

# **Mietnomaden- wie Vermieter damit umgehen.**

<b><i>Inhalt</i></b>	<b><i>Seite</i></b>
<b>1. Einführung</b>	
1.1 Intention dieser Arbeit	1
1.2 Begriffserläuterung	1
<b>2. Mietnomaden, als Phänomen unserer heutigen Zeit     -- Ursachen und Entstehung</b>	<b>1</b>
2.1 Mietrechtsmodernisierung	2
2.2 Konjunktur im Vergleich	3
2.2.1 Arbeitsmarktsituation	4
2.2.2 Hartz IV	6
2.2.3 private Insolvenzen	7
<b>3. Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen     sowie private Vermieter</b>	<b>8</b>
3.1 Risiken der Immobilie	8
3.2 vom Mietausfall zur fristlosen Kündigung	9
3.3 Investitionen und Investoren auf dem Rückzug	10
3.4 Vermieter melden Insolvenz an	11
<b>4. Vorgehensweisen zur Risikominimierung</b>	<b>11</b>
4.1 Wohnungsabnahme sicher vornehmen	12
4.2 zielgerecht sanieren und modernisieren	15
4.3 Auswahl der richtigen Mieter	17
4.1.1 Mieterselbstauskunft und die Bonität des Mieters	18
4.1.2 Handhabung passender Vertragsgestaltung	20
4.4 Miethöhe oder Leerstandsquote	23
4.5 organisiertes Forderungsmanagement	24
<b>5. Mieter und Vermieter im Dialog</b>	<b>24</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>25</b>

# **1. Einführung**

## **1.1 Intention dieser Arbeit**

Diese Arbeit soll die Ursachen und die Auswirkungen von Mietnomaden auf den Wohnungsmarkt erläutern und unterstützend helfen mit Forderungsausfällen sowie Mieterinsolvenzen umzugehen. Da die Vermietung von Immobilien, egal ob sozial gebundener oder freier Wohnraum oder Gewerberaum, immer schwieriger wird, soll Vermietern, Investoren und Immobilieninteressierten aufgezeigt werden mit welchen Risiken Immobilien aufgrund dieses Phänomens zusätzlich behaftet sind und wie man vorbeugend, besonders bei der Vermietung, damit umgehen kann. Hierbei geht es hauptsächlich darum dem Mietausfall frühzeitig entgegenzutreten, das Mietobjekt nach Vertragsbeendigung richtig abzunehmen und sinnvoll zu sanieren bzw. modernisieren um wieder lukrativ und rentabel vermieten zu können.

## **1.2 Begriffserläuterung**

Mietnomaden sind ein Phänomen unserer heutigen Zeit und beschreiben Mieter die nicht sesshaft sind, sich nur einmieten um in kurzer Zeit mit einem meist hohem Mietrückstand und einem oft erheblichen Sachschaden spurlos aus der Wohnung zu verschwinden. Der Begriff setzt sich zusammen aus den beiden Wörtern Mieter und Nomaden.

Mieter sind Personen die auf bestimmte oder unbestimmte Zeit gegen Entgelt eine Wohnung nutzen. Hauptpflichten sind dem Vermieter am 3. Werktag im Voraus die vereinbarte Miete inkl. der Nebenkosten zu entrichten sowie der sachgemäße Umgang mit der Mietsache. Neben der Obhut- und Anzeigenpflicht müssen die Mieter auch die zum Erhalt erforderlichen Arbeiten an der Mietsache dulden.

Nomaden beherrschen das Leben in der Sahara, in der mongolischen Bergwelt und in der Steppe. Sie leben mit der Natur im Einklang, schlafen im Freien geschützt meist nur durch leichte Zeltplanen oder direkt unter dem Sternenhimmel. Nomadische Kulturen verbindet ein hartes und naturverbundenes Leben miteinander. Ohne jede Sesshaftigkeit teilen Sie das Leben der Wandervölker.<sup>1)</sup> Mit dem Begriff Mietnomaden werden die Kulturen der Nomaden irrtümlicher Weise den Schmarozern zugeordnet.

## **2. Mietnomaden, ein Phänomen unserer heutigen Zeit- Ursachen und Entstehung**

In Deutschland lebt über die Hälfte der Bevölkerung also rund 60 % in gemieteten Wohnräumen. Das verschafft der Miete von Wohnraum besondere praktische Bedeutung.<sup>2)</sup> Gute Mieter, die langfristig in den Wohnungen bleiben, werden jedoch immer seltener wie die meisten Vermieter, egal ob gewerblich oder privat, feststellen müssen. Es mehren sich nach Erkenntnis der Mietrechtsexperten jedoch die Fälle, in denen Mieter bereits beim Einzug in die neue Wohnung die feste Absicht haben nie Miete zu zahlen. Sie nutzen die Immobilie, bis Sie per Gerichtsbeschluss vor die Tür gesetzt werden und ziehen dann in die nächste Wohnung. Experten nennen das Miet-Tourismus oder Mietnomaden.<sup>3)</sup> Gründe warum gerade diese Erscheinung in unserer Gesellschaft zunimmt gibt es verschiedene.

1) Brockhaus - Wirtschaft

2) Mietrecht Beck-Texte dtv – Einführung

3) SZ vom 11.09.2003 von Stefan Weber

## 2.1 Mietrechtsmodernisierung

Ein Grund für die immer schwierigere Vermietbarkeit ist die Mietrechtsmodernisierung vom 01. September 2002. Das heutige Mietrecht fußt auf den am 01. Januar 1900 in Kraft getretenen Vorschriften des BGB. Das BGB regelt die Beziehung zwischen Vermietern und Mietern eingehend, stärkt aber nach der Reformierung des Mietrechts mehr die Rechte des Wohnraummietlers - umgangssprachlich wird das neue Mietrecht auch „soziales Mietrecht“ genannt.<sup>1)</sup> Ziel war es das Mietrecht zu vereinfachen, es verständlicher und durchschaubarer zu machen und Streitpotentiale zu verringern.

Erstmals findet sich im BGB § 556 Abs. 3 S. 2 eine Frist zur jährlichen Abrechnung der Betriebskosten für den Vermieter. Nach Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn er hätte die Verzögerung nicht zu vertreten. Als schwierig gestaltet sich die Rechtslage wenn Vermieter und Mieter in einem Prozess über die Abrechnung streiten. Nicht jede Verzögerung durch das Gericht ist nicht vom Vermieter zu vertreten. Ob gerichtliche Verzögerung vom Vermieter zu vertreten ist oder nicht, hängt davon ab was bei der Abrechnung beanstandet wird. Wird z. B. die formelle Unzulänglichkeit beanstandet so wird eine Korrektur der Abrechnung als neue Abrechnung bewertet und der Vermieter hätte eine verspätete Abrechnung zu vertreten.<sup>1)</sup> Der Mieter hat zwölf Monate nach Zugang der Betriebskostenabrechnung Zeit Einwendungen geltend zu machen, § 556 Abs. 3 S. 5. Dieser lange Zeitraum der Einwendungsfrist für den Mieter sowie der datierte Termin des Abrechnungszeitraums für Vermieter führt häufig dazu, dass der gerichtliche Anspruch gegen zahlungsunwillige Mieter auf Betriebskostennachzahlung verloren geht. Stichprobenartige Überprüfungen von örtlichen Mietervereinen ergaben, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung Ungereimtheiten und Fehler enthielt. Wartet dann der Mietnomade mit seinem Einspruch bis Ende der Abrechnungsfrist verliert der Vermieter das Recht die Rückzahlung der Betriebskosten gerichtlich geltend zu machen.

Der einfache Zeitmietvertrag, der vor der Mietrechtsmodernisierung nicht mit Gründen versehen werden musste, wurde abgeschafft. Dieser Mietvertrag diente wie bei Abschluss eines Dienstvertrages als Probezeit für Mieter und wurde überwiegend von privaten Vermietern genutzt falls bei Abschluss des Mietvertrages bereits Bedenken über den zukünftigen Mieter bestanden haben. Mit dieser Strategie konnte man den Schaden der Mietnomaden begrenzen. Nach der Mietrechtsmodernisierung müssen Zeitmietverträge qualifiziert werden, das heißt sie müssen begründet werden. Als Befristungsgrund gelten der Bedarf der Wohnung für Familienangehörige oder Angehörige des Haushaltes sowie die Planung einer wesentlichen Veränderung der Mietsache wie der Abriss oder eine wesentliche Instandsetzung bzw. Modernisierung. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes trifft den Vermieter. Übergeht der Vermieter die Regelung des Zeitmietvertrages unter § 575 BGB und 576 BGB bzw. wird die Befristung nur fiktiv angenommen, so macht sich der Vermieter gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig.

Mietnomaden machen sich gerne den § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB zunutze. Die Regelung im BGB gibt dem Mieter ein so genanntes Nachholrecht für die Zahlung der geschuldeten Miete, wenn Mietforderungen offen stehen. Die fristlose Kündigung wie auch die hilfsweise ausgesprochen fristgerechte Kündigung wird unwirksam, wenn die fällige Miete bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtsabhängigkeit des Räumungsanspruchs bezahlt wird. Bereits die Zahlung einzelner Teilbeträge reicht aus um die Kündigung unwirksam werden zu lassen. Mit einer Entscheidung des BGH am 16. Februar 2005, dass ein nachträglicher Ausgleich der Mietrückstände nicht ohne weiteres die hilfsweise ausgesprochene fristgemäße Kündigung unwirksam werden lässt, hat der BGH ein wenig die stark eingeschränkten Rechte der Vermieter gestärkt. Der BGH hat

mit seiner Entscheidung zur Frage der analogen Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB auf ordentliche Kündigung geäußert, dass Vermieter nunmehr zumindest eine ordentliche Kündigung wegen steten Verzugs mit den Mietzahlungspflichten aussprechen können, ohne dass die Mieter diese durch ratenweise Bezahlung unwirksam werden lassen können. (Aktenzeichen VIII ZR 6/04)<sup>1)</sup> Dieses Urteil könnte zur Folge haben, dass sich die Zeiten des Zahlungsverzuges bis zur fristlosen Kündigung verkürzen und somit der Schaden der Mietnomaden begrenzt werden kann.

Der Anspruch der Vermieter auf Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen verjähren nach § 548 BGB in 6 Monaten. Dabei richtet sich der Beginn der Verjährungsfrist nach dem Auszug des Mieters und zwar selbst dann wenn das Mietverhältnis rein rechtlich betrachtet noch nicht beendet ist. (vgl. OLG Köln WM 88,22)<sup>2)</sup> Fraglich nur wann die Mietnomaden weiterziehen, in den häufigsten Fällen merken Vermieter nur am Überquellen des Briefkastens oder nach Aussagen der Nachbarn, dass die Wohnung nicht mehr bewohnt ist. Hier kann es dem Vermieter passieren, dass sich der Mietnomade auf die Verjährung beruft indem er ihm unterstellt er hätte vom Leerstand der Wohnung gewusst. Unter Umständen wird es schwierig für die Vermieter den Beginn der Verjährungsfrist zu beweisen.

Ein kurzer Überblick über die wesentlichen Neuerungen durch das Mietrechtsreformgesetz:

- **Kündigungsfristen:** Früher: Bisher galten für Wohnraummietverträge gleiche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter. Danach betrug die regelmäßige Kündigungsfrist drei Monate, welche sich nach 5, 8 und 10 Jahren Laufzeit des Vertrages um jeweils drei Monate verlängerte. Neu: Der Mieter kann unbefristete Mietverträge immer mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Für den Vermieter gilt während der ersten 5 Jahre eine Dreimonatsfrist, anschließend bis zu einem achtjährigen Mietverhältnis eine Sechsmonatsfrist und bei einem Mietverhältnis über 8 Jahre eine Neunmonatsfrist.
- **Tod des Mieters** Früher: Stirbt der Mieter, so tritt der Ehegatte in das Vertragsverhältnis ein. Neu: Neben dem überlebenden Ehegatten hat nunmehr auch der Lebenspartner, auch wenn er nicht Vertragspartei war, ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag.
- **Mieterhöhung** Früher: Bisher hatte der Vermieter die Möglichkeit, innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren die Miete um max. 30 % anzuheben. Als Begründung konnten bisher der Mietenspiegel, mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten dienen. Neu: Die Regelung der Mieterhöhung ist in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) integriert worden. Die Kappungsgrenze von 30 % wird für alle Mieterhöhungen auf 20 % herabgesenkt, so dass innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nunmehr max. die Miete um 20 % erhöht werden darf. Wenn für die Gemeinden ein qualifizierter Mietenspiegel existiert, muss zwingend innerhalb eines Erhöhungsverlangens dieses Begründungsmittel mit angeführt werden, auch wenn als eigentliche Begründung das Gutachten oder Vergleichswohnungen oder eine Mietdatenbank benannt worden ist.
- **Mietpreisüberhöhung** Früher: Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen darf bei Mangellage die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Nur in besonderen Ausnahmefällen, so z.B. beim Neubau, konnte die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 50 % überschritten werden. Neu: Grundsätzlich bleibt es auch zukünftig bei Neuvermietungen dabei, dass die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 20 % überschritten werden darf, wenn eine Mangellage an vergleichbarem Wohnraum besteht. Eine Ausnahme besteht dann, wenn der Vermieter zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen ein höheres Entgelt benötigt. In diesem Fall kann die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 50 % überschritten werden.
- **Modernisierungsmieterhöhung** Früher: Die Modernisierungsmaßnahmen sind 2 Monate vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen mit 11 % p.a. anteilig auf die Mieter umzulegen<sup>3)</sup>. Übersteigt allerdings die tatsächliche Mieterhöhung den angekündigten Betrag um mehr als

1) Modernisierungs- Magazin 4/2005

2) Mietrecht – Neuer Pawlack Verlag S. 164

3)Quelle Haus und Grund

10 %, verschiebt sich der Erhöhungszeitpunkt von 2 Monaten um weitere 6 Monate. Neu: Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie den voraussichtlichen Umfang und den Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitzuteilen. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des 3 Monats nach Zugang der Erklärung. Auch hier verlängert sich die Frist um 6 Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10 % höher ist als die mitgeteilte.<sup>1)</sup>

Das Senken der Kappungsgrenzen auf 20 % sowie die Änderung der Modernisierungserhöhung haben nur sehr geringe Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, da diese Erhöhungen meist nicht zur Gänze ausgenutzt werden konnten. Eine Mietpreisüberhöhung ist aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage schwer nachvollziehbar. Sehr nachteilig ist das Eintrittsrecht bei Tod des Mieters. Hier kann es passieren, dass man, falls der zahlende Mieter verstirbt einen Mietnomaden als Mieter bekommt, ohne darauf einwirken zu können.

