finden hier eine Rechts-Datenbank für die tägliche Arbeit. Mit Hilfe unserer praktischen Suche und der Verknüpfung sämtlicher Inhalte sind Sie jederzeit nur einen Mausklick von den gesuchten Informationen entfernt.

Immobilienpraxis online kostet **pro Monat nur 19,90 inkl. 19% MwSt.**

Jetzt 4 Wochen kostenlos testen!

Haben Sie Fragen? Rufen Sie mich an: 0221/ 94373-7870 oder schreiben Sie mir eine E-Mail: skolbe@wolterskluwer.de

Ihr
Stefan Kolbe
Produktmanager

Daneben kann man sich neuerdings auch bei privaten Auskunftsteilen über den Mietinteressenten informieren. Wie verlässlich diese kostenpflichtigen Informationen sind, kann an Hand der heutigen Erfahrungen allerdings noch nicht beurteilt werden. „Wenn möglich sollte man eine Auskunft des bisherigen Vermieters einholen, ob der Mietinteressent immer zuverlässig seine Miete gezahlt hat“, rät der Fachanwalt für Mietrecht. Im Rahmen des Mietvertrages sollte unbedingt die Hinterlegung einer Kaution in Höhe der dreifachen Monatsmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung-/pauschale) vereinbart werden. Der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen Raten zu zahlen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. „Der Vermieter sollte die Wohnungs- und Schlüsselübergabe von der Zahlung wenigstens einer Kautionsrate und der ersten Miete abhängig machen“, so Massimo de La Riva.

Der Schaden durch säumige Zahler kann gleichfalls durch den Abschluss geeigneter Versicherungen minimiert werden. Eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung kostet zwar extra, kommt aber für die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten auf, die z.B. bei Zahlungsklage oder einer Zwangsäumung anfallen. „Diese Kosten belaufen sich bei Zwangsäumung schnell auf bis zu 7.000,- Euro und addieren sich zu den bereits ausgefallenen Mieten. Da der Vermieter häufig noch Hypothekenraten zu tilgen hat, bedeutet dies in vielen Fällen das wirtschaftliche Aus“, rechnet der SNP-Anwalt vor.

Der Mietausfallschaden an sich kann über Mietausfallversicherungen abgesichert werden. Hierbei sind jedoch Einschränkungen und Ausschlussklauseln der Versicherer zu beachten. Zahlt ein Mieter zwei aufeinander folgende Monate die Miete nicht oder nur teilweise, kann der Vermieter laut Gesetz kündigen. Der Gesamtrückstand muss eine Monatsmiete übersteigen. Sammeln sich im Laufe der Zeit Mietrückstände an, die zwei Monatsmieten erreichen oder überschreiten, besteht ebenfalls ein sofortiger Kündigungsgrund. Zieht der Mieter nach Erhalt der fristlosen Kündigung nicht freiwillig aus, empfiehlt Massimo de La Riva, umgehend Räumungsklage einzureichen.

Christian Lentföhr

SNP | Schlawien Partnerschaft ist eine auf Wirtschafts- und Steuerrecht spezialisierte Kanzlei und zählt zu den großen Kanzleien in Deutschland mit Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg, Leipzig und München. SNP | Schlawien Partnerschaft verfügt über einen weiteren Standort in Mailand in Italien. Die derzeit mehr als 60 Rechtsanwälte stehen für ein breites Leistungsspektrum unterschiedlicher juristischer Fachgebiete. Darüber hinaus stehen den Mandanten auch Notare, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater - gegebenenfalls in multidisziplinären Teams - zur Verfügung, die abgestimmt auf die Anforderungen der Mandanten fachübergreifende Lösungen erarbeiten. SNP | Schlawien Partnerschaft gehört dem internationalen Verbund von Rechtsanwälten LNI Legal Network International an, der mit über 60 Mitgliedern in über 50 Ländern vertreten ist.