Will nämlich der Mieter seinen Lebensgefährten in die Wohnung mit aufnehmen, muss er vorher seinen Vermieter um Erlaubnis fragen. An dieser Vorgabe hat auch die Mietrechtsmodernisierung 2002 nichts geändert. Ablehnen kann der Vermieter allerdings nur, wenn die Wohnung zu klein wäre oder wenn in der Person ein wichtiger Grund vorliegt, wie zum Beispiel, dass der Untermieter bereits als Mietnomade bekannt ist. Ansonsten kann der Vermieter gegen den Wunsch seines Mieters wenig ausrichten. Eine Ablehnung räumt dem derzeitigen Mieter ein Sonderkündigungsrecht nach § 540 BGB Abs. 1 S.1 ein.

## **2.2 Konjunktur im Vergleich**

Immobilienmärkte können sich den gesamtwirtschaftlichen Zyklen eines Landes nicht entziehen. So ist die Nachfrage nach Wohn-, Einzelhandels- und Büroimmobilien mit der Nachfrage nach Arbeit, also auch mit dem Wachstum der Wertschöpfung sowie der Änderung der Kaufkraft, korreliert.<sup>2)</sup> Mietnomaden findet man überwiegend im Bereich der Wohnungsmärkte. Die verfügbaren Einkommen der Haushalte gemeinsam mit den demografischen Trends haben expliziten Einfluss auf die Nachfrage.

Ein globaler Markt für Wohnimmobilien ist nur begrenzt vorstellbar, denn ein Haus in der Provence ist ein unzureichender Ersatz für ein Haus im Taunus. Umso erstaunlicher klingt die Beobachtung des IMF (2004), dass sich die Wohnimmobilienmärkte in der westlichen Welt zunehmend im Gleichlauf bewegen. In den USA, Großbritannien, Frankreich, Spanien oder Norwegen legten die Hauspreise 2004 zweistellig zu, so dass hier die Angst vor einer neuen Spekulationsblase am Immobilienmarkt zunimmt. Für Deutschland ist diese Sorge auf jeden Fall unberechtigt, denn der deutsche Markt für Wohnimmobilien durchläuft eine Sonderentwicklung. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gingen 2003 und 2004 in Westdeutschland um jeweils rund 1% und in den neuen Bundesländern um 2,5 % zurück.<sup>3)</sup> Zwischen den Regionen innerhalb Deutschlands gibt es dramatische Unterschiede in der Preisentwicklung. Dies hat selbstverständlich mit der unterschiedlichen Arbeitslosenquote, sowie den Bevölkerungs- und Wirtschaftstrends zu tun. Je stärker der Preisverfall bei den Immobilien zu erkennen ist desto stärker ist auch die Ausprägung des Phänomens der Mietnomaden. Dies wird vor allem in den neuen Bundesländern deutlich.

Der Stadtumbau Ost soll das Überangebot an Wohnungen regeln und somit den Preis-

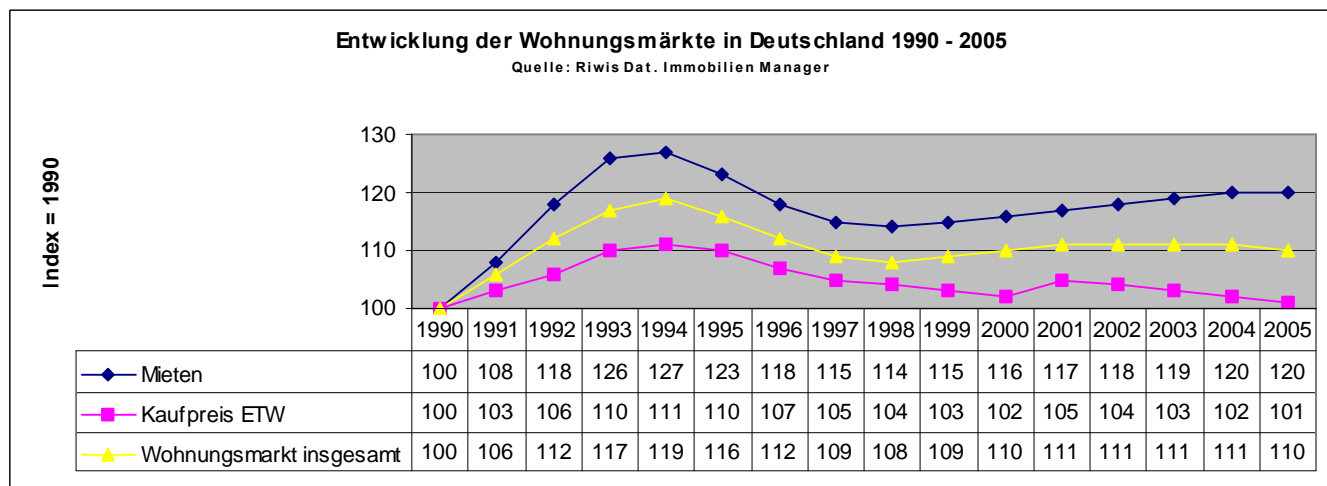
1) *Quelle Haus und Grund*

2) *Immobilien Praxis und Recht Jahrbuch 2005 S. 12*

3) *Immobilien Praxis und Recht Jahrbuch 2005 S.16*



verfall stoppen. Da der Stadtbau Ost bisher sehr langsam verläuft, ist in Ostdeutschland auch weiterhin ein Nachgeben der Preise zu erwarten. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland stieg in 2002 auf 1,3 Mio., in Westdeutschland klagen die Wohnungsunternehmen über Leerstand von 8 - 12%.<sup>1)</sup> Hohe Leerstandsquoten wirken wegen dem Mietpreisverfall und dem Abfallen des sozialen Umfeldes erschwerend dabei die Wohnungen mit einem vernünftigen Mietklientel zu belegen. Das ist ein fruchtbarer Nährboden für Mietnomaden.



Die Lage am Wohnungsmarkt wird zunehmend unübersichtlicher. Die Trends, die für die Zukunft der Wohnungswirtschaft entscheidend sein werden, wirken sich von Ort zu Ort anders aus. Bevorzugt werden große Wohnungen in ausgewählten Städten, entscheidend ist das Angebot an Arbeitsplätzen. Wachstumsregionen dürfen deshalb mit erhöhter Nachfrage nach Wohnraum rechnen. Die neu hinzukommenden Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum insbesondere in wirtschaftlich starken und damit teureren Kernstädten suchen, gehören aber mehrheitlich nicht zu den Besserverdienenden. Finden die arbeitssuchenden Mieter nicht im geplanten Zeitrahmen die gewünschte Anstellung, geraten sie unweigerlich in den Miet-Tourismus. Dieser Problematik sehen sich insbesondere Städte in Westdeutschland ausgesetzt.

Die Summe der ausgezahlten Bruttolöhne und Gehälter stieg 2002 auf 911,5 Mrd. €. Das ist eine Steigerung um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr 2001, bei einer Inflationsrate von 1,4 % in 2002, so dass Arbeitnehmerhaushalte real über weniger Kaufkraft verfügten. Im Durchschnitt betrug der Jahresgesamtverdienst eines Arbeitnehmers 2002 brutto 26.300,00 €. Das Volkseinkommen stieg 2002 um 2 %, das Arbeitnehmerentgelt erhöhte sich jedoch nur um 0,9 % so dass sich die Verteilung zugunsten der Unternehmens- und Vermögenseinkünfte verschob.<sup>2)</sup>

Einkommensart	Volkseinkommen: Entwicklung			
	2001	Veränd. (%) <sup>1)</sup>	2002	Veränd. (%) <sup>1)</sup>
Volkseinkommen insgesamt <sup>2)</sup>	1531,2	1,5	1562,0	2,0
Arbeitnehmerentgelt	1120,4	1,9	1130,0	0,9
Unternehmens- und Vermögenseinkommen	410,9	0,2	432,0	5,1
Lohnquote <sup>3)</sup>	73,20%		72,30%	

1) gegenüber dem Vorjahr, 2) Mrd. €, 3) Anteil des Arbeitnehmerentgeltes am Volkseinkommen  
Quelle: Deutsche Bundesbank (Frankfurt/M)  
[www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Die Mieten hingegen stiegen in Deutschland in 2002 nach Angaben des Deutschen Mieterbundes im Bundesdurchschnitt um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr 2001. Allerdings vergrößerte sich hier die Kluft zwischen den Wohnungsmieten in strukturschwachen und wirtschaftlich florierenden Regionen.<sup>1)</sup> Die rückläufige Kaufkraft sowie die Entwicklung der Löhne mit den steigenden Mieten treibt oft auch Arbeitnehmerhaushalte in die prekäre Situation die Miete nicht pünktlich zahlen zu können, um dann als Mietnomade abgestempelt zu werden.

Angesichts der negativen Einkommensentwicklung prognostiziert der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie einen weiteren Umsatzrückgang beim Wohnungsbau. In Deutschland wurden 2002 nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes 289.600 Wohnungen fertiggestellt, 11,2 % weniger als 2001.

### 2.2.1 Arbeitsmarktsituation

Ein Hauptproblem für die steigenden Mietausfälle und für das Wachsen des Phänomen der Mietnomaden ist die derzeitige schlechte Arbeitsmarktsituation. Im Jahr 2004 zählten in Deutschland rund 83,7 Mill. Menschen zur wohnberechtigten Bevölkerung. Seit April 2001 sank die Zahl der Erwerbstätigen um fast 1,2 Mill. Personen. Hier waren die Männer besonders betroffen.<sup>2)</sup> Laut dem Statistischen Bundesamt Deutschland waren im Juni 2005 4,7 Mill. Menschen arbeitslos. Die Lage am Arbeitsmarkt ist im ersten Halbjahr 2005 offenbar weitgehend unverändert geblieben. Im ersten Vierteljahr nahm die Beschäftigung mit ähnlich langsamen Tempo zu wie in den beiden Vorquartalen. Die standardisierte Arbeitslosenquote für das Euro-Währungsgebiet belief sich im Mai 2005 auf 8,8 %, verglichen mit den beiden Vormonaten mit 8,9 %.<sup>3)</sup> Betroffen sind hauptsächlich junge und alte Personen, nach Aussage des Statistischen Bundesamtes, jedoch überwiegend die Männer in Ostdeutschland. Die dadurch entstehende Wanderung von Ost nach West klärt das Problem des hohen Leerstandes und die Notwendigkeit des Förderprogramm Stadumbau Ost.

Registrierte Arbeitslose in 2005					
Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.
5.039	5.216	5.176	4.968	4.807	4.704
in 1000					
Quelle: Statistisches Bundesamt 27.07.2005					

Arbeitslosigkeit verändert das Leben der Betroffenen radikal. Sie bedeutet eine enorme finanzielle und psychische Belastung. Da die Arbeitslosenunterstützung seit Einführung von Hartz IV die Belastung nicht mehr, wie noch im Jahr 2004, weitgehendst abfedert, übt Arbeitslosigkeit einen noch stärkeren Druck auf die Betroffenen aus. Ein gravierendes Problem für Deutschland ist die Zahl der Langzeitarbeitslosen, von denen viele länger als zwei Jahre ohne Job sind.<sup>4)</sup> Mit Dauer der Arbeitslosigkeit geht die Bereitschaft sich sozial zu integrieren mehr und mehr verloren. Wenn das Arbeitslosengeld dann zur Deckung des Lebensunterhaltes nicht mehr ausreicht und der Gang zum Sozialamt zu beschämend ist, gleiten auch strebsame Personen ab und geraten in den Kreis der Mietnomaden.

Der Ausgangspunkt der ökonomischen Analyse der Arbeitslosigkeit ist das Modell des Arbeitsmarktes. Der Arbeitsmarkt ist der gedachte Ort an dem Nachfrager nach Arbeit mit Anbietern von Arbeit zusammenkommen.<sup>5)</sup> Ist die Nachfrage höher als das Angebot so nimmt die unfreiwillige Arbeitslosigkeit zu. Ist dieser Markt im Gleichgewicht erhält jeder eine Beschäftigung, der zum herrschenden Reallohn bereit ist zu arbeiten. Die Arbeitslosenquote geht im Normalfall mit der Wachstumsrate des BIP zurück. Zeiten nied-

1) Jahrbuch aktuell 2004 Harenberg Verlag – Seite 65

2) Leben und Arbeiten in Deutschland 2004 / Statistische BA S. 43

3) EZB Monatsbericht 07-2005, Seite 49

4) Makroökonomie 3. Aufl., Pearson Studium, Seite 60

5) VWA Kompendium Blümle /Franke, Seite 152

riger Wachstumsraten des BIP sind im Regelfall auch Phasen steigender Arbeitslosenquoten.<sup>1)</sup> In 2005 – 2006 erwarten wir ein Wachstum des realen BIP im Euro Währungsgebiet in Höhe von 1,8 mit einem Wachstum der Arbeitsproduktivität in Höhe von 1,0. Die Entwicklung in Deutschland wird immer ungewisser. Ungünstige demographische Entwicklungen sowie das geringe Wachstum des BIP geben der Bevölkerung einen Abwärtsdruck.<sup>2)</sup> Sozial schwächere und labilere Personen können dem Druck oft nicht mehr standhalten und gleiten in das Milieu der Mietnomaden ab.

### 2.2.2 Hartz IV

Ziel des Gesetzgebers war es die Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe ab 2005 zu einer einheitlichen Grundsicherung für Arbeitssuchende zusammenzulegen. Gleichzeitig sollen die Betreuung als auch die Eingliederung in Arbeit verbessert werden.<sup>3)</sup> Der Grundsatz, wer über Einkommen bzw. Vermögenswerte verfügt, muss diese zunächst für den eigenen Lebensunterhalt verwenden, bevor er staatliche Leistungen erhält, betrifft den Personenkreis der Mietnomaden nicht, da sie in der Regel bereits mittellos sind. Auch die Anrechnung von Einkommen trifft meist nicht zu.

Wohnungsunternehmen sowie private Vermieter werden nur abschnittsweise mit den Auswirkungen von Hartz IV konfrontiert. Nach einer Umfrage des VdW Bayern klagte aber bereits heute fast jedes zweite Unternehmen über steigende Mietrückstände.<sup>4)</sup> Grund dafür sind, wie bereits genannt, die gestiegenen Lebenshaltungskosten, die nun von den Hilfsbedürftigen mit den geringen Basiszahlungen gedeckt werden müssen. Ein Alleinstehender bezieht als Arbeitslosengeld II zwischen 345 € West und 331 € Ost. Diese geringen Mittel lassen die Nachfrage nach billigstem, nicht modernisierten Wohnraum steigen. Dies hat zur Folge, dass Vermieter, die aufgrund laufender Sanierungen und Modernisierungen eine moderate Miete fordern müssen, einen Teil Ihrer Mieter an Anbieter, die Ihre Bestände verkommen lassen, verlieren. In verkommenen und billigsten Unterkünften wird das soziale Umfeld geschwächt und die Kultur der Mietnomaden gestärkt.

Der Bundesrechnungshof und das Bundeswirtschaftsministerium erhöhen den Druck auf Arbeitslose, die in zu teuren Wohnungen leben.<sup>5)</sup> Ausgehend von der Praxis der Sozialämter spielt für die Angemessenheit der Wohnkosten neben dem Quadratmeterpreis die Wohnungsgröße eine entscheidende Rolle. Die angemessene Grundfläche einer Wohnung soll sich dabei an den Kriterien der Förderwürdigkeit im sozialen Wohnungsbau orientieren. Im Durchschnitt können folgende Quadratmeterzahlen einer Wohnung als angemessen angesehen werden.

Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße
1 Person	ca. 45 - 50 Quadratmeter
2 Personen	ca. 60 Quadratmeter oder 2 Wohnräume
3 Personen	ca. 75 Quadratmeter oder 3 Wohnräume
4 Personen	ca. 85 - 90 Quadratmeter oder 4 Wohnräume
	sowie für jedes Familienmitglied ca. 10 m <sup>2</sup> oder 1 Wohnraum mehr

Quelle: urbs-media v. 23.08.2004

Der jeweilige Quadratmeterpreis ist angemessen, soweit er sich im Rahmen der Durchschnittswerte der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegt. Orientierung bietet zum Beispiel der ortsübliche Mietpreisspiegel. Sind die Wohnkosten nach den vorstehenden Kriterien nicht angemessen, kann es passieren, dass Hilfeempfänger zu Zwangsumzügen in billigere Wohnungen aufgefordert werden.<sup>6)</sup> Hilfeempfänger haben noch die Möglichkeit durch Untervermietung die Wohnkosten zu senken. Gelingt das nicht, so steht ihnen nur

1) Makroökonomie 3. Aufl., Pearson Studium, Seite 60

2) Monatsbericht EZB 07-05 S. 53 – 54

3) Thema aktuell – Deutscher Sparkassenverlag – Aug. 2004

4) vdw aktuell 13/2005

5) FTD vom 19.08.2005

6) urbs-media vom 23.08.2004



ein angemessener Betrag für die Wohnung zu, die Differenz müssen die Hilfeempfänger selbst tragen. Da dies mit dem geringen Arbeitslosengeld nicht zahlbar ist, drohen zahlreiche fristlose Kündigungen - der Miet-Tourismus wächst unweigerlich.

Ein Problem der Mietzahlung ist auch der Überweisungsmodus mit der Einführung von Hartz IV. Während in der Sozialhilfe die Miete von der Kommune direkt an den Vermieter überwiesen wurde, erhalten die meisten Hartz IV Arbeitslosen die Miete auf ihr eigenes Konto überwiesen. Damit sollte Ihnen mehr Eigenständigkeit ermöglicht werden. Die Verbände beklagen, dass Arbeitslose zunehmend die Mieten nicht mehr bezahlen und das für die Miete vorgesehene Geld anderweitig verbrauchen. Die Zahl der fristlosen Kündigungen sowie die Zahl der Mietnomaden steige deswegen in erheblichem Maße.<sup>1)</sup>

Der Deutsche Mieterbund behauptet, dass infolge von Hartz IV rund 100.000 Empfänger des neuen Arbeitslosengeld II in preiswertere Wohnungen zwangsumziehen müssen. Bisher bewahrheitete sich diese Befürchtung zwar noch nicht, was sich aber schnell ändern kann.

### **2.2.3 private Insolvenzen**

Die anhaltend schwache Konjunktur und die neue einheitliche Insolvenzordnung sorgen weiterhin in Deutschland für einen Pleitenrekord. Von Januar bis April 2005 wurden insgesamt 42 604 Insolvenzen gemeldet, davon 12 607 (-5,7 Prozent) von Unternehmen und 29 997 von anderen Schuldern (+ 23,3 Prozent). Das meldete das Statistische Bundesamt am 17.07.2005. Ursachen für diesen Anstieg sind Gesetzesänderungen, die das Insolvenzverfahren für Verbraucher vereinfacht haben.<sup>2)</sup> Das Insolvenzrecht dient in erster Linie dem Interesse der Gläubiger (§ 1 Satz 1 InsO)<sup>3)</sup> und hat den Zweck, die Befriedigung der Gläubiger in einer Situation der drohenden Zahlungsunfähigkeit oder der Überschuldung zu regeln (§§ 17 ff. InsO).<sup>4)</sup>

Nach dem Insolvenzrecht müssen Betroffene sich zuerst in einem außergerichtlichen Verfahren beraten lassen. Hierbei wird ein Zahlungsplan ausgearbeitet. Sind die Betroffenen mit dem Zahlungsplan nicht einverstanden, dann geht es vor das Insolvenzgericht mit dem Ziel der Restschuldbefreiung nach 6 Jahren. Bedingung dafür ist der außergerichtliche Einigungsversuch. Bei geringem Einkommen trägt die Kosten für die Beratung die Behörde für Soziales und Familien.<sup>5)</sup> Offene Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen können aus der Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens nur als Insolvenzforderung angemeldet werden (§ 108 Abs. 2 InsO). Die danach fällige Miete gehört der Masseverbindlichkeit gem. § 55 Abs. 1 Nr. 2 InsO an.<sup>6)</sup> Hier können sich Mietnomaden innerhalb 6 Jahren von bereits angehäuften Mietschulden befreien.

Bei privaten Insolvenzen sind die Auswirkungen der Insolvenzordnung auf noch nicht vollständig erfüllte Verträge, im besonderen das Dauerschuldverhältnis des Mietvertrages, in der Insolvenz des Mieters zu beachten. Das Mietverhältnis besteht auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens fort. Ein Rücktrittsrecht für den Vermieter besteht falls der Mietraum bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens noch nicht an den Mieter überlassen war.<sup>6)</sup> Der insolvente Mieter hat natürlich das Interesse, trotz Insolvenz in der Wohnung zu bleiben. Diesem Interesse steht das Interesse des Vermieters an einer pünktlichen und regelmäßigen Zahlung der Miete gegenüber. Mit einer Kündigung im Insolvenzfall wird dem Phänomen Mietnomade Vorschub geleistet, geprägt durch den Eides statt verbunden mit der Obdachlosigkeit.

1) FTD vom 19.08.2005

2) *Trostberger Tagblatt* vom 16.08.2005

3) *Bork, Einführung in das Insolvenzrecht*, 3. Aufl. 2002 Rz.1

4) *Partner im Gespräch* - , S. 166

5) *Hamburger Abendblatt* v. 27.07.2005

6) *Partner im Gespräch - Mietparteien und Ihr Wechsel* - Verlag Schmidt - S. 194

### **3. Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen sowie private Vermieter**

Die Bauwirtschaft ist seit Jahren in einem desolaten Zustand. Auftragseingänge gehen zurück, die Zahl der Investoren, die sich Ihre Renditen aus dem Vermögensgut Immobilie errechnen, schrumpfen genauso wie die Beschäftigten im Bauhauptgewerbe. Grund hierfür ist die allgemeine Wachstumsschwäche der Wirtschaft, die Finanzschwäche der öffentlichen Kassen und die abwartende Haltung der Investoren. Derzeit lässt sich noch keine konjunkturelle Trendwende erkennen. Die angespannte und schwierige Situation auf dem Mietmarkt sowie die Zunahme der Mietnomaden gibt das übrige dazu.

#### **3.1 Risiken der Immobilie**

Immobilien zählen nach verbreiteter Meinung zu den eher risikoarmen Vermögensgütern. Man unterscheidet bei den Vermögensgütern zwischen den Geldvermögensgütern und den Realvermögensgütern. Immobilien zählen, da sie den größten Anteil am Realvermögensbestand haben, weil Ihr Eigentum relativ breit gestreut ist und weil Ihre Nutzung zu den Grundbedürfnissen gehört, zu den wichtigsten Vermögensgüter eines Landes.<sup>1)</sup> Im Gegensatz zu den Konsumgütern, die sofort verbraucht werden, wird der Nutzen der Vermögensgüter nach und nach freigesetzt, die Renditen müssen also prognostiziert werden.

Aufgrund der langen Lebensdauer, der geringen Kapitalumschlaghäufigkeit sowie der geringen Transaktionshäufigkeit erweist sich die Ermittlung der Renditen bei Immobilien als eher schwierig und ungewiss. Immobilien haben eine technische Lebensdauer von mehr als 50. Jahren. Betrachtet man die lange Lebensdauer wird ein Mietverhältnis, das grundsätzlich unbefristet ist, dass heißt auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird, zu einer unsicheren Anlageentscheidung. Wird das Mietverhältnis ordentlich und fristgerecht gekündigt so kann das von seitens der Mieter innerhalb von 3 Monaten geschehen unabhängig von der Mietdauer. Für den Vermieter verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist nach fünf und nach acht Jahren um jeweils 3 Monate. Vermieter sind bei der Kündigung von Mietverträgen aufgrund des Mietrechts stark eingeschränkt. Wird eine gut vermietete Immobilie erworben, ist nicht abzusehen, wann die guten Mieter ausziehen und ob wieder gute Mieter nachkommen. Zieht das Klientel der Mietnomaden dann nach kommen die kalkulierten Renditen schnell ins Wanken.

Eine Risikostreuung wie bei Wertpapieren in Form eines Portfolios ist bei Immobilien aufgrund der großen Investitionssummen nur schwer erreichbar. Da die Anleger meist gezwungen werden einen Teil der Investitionssummen fremd zu finanzieren, tragen sie nicht nur das Risiko des Realvermögensgüter sondern werden zusätzlich zu Trägern der Risikoquellen, welche für Geldvermögensgüter resultieren.<sup>1)</sup> Vorteil der Fremdfinanzierung ist, dass sich die Investoren mit Finanzintermediäre, wie Banken, Versicherungen und Bausparkassen das Risiko der Ausfälle der Erträge wie die Einmietung von Mietnomaden teilen.<sup>1)</sup> Immobilien bekommen nach wie vor eine hervorgehobene Besicherungsqualität, was zu reduzierten Schuldzinsen und erleichterten Kreditzugangsmöglichkeiten führt. Durch die angespannte Situation scheint die Vorzugsstellung des besicherten Immobilienkredits an Glanz zu verlieren.<sup>1)</sup>

Die hohen Transaktionskosten, dazu gehören die Grunderwerbssteuer, Notarskosten, Grundbuchkosten wie auch die Maklergebühren, erschweren die Liquidierbarkeit der Immobilien. Liquidierbarkeit setzt funktionsfähige Märkte voraus. Aufgrund der geringen Umschlaghäufigkeit und der starken Heterogenität jeder einzelnen Immobilie ist ein Im-

mobilienmarkt nicht vorhanden. Dieser Markt kann nur durch Hilfe von Sachverständigen und Maklern simuliert werden. Auch der besonders enge Rechtsrahmen, der durch den Staat für den Eigentumswechsel und die Nutzung von Immobilien verfügt worden ist, führt zu einer schwierigeren Liquidierbarkeit. Ist die Immobilie dann auch noch durch Mietnomaden besetzt wird sich kein Käufer mehr finden, der bereit ist die notwendigen Kraftakte eines Eigentumswechsels einzugehen.

### **3.2 vom Mietausfall zur fristlosen Kündigung**

Nach Beobachtung von Haus & Grund, dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, häufen sich die Fälle, in denen Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen. Der Verband bezifferte bereits im Jahre 2003 die offenen Mietforderungen auf 1,9 Milliarden Euro pro Jahr.<sup>1)</sup> Nach weiteren Schätzungen des Verbandes summieren sich die Mietrückstände im Jahr 2004 auf zwei Milliarden Euro.<sup>2)</sup> Hinzu kommen noch die Ausfälle nicht organisierter Vermieter.

Die Hauptpflichten aus dem Mietvertrag ergeben sich aus dem § 535 BGB. Hier verpflichtet sich in Satz 1 der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu gewähren und in Satz 2 der Mieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Ist nichts anderes vereinbart muss der Mieter die Miete bis zum 3. Werktag im Voraus entrichten. Vermieter klagen immer häufiger über das Ausbleiben der Mietzahlung und dass dadurch immer öfters fristlos gekündigt werden muss. Als Gründe für den Zuwachs an fristlosen Kündigungen gelten aber nicht nur die oft genannten Zahlungsausfälle sondern auch die Zunahme schuldhafter Vertragsverletzungen wie die Störung des Hausfriedens und der vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. Die Wohnungskündigungen haben sich in den letzten 5 Jahren mehr als verdoppelt.<sup>2)</sup>

Der Vermieter kann nach BGB § 543 Abs. 3 die fristlose Kündigung aussprechen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Da die Haushalte der Mietnomaden meist überschuldet sind, ist dort auch bei einem Prozess nichts mehr zu holen. Auf Dauer nicht mehr realisierbare Forderungen sind für Vermieter, die Ihren Kredit nicht mehr bedienen können, existenzbedrohend. Hier kommt es zur Zwangsversteigerung der Wohnung. Ein Grund für das Desaster liegt in der Überlastung der Justiz. Es kann bis zu eineinhalb Jahren dauern bis ein zahlungsunwilliger, aber nicht auszugsbereiter Mieter die Wohnung räumen muss. Bis dahin summieren sich die Mietrückstände und Verfahrenskosten teilweise in den fünfstelligen Bereich.<sup>3)</sup>

Kündigungen wegen Störung des Hausfriedens und vertragswidriger Gebrauch der Mietsache erweisen sich als äußerst schwierig. Hier müssen sich die Vermieter auf einen langen Prozess einstellen. Grundsätzlich müssen die Kündigungsgründe so genau bezeichnet werden, dass sie identifiziert und von anderen Sachverhalten und Lebensvorgängen unterschieden werden können.<sup>4)</sup> Vermietern steht ein außerordentliches Kündigungsrecht bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache nach § 543 Abs. 1 und 2 BGB zu. Voraussetzung ist jedoch die Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs trotz mehrmaliger Abmahnung. Für den Mieter muss aus der Abmahnung exakt hervorgehen welche Pflichtverletzungen beanstandet werden. Eine bloße Äußerung von Zweifeln reicht nicht aus.<sup>5)</sup> Der vertragswidrige Gebrauch muss die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzen. Für die Vermieter ist dieser Weg der Kündigung meist schwierig, da ungewiss ist, welche Umstände im Bezug auf Mietnomaden von den Gerichten zur fristlosen Kündigung bejaht werden.

1) SZ vom 11.09.2003 von Stefan Weber

2) Die Welt vom 18.05.2005

3) Süddeutsche Zeitung vom 28.06.2005

4) Mietrecht – Pawlack Verlag- Seite 45

5) Mietrecht – Pawlack Verlag- Seite 16

### 3.3 Investitionen und Investoren auf dem Rückzug

Die immer wieder veröffentlichten Zahlen der Mietausfälle, der privaten Insolvenzen und der konjunkturellen Flaute schrecken viele Investoren und Immobilieneigentümer ab Vermieter zu werden. Nicht zuletzt auch deshalb, weil es inzwischen gar nicht mehr so einfach ist, einem säumigen Mieter wieder zu kündigen, hat er sich mal häuslich niedergelassen.<sup>1)</sup>

Private Bausparkassen rechnen mit einem Nachkriegstief. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres gingen die Baugenehmigungen insgesamt um 25,08 % zurück. Für das Jahr 2006 wird ein weiterer Rückgang erwartet. Einbrüche gibt es auch bei den Modernisierungen von Altbauten, nachdem zuvor über viele Jahre ein stetiger Zuwachs zu verzeichnen war. Der Verband der Bausparkassen vermutet, dass Gebäudeeigentümer zunehmend Instandsetzungen und Instandhaltungen zeitlich hinausschieben.<sup>2)</sup>

Die für die Bauvorhaben insgesamt veranschlagten Kosten betragen rd. 72,2 Mrd. €. Die Zahl der Genehmigungen für den Bau von Wohnungen reduzierte sich gegenüber 2001 um 5,8 % auf 274.100. In Wirtschaftszentren wie München und Frankfurt wies der Verband aufgrund eines Umsatzrückgangs von etwa 6% auf eine drohende Wohnungsnot hin.<sup>3)</sup>

Der größte Rückgang ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit einem Minus von 15,2 % zu verzeichnen. Hier spiegelt sich die zunehmend schwierigere Vermietbarkeit und die Zunahme der Mietnomaden am deutlichsten wieder.

Aufgrund der allgemeinen schwachen wirtschaftlichen Situation entwickeln sich die Mieten eher rückläufig. Familien verzichten auf flächenmäßigen Zusatzbedarf und geben sich mit günstigeren Wohnungen zufrieden. Außerdem werden Haushaltsgründungen aufgeschoben. Die eigentlich vorhandene Nachfrage wird insbesondere durch die Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes, sinkende Realeinkommen und der damit verbundenen Besorgnis, man könne sich eine teure Wohnung nicht mehr leisten, hinten angestellt.<sup>4)</sup> Investoren, die sich der geringen Renditen und der zunehmend schwierigen Situation am Mietmarkt bewusst sind, ziehen sich zurück.

Wohnungsbau in Europa	
Land	fertig gestellte Wohnungen je 1000 Einw.
Irland	14,3
Spanien	10,0
Portugal	9,6
Frankreich	6,0
Finnland	5,6
Österreich	5,5
Norwegen	5,2
Italien	4,2
Niederlande	4,0
Belgien	3,9
Schweiz	3,7
Dänemark	3,3
Deutschland	3,1
Großbritannien	2,8
Schweden	2,1

Stand: 2002 Quelle: LBS  
Research, Euroconstruct. Ifo

Die neuen Investoren, die überwiegend aus Amerika kommen, die so genannten REITs (Real Investment Trusts) verfolgen das Geschäftsmodell der kurzfristigen, maximalen Renditen mit möglichst hohen Cash Flows. Hier besteht die Gefahr, dass die Substanzwerte abgeschöpft werden und nicht wieder in den Bestand investiert werden. Dadurch wird der volkswirtschaftliche Kapitalstock ausgezehrt. Die Quartiers und Stadtentwicklung sowie funktionierende stabile Nachbarschaften und soziale Integration verschiedener Bewohnergruppen werden zugunsten der Orientierung am Quartalsbericht geopfert. Wie sich die Mietnomaden unter den häufigen Transaktionen dieser Investoren entwickeln bleibt abzuwarten.<sup>4)</sup>

1) Wiesbadener Kurier vom. 09.09.05

4) ZdW Bay 7-8/2005

2) News der Bausparkassen vom 20.07.2005

3) Jahrbuch aktuell 2004 Harenberg Verlag – Seite 66

### 3.4 Vermieter melden Insolvenz an

Vermieterkonkurse waren in den ersten Jahrzehnten der Bundesrepublik Deutschland kein Thema. Auch die ersten Wachstumskrisen führten nur bei Gewerberaumvermietern zu vorübergehender Bürohaldbildung. Der erste große Konkurs eines Wohnraumvermieters, der des Althausstycoons aus Kaußen in den 80er Jahren, hatte noch eine exogene Ursache, nämlich Fehlinvestments in Übersee. Seitdem hat sich die wirtschaftliche Landschaft jedoch erheblich verändert. Der durch die Wiedervereinigung und Zuwanderungsbedingte Bauboom seit Anfang der 90er Jahre half zwar weithin aus den Mangelsituationen in den großstädtischen Ballungsgebieten der alten Bundesländer heraus und führte in den neuen Bundesländern vor allem zur Sanierung traditioneller, zentralstädtischer Bezirke wie auch zur Errichtung hochsubventionierter Anlageobjekte. Die Nachfrage wurde aber weithin überschätzt, auch diejenige durch Zuwanderung. Büro und Wohnraum stehen im Osten massiv und auch im Westen in erheblichem Umfang leer. Die Insolvenzen von Immobilieneigentümern und Vermietern häufen sich.<sup>1)</sup>

Außer Konjunkturschwäche und dem neuen Insolvenzrecht waren eine restriktive Kreditpolitik der Banken, ungenügendes Eigenkapital mittelständischer Unternehmen, geringes Risikobewusstsein von Klein- und Mittelstandsfirmen sowie die schlechte Zahlungsmoral weitere Gründe für die Pleiten.<sup>2)</sup> Schuld an den Pleiten der Wohnungsunternehmen sind vor allem die zunehmend schlechte Zahlungsmoral der Mieter wie die Unkalkulierbarkeit des Risikos der Mietnomaden.

<b>Unternehmensinsolvenzen 2002 nach Wirtschaftszweigen</b>	
<b>Wirtschaftszweig</b>	<b>Fälle</b>
Baugewerbe	9160
Grundstücks- Wohnungsgewerbe - Vermietete bewegl. Sachen	8174
Handel, Instandhaltung, Reparatur v. KFZ u. Gebrauchsgüter	7491
Verarbeitendes Gewerbe	4344
Gastgewerbe	2655
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2451
Erbringung sonstiger öffentlicher Dienstleistungen	1644
Land und Forstwirtschaft	559
Gesundheits, Veterinär und Sozialwesen	498
Kredit und Versicherungsgewerbe	383
Erziehung und Unterricht	154
Bergbau und Gewerbe Steinen und Erden	37
Energie Wasserversorgung	27
Fischerei und Fischzucht	2
<i>in Deutschland: Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden</i>	

## 4. Vorgehensweise zur Risikominimierung

Für Vermieter gibt es verschiedene Versicherungen, ein Beispiel ist die Gebäudeversicherung, die den Mietausfall einschließlich der Nebenkosten ersetzt, wenn Mieter infolge eines Versicherungsfalles berechtigt sind, die Zahlung der Miete zu verweigern. Bereits während der Bauzeit kann man sich mit einer Bauleistungsversicherung und eine Bauherrenhaftpflicht schützen. Gegen Mietnomaden gibt es noch keinen Versicherungsschutz. Hier ist Vorsicht geboten. Um das Risiko zu minimieren gibt es verschiedene

1) Mietparteien und Ihre Wechsel – Verlag Dr. Otto Schmidt Köln – Seite 197  
 2) Jahrbuch Aktuell 2004 – Harenberg Verlag Seite 430



Möglichkeiten. Vermieter könnten auf das Abschließen einer Haftpflichtversicherung des Mieters bestehen, die unter Umständen Schadensersatz leisten. Allerdings ist fraglich, ob Versicherungen vorsätzlichen Schaden von Mietnomaden erstatten. Vorsorge muss beim Mieterwechsel getroffen werden.

#### **4.1 Wohnungsabnahme sicher vornehmen**

Die Rückgabepflicht der Mietsache ist im BGB § 546 geregelt und tritt bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung oder Zeitablauf ein. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Pflicht dem Vermieter den unmittelbaren Besitz an der Mietsache zu verschaffen. Dies setzt einerseits die Räumung des Mietobjekts und andererseits die Übergabe desselben voraus. Die Räumungspflicht erstreckt sich auf das angemietete Objekt inklusive Nebenräume, Garagen, Keller und ähnliches. Auch die Verpflichtung bauliche Veränderungen zurückzubauen, sowie Einrichtungen oder auch Anpflanzungen, die im Eigentum vom Mieter stehen, zu entfernen gehört zu den Pflichten des ausziehenden Mieters. Die Übergabe des Mietobjektes wird in der Regel dadurch bewirkt, dass der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel, auch selbst angefertigte, überreicht.<sup>1)</sup> Ziehen Mietnomaden weiter haben Vermieter meist nicht die Möglichkeit eine geregelte und ordentliche Wohnungsabnahme durchzuführen. Zwangsweise muss auf die Abnahme verzichtet werden, da die Mietnomaden Ihre Wohnungen meist nicht ordentlich kündigen und keine Adresse hinterlassen wo sie hinziehen. Häufig werden nicht einmal die Schlüssel übergeben. Schönheitsreparaturen werden nicht durchgeführt, Sachschäden bleiben zu Lasten der Vermieter zurück.

Haben Vermieter, nachdem der Mietnomade weitergezogen ist, wieder Zugang zur Wohnung ist es aus Beweisgründen ratsam unter Einbezug eines neutralen Zeugen, z. B. einem Immobilienfachmann oder einem Sachverständigen eine fiktive ordentliche Wohnungsabnahme durchzuführen. Zur Wohnungsabnahme gehört ein ausführliches Abnahmeprotokoll. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Protokolls gibt es nicht. Die Erstellung des Protokolls dient der Beweissicherung und soll den Zustand der Mietsache dokumentieren. Wurde bei Beginn des Mietverhältnisses ein Übergabeprotokoll erstellt, so kann durch Vergleich der beiden Protokolle eine Verschlechterung des Zustandes der Mietsache leichter nachgewiesen werden.<sup>1)</sup>

Im Abnahmeprotokoll soll der Zustand des Mietobjektes so detailliert wie möglich, getrennt nach Räumen und Bauteilen, Fenster, Türen, Wände, Decken und ähnliches, festgehalten werden. Neben der detaillierten Wohnraumbeschreibung sollten auch die Zählerstände abgelesen werden. Das Protokoll sollte von beiden Seiten, Mieter und Vermieter, unterschrieben werden. Die Unterzeichnung hat für den Vermieter die Bedeutung eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, was bedeutet das er nachträglich festgestellte Mängel an der Mietsache dem Mieter gegenüber nicht mehr geltend machen kann. Umgekehrt kann der Mieter, der seine Unterschrift unter das Abnahmeprotokoll gesetzt hat, hinterher nicht mehr behaupten die aufgeführten Mängel hätten gar nicht bestanden.<sup>2)</sup> Fehlt die Unterschrift des Mieters, da der Mieter bei der Abnahme nicht anwesend war, was bei Mietnomaden meist zutrifft, oder aber der Mieter verweigert seine Unterschrift, so sollte auch dies festgehalten werden. Unter Umständen ist dann eine Nachfristsetzung nach § 281 BGB Abs. 2 entbehrlich und der Vermieter kann sofort mit der Beseitigung der Schäden beginnen bzw. eine Fachfirma beauftragen.<sup>2)</sup> Ist die Wohnung jedoch ordentlich übergeben und das Protokoll unterschrieben muss der Vermieter dem Mieter für die Beseitigung der Schäden an der Wohnung eine angemessene Frist

1) Das Vermieter Praxishandbuch - Haufe Verlag Seite 331

2) Das Vermieter Praxishandbuch - Haufe Verlag Seite 332

<p style="text-align: center;"><b>Muster: Abnahmeprotokoll</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Abnahmeprotokoll</b></p> <p><b>I. Allgemeines</b></p> <p>Mietobjekt <span style="float: right;">Ort:</span>          .....          Straße/Platz: .....          Nr.: .....          Etage: .....</p> <p>Tag der Abnahme: .....          Uhrzeit der Abnahme: .....          Anwesend für den/die Vermieter: .....          Anwesend für den/die Mieter: .....</p> <p><b>Hinweis:</b> Verweigert eine Partei die Mitwirkung bei der ordnungsgemäßen und vollständigen Erstellung des Protokolls oder dessen Unterzeichnung, ist die Zuziehung einer weiteren Person ratsam, die den trotzdem festzustellenden Zustand – möglichst schriftlich – bestätigen kann.</p> <p><b>Zählerstände:</b></p> <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Elektrozähler:</td> <td style="width: 15%;">Stand:</td> <td style="width: 15%;">Nummer:</td> </tr> <tr> <td>Zwischenzähler</td> <td>Stand:</td> <td>Nummer:</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser</td> <td>Stand:</td> <td>Nummer:</td> </tr> <tr> <td>Kaltwasser</td> <td>Stand:</td> <td>Nummer:</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><b>S. 1</b></p>	Elektrozähler:	Stand:	Nummer:	Zwischenzähler	Stand:	Nummer:	Warmwasser	Stand:	Nummer:	Kaltwasser	Stand:	Nummer:	<p>Sonstige Räume und Flächen          (zum Beispiel Keller-, Speicheranteil, Balkon, Terrasse, Garten, Garage)</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Mängel</p> <p><input type="checkbox"/> Folgende Mängel liegen vor (Beschreibung von Ort, Art, Umfang):          .....          .....</p> <p><input type="checkbox"/> Ausführungen zu den auf Seite 2 (-1-) bis (-6-) / Zustände der Räume          .....          .....</p> <p><b>III.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt wurde von dem/den Vermieter(n) abgenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Schlüssel wurden vollständig zurückgegeben.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Schlüssel wurden nicht vollständig zurückgegeben.          Folgende Schlüssel fehlen:          .....)</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt wurde von dem/den Vermieter(n) nicht abgenommen.          Der/die Vermieter fordern von dem/den Mieter(n) die Durchführung folgender Maßnahmen bis spätestens ..... und weisen darauf hin, dass nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist Schadensersatz wegen Nichterfüllung gefordert wird:          .....          .....</p> <p><b>IV.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Der/die Mieter verpflichtet/verpflichten sich zur fachgerechten Durchführung folgender Maßnahmen bis spätestens .....:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Der/die Mieter verweigert/verweigern ausdrücklich und endgültig die Durchführung der verlangten Maßnahmen.</p> <p>Für den/die Vermieter: .....          .....          .....</p> <p style="text-align: right;">Für den/die Mieter: .....          .....          ..... <b>S. 3</b></p>
Elektrozähler:	Stand:	Nummer:											
Zwischenzähler	Stand:	Nummer:											
Warmwasser	Stand:	Nummer:											
Kaltwasser	Stand:	Nummer:											

Zustand der Räume	Wohnzimmer	Schlafzimmer	Weiteres Zimmer	Bad/WC	WC	Küche	Flur
1) Wände und Decken							
Neuwertiger Zustand							
Mittlerer Erhaltungszustand							
Renovierungsbedürftiger Zustand							
Streich-/Tapezierarbeiten erfolgten letztmals am (Datum eintragen)							
Sonstige Feststellungen; zum Beispiel über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)							
2) Fenster							
Neuwertiger Zustand							
Mittlerer Erhaltungszustand							
Renovierungsbedürftiger Zustand							
Streich-/Lackierarbeiten erfolgten letztmals (Datum eintragen)							
Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug nicht ausgeführt							
Sonstige Feststellungen; zum Beispiel über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)							
3) Türen							
Neuwertiger Zustand							
Mittlerer Erhaltungszustand							
Renovierungsbedürftiger Zustand							
Streich-/Lackierarbeiten erfolgten letztmals (Datum eintragen)							
Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug nicht ausgeführt							
Sonstige Feststellungen; zum Beispiel über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)							
4) Heizkörper							
Neuwertiger Zustand							
Mittlerer Erhaltungszustand							
Renovierungsbedürftiger Zustand							
Streich-/Lackierarbeiten erfolgten letztmals (Datum eintragen)							
Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug nicht ausgeführt							
Sonstige Feststellungen; zum Beispiel über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)							
5) Fußböden							
Neuwertig							
Normale Verschleißspuren							
Beschädigt/verschmutzt; zum Beispiel Brandlöcher, Flecken, Kratzspuren (Ausführungen über Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)							
6) Sonstige Einrichtungen (zum Beispiel Fensterbänke, Beschläge, Rollläden, elektrische/sanitäre Anlagen)							
Neuwertig							
Normale Verschleißspuren							
Beschädigt/funktionsunfähig/verschmutzt/fehlende Teile (Ausführungen über Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)							
							<b>S. 2</b>

setzen. Die Frist muss ausreichend lang sein, dass der Mieter die Möglichkeit hat, die Reparaturen selbst oder durch Fachkräfte ausführen zu lassen. Je nach Umfang der Renovierungsarbeiten sind zwei bis drei Wochen als angemessen anzusehen.<sup>1)</sup>

Schönheitsreparaturen in der Wohnung bei Auszug obliegen grundsätzlich dem Vermieter. Dieser darf sie aber in einem gewissen Rahmen im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Schönheitsreparaturen bedeuten das Anstreichen, Kalken und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen müssen vertraglich vereinbart werden. Hierzu schlägt der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft folgende Vertragsregelung vor:

*„Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach .... (Einführung Fristenplan)... fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen“.*<sup>1)</sup>

In der Praxis eher selten ist die Vereinbarung, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu Beginn des Mietverhältnisses übernimmt. Hierzu schlägt der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft folgende Vertragsregelung vor:

*„Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung innerhalb von 3 Monaten nach Beginn und danach während des Mietverhältnisses durchzuführen.“*<sup>2)</sup>

Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen empfiehlt es sich folgende Fristen zu vereinbaren:

alle drei Jahre:  
in Küchen, Bäder und Duschen,  
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle vier Jahre durchzuführen

alle fünf Jahre  
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten

alle sieben Jahre  
in anderen Nebenräumen<sup>2)</sup>

Renovierungspflichten für Mieter können unwirksam werden wenn sie einen starren Fristenplan ohne Rücksicht auf den Zustand der Wohnung vorsehen. Der BGH verwies auf einen in der Praxis verbreiteten Mustermietevertrag, wonach der Passus vereinbart wird, dass Schönheitsreparaturen „im allgemeinen“ nach ....Jahren erforderlich werden.<sup>3)</sup>

Wurde kein Fristenplan vereinbart wird nach einem BGH Urteil vom 06.04.2005 – VIII ZR 192/04 LG Berlin der entsprechende Anspruch fällig sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. Darauf ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist kommt es nicht an.<sup>4)</sup>

Mietnomaden und Mieter, die ihre Wohnung nicht in ordnungsgemäßem Zustand übergeben, machen sich dem Vermieter gegenüber Schadensersatzpflichtig. Der Vermieter muss den Mieter abmahnen und in Verzug setzen. In der Abmahnung an den Mieter muss genau aufgeschlüsselt sein welche Arbeiten in welchem Zeitraum durchzuführen sind. Für Schäden an der Mietsache gilt eine sechsmonatige Verjährungsfrist. Die Verjährungsfrist beginnt nicht am Tag der Rückgabe der Wohnung sondern am Zeitpunkt in dem der Schadensersatzanspruch entsteht. Somit beginnt die Verjährungsfrist erst mit Ablauf der vom Vermieter gesetzten Nachfrist, so das Kammergericht Berlin.<sup>5)</sup>

1) Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1998, S. 17

2) BWL der Grundstücks und Wohnungswirtschaft – Muhrfeld Verlag S. 330

3) VIII ZR 361/03 v. 02.08.2004

4) NZM 12/2005

5) REMiet 3802/96

Fraglich bleibt ob die Verjährungseinrede des Mieters rechtsmissbräuchlich ist, wenn aufgrund von Vorsatz wie es bei Mietnomaden die Regel ist die Zustellung des Mahnbescheides erschwert wird bzw. der Mietnomade seine neue Anschrift verweigert.

Falls keine Gegenforderungen des Vermieters an den Mieter bestehen, ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache der Vermieter verpflichtet dem Mieter die geleistete Kautions einschließlich eventueller Erträge, zum Beispiel Zinsen, zurückzuerstatten. Dem Vermieter ist hierzu eine Prüfungs- und Überlegungsfrist zuzubilligen, die nach der Rechtsprechung im Regelfall drei Monate im Einzelfall bis zu sechs Monaten und in besonderen Fällen auch über sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses betragen kann.<sup>1)</sup>

Da die vorbehaltlose Rückzahlung der Kautions als schlüssige Erklärung des Vermieters gesehen werden kann, dass keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr bestehen, sollte auf keinen Fall die Kautions sofort nach Erlangung der Schlüssel ausgezahlt werden.<sup>2)</sup> In Abzug können sämtliche Gegenforderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gebracht werden. Hierzu zählen Schadensersatzansprüche wegen Schäden an der Mietsache oder unterlassener Schönheitsreparaturen. Zum Nachweis ist grundsätzlich der Kostenvoranschlag einer Fachfirma ausreichend. Zu beachten ist hier die Verjährungsfrist von 6 Monaten, BGB § 548. Vom Kautionsbetrag können auch rückständige Mieten sowie bisher nicht geleistete Nachzahlungen aus bereits durchgeführten Betriebskosten in Abzug gebracht werden.<sup>3)</sup>

Da bei Mietnomaden die Kautionszahlung, die nach BGB § 551 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenen Miete ohne die Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten beträgt, in der Regel ausbleibt, können Vermieter meist vom Recht der Aufrechnung nicht Gebrauch machen.

Mieter können die Kautions nicht mit noch offenen Mieten aufrechnen so das Urteil vom OLG Frankfurt vom 03.03.2004 2W 10/04. Den Mieter trifft die Verpflichtung, die Miete monatlich in voller Höhe zahlen. Eine Verrechnung mit der Kautions ist unzulässig. Die Kautions sei als Sicherheit für den Vermieter für die aus dem Mietverhältnis begründeten Forderungen an den Mieter anzusehen. Daher könne der Mieter diese nicht aufrechnen.<sup>4)</sup> Nicht selten nutzen Mietnomaden die Gutmütigkeit der Vermieter aus und bitten offenen Mieten mit der Kautions aufzurechnen. Dies hat zur Folge das sich die fristlose Kündigung weiter rauszieht und der Vermieter auch noch die Kautions verliert.

#### **4.2 zielgerecht sanieren und modernisieren**

Eine Modernisierung und eine zielgerechte Sanierung kann eine vorher schwer vermietbare Wohnung wieder zur gefragten Immobilie machen. Viele Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und müssen von Grund auf modernisiert bzw. saniert werden. Hier das richtige Maß zu finden ist schwierig und bedarf einer guten Marktkenntnis. Selbst eine gute Bausubstanz kann nicht verhindern, dass Gebäude im Laufe der Zeit „Falten“ bekommen. Egal ob Schönheits-Reparatur oder notwendige Modernisierung- eine rechtzeitige Vorsorge ist wichtig. Sicher ist jedoch, dass sich Mietnomaden und soziales Elend überwiegend in schlechten Wohnungen aufhalten.

Der Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme beginnt mit der Feststellung des Modernisierungsbedarfs, in technischer Hinsicht, in sozialer Hinsicht, in kaufmännischer Hinsicht und unter Beachtung der Marktsituation mit Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten und der steuerlichen Aspekte. Kommt es nach Abwägung der gewonnenen Informatio-

1) Das Vermieter Praxishandbuch Seite 347 4) ratgeberrecht.de vom 05.10.2005

2) NJW – RR 1990, 20

3) Das Vermieter Praxishandbuch Seite 349

nen zur Durchführung der Modernisierung so sind verschiedene Gesetze und Verordnungen zu beachten. Eine einheitliche, inhaltliche Bestimmung gibt es jedoch nicht.<sup>1)</sup>

Da die meisten Modernisierungen mit beträchtlichen Kosten verbunden sind, ist es notwendig vorausschauend zu planen. Ein modernes Bad ist ab etwa 5000 Euro zu haben, für ein neues Dach oder neue Fenster sind mindestens 10 000 Euro anzusetzen. Je länger der Hauseigentümer wartet, desto mehr Maßnahmen fallen auf einen Schlag an. Dies kann dazu führen das sich geringe Instandhaltungen verteuern. Erfahrungswerte helfen bei der Zeitplanung von Verschönerungen und Instandsetzungen. Neue Fenster bzw. Verglasungen sind fällig, wenn noch keine Wärmeschutz-Verglasung vorhanden ist. Das Bad steht nach ca. 15 Jahren auf dem Renovierungsplan, der Außenputz nach ca. 25 Jahren.<sup>2)</sup> Mietnomaden verkürzen die Fristen für die Instandsetzungen erheblich. Oft muss eine neu sanierte Wohnung nach ihrem Auszug wieder komplett saniert werden.



Modernisierungsmaßnahmen steigern den Wohnkomfort, erhöhen den Wert der Immobilie und erhalten die Gebäudesubstanz. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehört auch die Verbesserung des Wärmeschutzes, dass von vielen Besitzern von Bestandsimmobilien derzeit noch versäumt wird. Sie verschleudern damit Jahr für Jahr teure Energie. Ältere Häuser verbrauchen im Durchschnitt immer noch fast so viel Energie wie vor 20 Jahren. Dabei ist der Stand der Technik mittlerweile so weit fortgeschritten, dass leicht Einsparungen von bis zu 50 Prozent möglich wären. Ein neues Gebäude von 2005 benötigt nur noch halb soviel Energie wie ein vergleichbarer Neubau 1985. So haben zum Beispiel moderne Wärmeschutz-Verglasungen einen dreimal höheren Wärmeschutz als übliche Zweifach-Verglasungen. Hier ist für die Vermieter zu beachten das seit Februar 2002 die Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten ist. Somit sind Eigentümer von Bestandsimmobilien aufgefordert, mit Modernisierungsmaßnahmen Energie zu sparen. Dabei kommt es, anders als bei den vorher gültigen Wärmeschutzverordnungen, vor allem auf den Gesamtenergieverbrauch des Hauses an. Fazit: Wer in die Wärmedämmung seines Objektes investiert, spart Betriebskosten was für eine zufriedene Mieterstruktur beiträgt.<sup>3)</sup>

Grundsätzlich zu unterscheiden sind Einzelmodernisierungen und Generalmodernisierungen, Modernisierungen von bewohntem Wohnraum und von frei stehendem Wohnraum. Im Falle einer Modernisierung im bewohnten Zustand kann sich der Vermieter auf die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 BGB berufen. Der Mieter kann die geplante Maßnahme nur ablehnen, wenn ihn und seine Familie eine besondere Härte treffen würde. Dies gilt auch für die zu erwartende Mieterhöhung. Der Vermieter ist nach beendeten Modernisierungsarbeiten zu einer Mieterhöhung in Höhe von elf Prozent der auf den Mieter entfallenen Kosten der Modernisierung berechtigt, § 559 BGB. Die Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme kann im Einzelfall schwierig sein. In Anlehnung an den aufgehobenen § 3 Abs. 4 ModEnG ist als Instandhaltung jede Maßnahme zu verstehen, die die Behebung von baulichen Mängeln vorsieht, insbesondere Mängel, die durch Abnutzung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind. Ebenso fallen hierunter Maßnahmen, die den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand in den Wohnungen wiederherstellen.<sup>4)</sup> Was für Vermieter zur Folge hat, dass sich aus der Beseitigung der Schäden die von Mietnomaden verursacht wurde keine Berechtigung für eine Mieterhöhung nach § 559 BGB ergibt.

1) Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks und Wohnungswirtschaft – Muhrfeld Verlag Seite 339

2) Haus und Garten 07.09.2005

3) Haus und Garten / modernisieren 07.09.2005

4) Das Vermieter Praxishandbuch Seite 185



Der Vermieter hat eine Ankündigungsfrist der Modernisierung gemäß § 554 Abs. 3 BGB von drei Monaten vor Beginn der Maßnahme, über deren Art sowie voraussichtlichen Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung, in Textform nach § 126 b BGB einzuhalten. Ist die Modernisierungsmaßnahme nicht richtig angekündigt, ist der Mieter nicht mehr verpflichtet die Maßnahme zu dulden. Es empfiehlt sich vom Mieter eine schriftliche Zustimmung zur Duldung der Maßnahme einzuholen. Dem Mieter steht gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn er bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsmittelteilung folgt, kündigt. Die Kündigung ist dann zum Ablauf des folgenden Monats wirksam. In diesem Fall ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen.

Als Entscheidungsgrundlage für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gilt die Wiedervermietbarkeit. Ist die Wohnung mit einem Mietnomaden belegt, so wird sich keine Investition rechnen. Je desolater jedoch der Zustand der Wohnung ist, desto größer ist die Gefahr einer Belegung durch einen Mietnomaden und somit das Risiko des Vermögenswertverfalls.

### **4.3 Auswahl der richtigen Mieter**

Ob jemand ernsthaft eine Wohnung mieten will oder nur als Mietnomade auf Durchzug ist, lässt sich oft nur schwer erkennen. Den richtigen Mieter finden ist trotzdem keine reine Gefühlssache.

Als erste Überlegung sollte man die passende Zielgruppe auswählen. Die Zielgruppenabgrenzung ist eine zentrale Voraussetzung für den erfolgreichen Einsatz von Werbemittel im Immobilienmarketing und trägt dazu bei Mieter zu finden, die langfristig in den Wohnungen bleiben. Die Wahl einer zu ungenauen Zielgruppe erschwert diese Arbeit. Je eingegrenzter die Zielgruppe ist, desto besser kann der richtige Mieter gefunden werden. Bei der Suche nach dem Mieter ist zu bedenken, dass nicht möglichst viele Personen, sondern möglichst exakte Zielgruppen angesprochen werden. Als Zielgruppenverdichtung sollen Personen herausselektiert werden, die auch wirklich nachhaltig interessiert und hoch motiviert sind. Als Raster zur Zielgruppenabgrenzung dient zum Beispiel:<sup>1)</sup>

- \* Wie ist der Life Style des Interessenten?
- \* Für welche Angehörige bestimmter Berufe ist das Objekt geeignet?
- \* Wo müsste der Interessent arbeiten?
- \* Wie ist der Familienstand des Interessenten?
- \* Ist das Objekt für Kinder geeignet?
- \* Ist es behindertengerecht?
- \* Wie alt / jung sollte der Interessent sein?
- \* Welche Freizeitaktivitäten entfaltet der Interessent?
- \* Legt die Infrastruktur eine bestimmte Zielgruppe nahe?  
(Schule, Kindergärten, Schwimmbäder etc)
- \* Wovon müsste der Interessent besonders überzeugt sein?
- \* Welche Zielgruppe gehörte der bisherige Nutzer an?
- \* Zu welcher Zielgruppen gehören Nachbarn und Mitbewohner?<sup>1)</sup>

Mit Hilfe der Feststellung der Zielgruppe sollte eine Zielgruppenpyramide nach dem Grad des Interesses aufgestellt werden, diese sollte dann auch in der Anzeige verdeutlicht werden. Mietnomaden gehören, da sie meist keine richtigen Ziele verfolgen, keiner Zielgruppe an und werden im ersten Schritt ausgefiltert.

Mit Festlegung der Zielgruppe kann auch die Überbelegung des Wohnraums vermieden werden. Eine Überbelegung ist in erster Linie vom Verhältnis der Zahl der Räume zur Anzahl der Wohnungsbenutzer abhängig. Anhaltspunkte für eine Überbelegung bieten die Wohnungsaufsichtsgesetze der Länder. So müssen z. B. nach § 7 Abs. 1 des hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes mindestens 9 qm pro Person zur Verfügung stehen.<sup>1)</sup>

Zur Erarbeitung einer Zielgruppe und einer ansprechenden Zeitungsanzeige ist es ratsam einen Immobilienfachmann wie z. B. einen Makler zu Rate zu ziehen. Bei der Vermietung von Gewerberaum ist die Maklereinschaltquote sehr hoch, teilweise wird hier von 80 % ausgegangen, bei Wohnimmobilien liegt die Einschaltquote bei unter 50 %, was daran liegt das im Bereich der Wohnimmobilien sich zumeist Privatpersonen finden.<sup>2)</sup> Makler werden meist nur bei Problem- Immobilien und wenn Vermieter bereits mit Mietnomaden zu tun hatten eingeschaltet.

Eine gute Zeitungsannonce sollte mit einer ansprechende Headline und einem Fließtext gestaltet sein. Die Headline soll die Brücke zum Interessenten bauen, einen ersten Kontakt herstellen und den Interessenten zum Weiterlesen animieren. Hier ist die Fähigkeit eines Immobilienspezialisten gefragt. Er muss die Signale in Richtung der anvisierten Zielgruppe transportieren. Im Fließtext einer Anzeige sind keine langatmigen Beschreibungen und Banalitäten gefragt, sondern Prägnanz und Konzentration auf wesentliche Informationen. Die erste Anzeige hat eine herausragende Bedeutung. Auf ihr muss ein besonderes Augenmerk gewidmet werden. Die zweite Anzeige sollte nicht unmittelbar nach der ersten geschaltet werden. Zunächst sollte festgestellt werden warum die erste Anzeige gescheitert ist. Nach einigen Wiederholungen muss die Anzeige grundlegend modifiziert werden, evtl. sollte die Strategie überprüft und geändert werden. Man muss bedenken, dass der Wert der Immobilie mit zunehmender Anzeigenschaltung abnimmt.<sup>3)</sup> Zunehmend ist dabei die Gefahr der Mietnomaden, da die Vermieter unter Leerstandsdruck geraten und unter Mietausfall leiden. Unter Druck werden dann die Mietinteressenten nicht mehr genügend geprüft. Mietnomaden haben hier gute Chancen.

Bei der Auswahl der richtigen Mieter muss darauf geachtet werden, dass die Mieter in der Lage sind, dauerhaft ihren Verpflichtungen nachzukommen und die Mietsache pfleglich behandeln. "Gute Mieter" sind aufgrund der gesetzlichen Kündigungsfrist bei ihrer alten Wohnung und die dadurch entstehende Doppelbelastung meist nicht dazu bereit sofort in die Wohnung einzuziehen. Sie sind je nach Preisbewusstsein oft sehr anspruchsvoll und interessieren sich im Gegensatz zu Mietnomaden für alle möglichen mit der Vermietung zusammenhängende Umstände.

#### **4.3.1 Mieterselbstauskunft und die Bonität des Mieters**

Die Mieterselbstauskunft dient zur Ermittlung der Daten über den Mieter. Jeder Vermieter sollte auf das Ausfüllen der Selbstauskunft bestehen. Sie ist in der Regel Geschäftsgrundlage des Mietvertrages und sollte dem Mietvertrag im Anhang beigelegt werden. Ein etwaiger Mietvertrag kommt dann nur unter der Bedingung zustande, dass die Angaben im Formular richtig beantwortet wurden. Der Mietbewerber kann die Beantwortung der Fragen verweigern, hier ist jedoch bereits Vorsicht geboten da ein ehrlicher Mieter nichts zu verbergen hat. Nur in Ausnahmefällen darf der Mietinteressent eine unzulässige Frage wahrheitswidrig beantworten<sup>4)</sup> Die wahrheitswidrige Beantwortung einer unzulässigen Frage berechtigt den Vermieter jedoch nicht zur Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung.<sup>5)</sup> Besteht ein gewisses Misstrauen gegenüber dem Interessenten ist es ratsam sich beim derzeitigen Vermieter bzw. beim Arbeitgeber des Mietinteressenten nach seiner Person zu erkundigen. Um nicht von vornherein ein gestörtes

1) NJW 1984

2) *Professionelles Immobilienmarketing – Stephan Kippes Seite 78*

3) *Professionelles Immobilienmarketing – Stephan Kippes Seite 348*

4) *LG Braunschweig WuM 1984, S. 297*

5) *AG Hamburg WuM 1992 S. 598*

Mietverhältnis zu bekommen ist es ratsam diese Rückfragen mit dem Interessenten abzustimmen. Verweigert der Interessent die Rücksprachen so ist allerhöchste Vorsicht geboten. Hier entstehen Zweifel, ob man es nicht mit einem Mietnomaden zu tun hat.

<p><b>Selbstauskunft</b></p> <p>zum Zweck der Anmietung der Wohnung in : _____</p> <p>ab: _____ Kaltmiete: _____</p> <p>besichtigt am : _____ Nebenkostenvorausz.: _____</p> <p>Kaution: _____ Stellplatzmiete: _____</p> <p>.....</p> <p>1. Name, Vorname: _____</p> <p>Geburtsdatum: _____ verheiratet: _____</p> <p>zur Zeit wohnhaft: _____</p> <p>Arbeitgeber: _____ Tel: _____</p> <p>beschäftigt seit: _____ als: _____</p> <p>monatl. Nettoeink.: _____</p> <p>.....</p> <p>Ist von vornherein beabsichtigt, noch weitere Personen in den Mietvertrag mit aufzunehmen und welche Gründe sind hierfür maßgebend?</p> <p>Ja / Nein _____</p> <p>Erhalten Sie: Sozialhilfe? Ja / Nein Mietzuschuss? Ja / Nein</p> <p>Besitzen Sie Haus- und Grundbesitz? Ja / Nein Wert? _____</p> <p>Vorstrafen? Ja / Nein Pfändungen Ja / Nein Zahlungsbefehl oder Mahnbescheid? Ja / Nein</p> <p>Offenbarungseid? Ja / Nein Kredite? Ja / Nein Höhe monatlich: _____</p> <p>bei welcher Bank: _____</p> <p>Privathaftpflichtversicherung? Ja / Nein Lebensversicherung? Ja / Nein</p> <p>Rechtsschutzversicherung? Ja / Nein Bausparverträge? Ja / Nein</p> <p>Bankverbindung: _____</p> <p>Name und Anschrift Ihres Vermieters: _____</p> <p>Grund des Umzuges: _____</p> <p>Die Richtigkeit der vorstehenden Angaben bestätige ich mit eigener Unterschrift. Ich bin davon in Kenntnis gesetzt, dass der Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis kündigen kann und die Wohnung sofort geräumt werden muss, wenn die von mir gemachten Angabe nicht der Wahrheit entsprechen. Außerdem erkläre ich mich damit einverstanden, dass über meine Person Auskünfte eingeholt werden.</p> <p>Ort, Datum: _____</p> <p>Unterschrift: _____</p> <p style="text-align: right;"><i>Quelle: Info-x.de</i></p>
--

Zur Vertragssicherheit kann bei Abschluss eines Mietvertrages eine Bonitätsprüfung von Wirtschaftsauskunfteien wie z. B. der SCHUFA zu dem jeweiligen Mieter vom Vermieter eingeholt werden. Dies kann nur dann geschehen, wenn der Mieter vorher sein schriftliches Einverständnis hierfür abgegeben hat. Aus dieser Auskunft ist z. B. zu ersehen, ob eine eidesstattliche Versicherung abgegeben wurde, Haftanordnungen zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherungen, bzw. nichtvertragsgemäße Abwicklungen von Krediten oder anderweitigen Verpflichtungen vorliegen. Persönliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse sind in diesen Auskünften nicht enthalten. Diese Daten müssen selbst-

verständlich vertraulich gemäß den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes behandelt werden.<sup>1)</sup> Mit einer Online- Bonitätsprüfung kann innerhalb weniger Sekunden festgestellt werden mit wem es der Vermieter zu tun hat, ob die Personendaten des Interessenten stimmen oder ob es schon einmal Probleme beim fristgerechten Bezahlen gab. Zu beachten ist, dass Angaben über Kredite in der Regel nach 3 Jahren nach Rückzahlung der Kredite aus den Datenbanken gelöscht werden. Für eine Bonitätsprüfung entstehen Kosten in Höhe von ca. 7 - 10 Euro.

Datenbestand der Schufa	2004
Erfasste Personen (Millionen)	62
Gespeicherte Informationen (Millionen)	362
Informationsangebot der Schufa	2004
Auskünfte und Nachmeldungen (Millionen)	72,3
Anteil Scores (in Verbindung mit Auskünften)	43%

Quelle: Schufa.de

#### Einverständniserklärung

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Hiermit bestätige ich, dass ich mit einer Bonitätsprüfung (Schufa-Abfrage) durch die ..... einverstanden bin.

Mir ist bekannt, dass ich meine Zustimmung zur Bonitätsprüfung jederzeit widerrufen kann. Die Prüfkosten in Höhe von .....Euro (inkl. MwSt) gehen zu meinen Lasten und werden mir unabhängig vom Ergebnis der Bonitätsprüfung in Rechnung gestellt.

Mir ist bewusst, dass die Prüfzeit bis zu drei Wochen betragen kann.

\_\_\_\_\_  
Datum / Unterschrift

Eine Einverständniserklärung sollte sich der Vermieter in jedem Fall vom Mietinteressent unterschreiben lassen auch wenn keine Bonitätsprüfung erfolgt. Wird nämlich die Einverständniserklärung verweigert, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um einen Interessenten handelt, der bei den Kreditauskunfts büros negative Einträge hat, evtl. sogar als Mietnomade bekannt ist.

### 4.3.2 Handhabung passender Vertragsgestaltung

In der Praxis werden heute die meisten Mietverträge unter Verwendung von Formularmietverträgen abgeschlossen. Die vorgedruckten Vertragsformulare haben einen vorformulierten, typisierten Vertragsinhalt, dem sich die Mieter von Wohnraum heute weitgehend unterwerfen.<sup>2)</sup>

Laut dem Deutschen Mieterbund werden 2 bis 3 Millionen Mietverträge jährlich abgeschlossen. Die meisten Verträge schriftlich und mit den vorgedruckten Vertragsentwürfen. Mietverträge können nur aus "ein paar Zeilen" bestehen ebenso auch mündlich abgeschlossen werden. Voraussetzung ist lediglich, dass Einigkeit darüber besteht, wer Mieter und wer Vermieter ist, welche Wohnung zu welchem Preis vermietet wird und ab wann das Mietverhältnis beginnt.<sup>3)</sup> Bei einer Personenmehrheit auf der Mieterseite ist dem Vermieter aus haftungsrechtlichen Gründen grundsätzlich zu empfehlen den Mietvertrag mit allen Personen abzuschließen. Dies hat den Vorteil, dass alle Personen als Gesamtschuldner für sämtliche Verbindlichkeiten in voller Höhe haften.

Ein mündlicher Mietvertrag hat den Vorteil, dass grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten. Hier hätte der Mieter mit Schönheitsreparaturen nichts zu tun und er müsste auch keine Betriebskosten zahlen. Mündliche Mietverträge sind jedoch die Ausnahme, nicht zuletzt wegen der Vorteile für den Mieter und auch weil die Gefahr besteht, dass nach einiger Zeit Streit über die Frage entsteht, was alles

1) gagfah.de / Fragen – Antworten

2) spezielle Betriebswirtschaftslehre – Murfeld Verlag S. 212

3) mieterbund.de

mündlich vereinbart wurde.<sup>1)</sup> Mietnomaden versuchen oft bereits vor Unterzeichnung des Vertrages sich auf eine mündliche Vereinbarung zu berufen, um den Vermieter in die Enge zu treiben. Der Mietvertrag wird normalerweise schriftlich, als Formularmietvertrag abgeschlossen. In der Regel läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Für Mieter gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Für Vermieter gelten Kündigungsfristen - je nach Wohndauer - zwischen 3 und 9 Monaten. Zum Nachteil des Mieters darf hiervon nicht abgewichen werden.

Den so genannten Zeitmietvertrag gibt es seit dem 1. September 2001 praktisch nur noch als den so genannten qualifizierten Zeitmietvertrag, wie bereits unter Punkt 2.1 unter Mietrechtsmodernisierung erwähnt. Hier muss bei Vertragsabschluss im Mietvertrag ein Befristungsgrund vereinbart werden, zum Beispiel, dass nach der Vertragszeit der Vermieter die Wohnung selbst benötigt oder umfangreiche Umbau- oder Abrissarbeiten vorgesehen sind, so dass der Mieter nicht mehr wohnen bleiben kann, oder dass die Wohnung als Dienstwohnung genutzt werden soll. Qualifizierte Zeitmietverträge müssen immer schriftlich vereinbart werden. Ist die Schriftform nicht eingehalten worden gilt der Mietvertrag als unbefristeter Mietvertrag.<sup>1)</sup> Der Zeitmietvertrag vor dem 01. September 2001 wurde gerne als Mietzeit auf Probe verwendet. Hier konnte das Objekt nach Ablauf der Befristung von Mietnomaden befreit werden.

Der Staffelmietvertrag ist zwingend in Schriftform abzuschließen. Hier wird nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die zukünftigen jährlichen Mietsteigerungen festgelegt. Die jeweilige Endsumme und der jährliche Erhöhungsbetrag müssen im Vertrag stehen. Während der Laufzeit des Vertrages kann der Vermieter nicht kündigen. Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht. Er darf erstmals zum Ablauf des vierten Jahres kündigen. Danach immer mit der gesetzlichen Kündigungsfrist. Im Indexmietvertrag wird nicht nur die Anfangsmiete festgelegt, sondern auch die Frage, wie die Miete in den nächsten Jahren steigen wird. Der Mietpreis wird hier gekoppelt an einen Preisindex für allgemeine Lebenshaltung des Statistischen Bundesamtes.<sup>1)</sup>

Bei der Erstellung eines Mietvertrages egal welcher Art ist die Regelung der Allgemeine Geschäftsbedingung zu beachten. AGB sind für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages vorgibt. Die zur Kontrolle von AGB geltenden Vorschriften des BGB (§§ 305 - 310) (früher: AGB-Gesetz) legen Grenzen für das "Kleingedruckte" bzw. Vorformulierte. Ein Verstoß gegen das ABG-Recht kann erhebliche rechtliche Konsequenzen für den Verwender nach sich ziehen. Sehr umstritten sind derzeit vorformulierte Klauseln für die Durchführung der Schönheitsreparaturen sowie der Haustierhaltung. Hier ist evtl. zu raten eine individuelle Vereinbarung zu treffen. Mietnomaden können sich dann nicht auf die neue AGB Regelung berufen.

Gesondert vertraglich vereinbart werden sollten auch die Betriebskosten. Hier stellt die rechtliche Grundlage § 556 BGB dar. Die Betriebskosten können entweder als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden. Die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten müssen in einer angemessenen Höhe vereinbart werden. Als Betriebskosten werden nach der Betriebskostenverordnung solche Kosten definiert, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend entstehen, § 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG.<sup>2)</sup> Im Mietvertrag sollten Betriebskosten nicht als Nebenkosten bezeichnet werden, da im Gesetz nur die Betriebskosten nicht aber die Nebenkosten definiert sind. Zur eindeutigen Bestimmung von Art und Umfang der umgelegten Betriebskosten ist eine Verweisung auf die Begriffsbestimmung der BetrKV erforderlich. Die Beifügung bzw. der Abdruck des Texts der Verordnung ist zwar nicht notwendig jedoch aus informatorischen Gründen zu empfehlen.<sup>3)</sup>

1) [mieterbund.de](http://mieterbund.de)

2) *Immobilien Praxis und Recht, Jahrbuch 2005 Seite 205*

3) *Das Vermieter Praxishandbuch Seite 47*



Im Mietvertrag muss auch die Zahlung der Kautions vereinbart werden. Hier gilt als gesetzliche Grundlage für die Anlage und Verzinsungspflicht § 551 BGB. Die Kautions darf eine Höhe von max. 3 Monatsmieten ohne Betriebskosten betragen. Nach dem neuen Mietrecht kann der Mieter statt der Barzahlung der Kautions auf ein Kautionskonto dem Vermieter eine Bankbürgschaft vorlegen. Hier ist besondere Vorsicht geboten, da es bereits Fälle gegeben hat, wo Bürgschaften gefälscht wurden.<sup>1)</sup> Um von Mietnomaden wenigstens die Zahlung der Kautions zu erhalten, kann im Mietvertrag folgende individuelle Klausel aufgenommen werden: „Voraussetzung für die Übergabe der Wohnung ist die Zahlung der ersten Miete und der Kautions“.

**Wohnungs-Übergabeprotokoll**<sup>2)</sup>

Wohnungsnummer: .....

Vermieter	Mieter:	Anschrift und Lage der Wohnung
-----------	---------	--------------------------------

Die oben bezeichnete Wohnung besteht aus:

Zimmer	Küche	Kochnische
Bad	Bad mit WC	Dusche mit WC
bes. WC	Flur / Diele	Balkon
Terrasse	Kellerabteil/e Nr.	Speicherabteil/e Nr.

Anzahl der Schlüssel:

Zentralschlüssel	Haustür	Wohnungstür	Zimmer
Vorkeller	Speicher	Briefkasten	Waschküche

Der Mieter bestätigt, die Wohnung in folgender Ausstattung übernommen zu haben:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Ofenheizung ohne Öfen   | <input type="checkbox"/> Gasetagenheizung       | <input type="checkbox"/> Nachtspeicherheizung   |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung          | <input type="checkbox"/> zentr. Warmwasservers. | <input type="checkbox"/> Elektroboiler Liter  |
| <input type="checkbox"/> Elektroboiler Liter     | <input type="checkbox"/> Kohlebadeofen          | <input type="checkbox"/> Ölbadeofen   |
| <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne    | <input type="checkbox"/> Kabelanschluß          | <input type="checkbox"/> Elektroherd  |
| <input type="checkbox"/> Doppelspüle             | <input type="checkbox"/> Zapfhahn               | <input type="checkbox"/> Mischbatterie  |
| <input type="checkbox"/> Spüle (einfach)         | <input type="checkbox"/> Zapfhahn               | <input type="checkbox"/> Mischbatterie  |
| <input type="checkbox"/> Waschbecken Stück       | <input type="checkbox"/> Zapfhahn Stück         | <input type="checkbox"/> Mischbatterie Stück  |
| <input type="checkbox"/> Badewanne eingebaut     | <input type="checkbox"/> Badewanne freistehend  | <input type="checkbox"/> Duschwanne   |
| <input type="checkbox"/> Batterie mit Dusche     | <input type="checkbox"/> Duschkabine            | <input type="checkbox"/> Badraumheizer  |
| <input type="checkbox"/> WC-Becken               | <input type="checkbox"/> WC-Sitz mit Deckel     | <input type="checkbox"/> Spülkasten <input type="checkbox"/> tief <input type="checkbox"/> hoch |
| <input type="checkbox"/> Druckspüler             | <input type="checkbox"/> Klingel / Sprechanlage | <input type="checkbox"/> Küche gefliest -gekachel   |
| <input type="checkbox"/> Bad gefliest - gekachel | <input type="checkbox"/> Heizkostenverteiler    | <input type="checkbox"/> Warmwasserzähler   |

Zählerstände:	Elektrozähler	E-Zwischenz.	Warmwasser	Kaltwasser	Gas
Nummer:					
Stand:					

- Teppich- und PVC-Bodenbeläge sind Eigentum des Mieters und beim Auszug auf Verlangen zu entsorgen.
- Der Mieter bestätigt, bis auf die nachfolgend bezeichneten Beanstandungen, daß sich die Wohnung in einem zum Wohnen geeigneten Zustand befindet, daß Zubehör bzw. Ausstattung unbeschädigt und gebrauchsfähig sind, und, dass Schönheitsreparaturen nicht fällig sind.

Die vorbezeichneten Schlüssel wurden ausgehändigt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorstehenden Übergabeprotokolls wird hiermit bestätigt und anerkannt.

Wohnung übergeben	Wohnung übernommen	
..... Datum	..... Vermieter	..... Mieter

1) SZ vom 11.09.2003 von Stefan Weber  
2) Muster aus Mietvertrag Harmonia Verlag

Der Mietvertrag sollte mit dem Übergabeprotokoll der Wohnung bei Einzug ergänzt werden. Das Übergabeprotokoll dient dann, wie bereits unter Punkt 4.1 - Abnahmeprotokoll, erwähnt, zur Beweissicherung bei Auszug über den Zustand der Wohnung. Mit dem Übergabeprotokoll und dem Abnahmeprotokoll kann die Verschlechterung der Wohnung festgestellt werden.

#### **4.4 Miethöhe oder Leerstandsquote**

Das alte Wort Mietzins wurde durch die Reform des Mietrechts über Wohnraum abgeschafft. Ab September 2001 heißt es auch im Gesetz so, wie es jeder nennt: Miete.<sup>1)</sup>

Wenn sich Vermieter mit ihrem Mieter auf die richtige Miethöhe einigen, ist ihre Diplomatie gefragt. Die Miethöhe darf zweifelsohne frei ausgehandelt werden. Zu bedenken ist, dass eine zu hohe Miete potenzielle Interessenten abschreckt, dagegen eine zu niedere Miete dem Objekt den Eindruck einer Schrottimmoblie verschafft. Für Mietnomaden ist die Höhe des Mietzinses aber meist sekundär, da die Zahlung der Miete sowieso nicht geplant ist.

Anlässlich des Mietvertragsabschlusses kann vom Vermieter die sogenannte Marktmiete verlangt werden, also die Miete, die sich nach Angebot und Nachfrage richtet. Um diese Marktmiete zu ermitteln, ist der Fachmann und ein gutes Gespür für den Markt gefragt.

Als Obergrenze für den Mietpreis ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) zu beachten. § 5 WiStG regelt den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung. Hiernach kann eine Miete unzulässig sein, die 20% - in einigen Fällen 50% - über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies gilt jedoch nur, wenn vom Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen ausgenutzt wurde. Bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage wird es schwierig sein, dem Vermieter die Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen nachzuweisen. Solange der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung nicht vorliegt, ist die Miete im Mietvertrag rechtswirksam vereinbart, auch wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel übersteigt. Einen nachträglichen Anspruch auf Senkung der Miete - etwa auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete - gibt es nicht! Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), hier insbesondere die §§ 556 bis 561 BGB, regelt die Mieterhöhungsmöglichkeiten für den nicht preisgebundenen Neubau sowie für Altbauwohnungen. Bei Sozialwohnungen ist das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Neubaumietenverordnung (NMV) und die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich.<sup>2)</sup>

Die Wahl der richtigen Miethöhe bringt durch eine schnellere und dauerhaftere Vermietung auf Dauer ein Sinken des Leerstandes. Auch die Aufwertung der Lage, die Verbesserung der Nachbarschaft, der Sicherheit und der Sauberkeit trägt dazu bei. Vorteilhaft für die Vermieter ist speziell die Dauerhaftigkeit der Mietzeit da man hier das Risiko der Mietnomaden minimieren kann. Der richtige Mietpreis soll durch die These unterstrichen werden, dass eine niedrigere Miete letztlich für den Vermieter rentabler sein kann als die erzielbare Höchstmiete für dieselbe Wohnung. Zu einem Mietverhältnis mit Höchstmieten erklären sich oft nur solche Mieter bereit, die auf dem Wohnungsmarkt schlechtere Chancen haben. Häufig handelt man sich dadurch Problemmieterschaften wie Mietnomaden ein.

#### **4.5 organisiertes Forderungsmanagement**

Ein gutes Forderungsmanagement ist ein hilfreiches Instrument sowohl zur Kontrolle überfälliger Forderungen wie auch eine Optimierung der Finanz- und Liquiditätsplanung.

1) 123recht.net vom 15.06.2000  
2) Stadtentwicklung Berlin 15.12.2003

Vermieter sollten im Falle eines Zahlungsverzuges umgehend reagieren und die Gründe für den Mietausfall herausfinden. Hierfür eignet sich durchaus erst ein Telefonat mit dem Mieter. Länger als eine Woche sollte der Vermieter nicht warten, um mit dem säumigen Mieter Kontakt aufzunehmen. Mietnomaden machen sich in der Regel bemerkbar da Sie die Miete von Anfang an nicht bezahlen. Sie ziehen in die Wohnung mit der Absicht keine Miete zu zahlen bis die fristlose Kündigung vollzogen wird.

„*Ich warte noch ein bisschen bis ich die Miete anmahne.*“ So oder ähnlich geht es vielen Vermietern hierzulande. Vermieter sollten bedenken, dass das selbst betriebene Mahnwesen eine geringere Erfolgsquote aufweist als das Mahnwesen eines Inkassobüros und hierdurch zusätzlich Kosten für den Vermieter entstehen, die er dem Schuldner nicht weiterbelasten kann. Dem Outsourcer entstehenden Kosten sind vom Schuldner als Verzugsschaden in vollem Umfang zu tragen. Die Zahlungsquote der Schuldner steigt in der Regel an, wenn er zum ersten mal nicht mehr vom Gläubiger an die offene Miete erinnert wird sondern von einem Inkassounternehmen. Nicht selten hört man das Argument, dass der Vermieter seinen Mieter nicht durch einen Anwalt oder ein Inkassobüro verärgern will. Doch genau das ist der Trugschluss. Der Outsourcer ist ein neutraler Dritter und es fällt ihm dadurch leichter eine geeignete Maßnahme oder eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.<sup>1)</sup>

Die Gebühren der Inkassobüros sind nicht gesetzlich geregelt. Empfehlenswert ist jedoch die Aufnahme eines Inkassobüros in der näheren Umgebung. Hier hilft ein Blick in das Mitgliederverzeichnis des Bundesverbandes Deutscher Inkassounternehmen.<sup>2)</sup> Im Falle eines Mietnomaden wo ein Eintreiben der Miete zum Scheitern verurteilt ist, sollte ohne weiteres Zögern die Zwangsräumung eingeleitet werden.

Vermieter können Ihre Forderungen auch verkaufen. Hiervon wird im Einzelhandel bereits regelmäßig Gebrauch gemacht. Im Rahmen des Forderungsverkaufs verkauft der Gläubiger seine Forderungen an ein Inkassobüro. So kann auch ein Vermieter seine Forderungen an ein Inkassobüro abtreten. Hier ist jedoch ein Forderungsabschlag für die Kosten des Inkassobüros in Kauf zu nehmen. Zusätzlich schränkt der Vermieter seine rechtlichen Sanktionsmöglichkeiten gegen den Mieter ein. Ein Forderungsverkauf sollte erst nachrangig erfolgen um den Einwand des Mieters zu entgehen, der Vermieter hätte seine Schadensminderungspflicht nicht beachtet.<sup>3)</sup> Ob Inkassobüros Mietausfälle von Mietnomaden übernehmen bleibt abzuwarten.

Mietsollstellungen und Zahlungseingänge unter Abgleich der Leerstandlisten sollten Monat für Monat überprüft werden. Nur dann kann umgehend und effizienter reagiert werden.

## **5. Mieter und Vermieter im Dialog**

Wohnen ist eines der elementarsten Bedürfnisse der Menschen und sollte bedeuten sich „wohl fühlen“ in einer angenehmen Umgebung. Es sollte ein Raum geschaffen werden, um sich zurückziehen zu können und Ruhe zu erfahren. Darüber hinaus sollte es aber auch im Rahmen einer gewissen Kontinuität Sicherheit vermitteln.<sup>4)</sup> Die heutige demographische Entwicklung führt sukzessive zu einer weiteren Änderung der Wohnbedürfnisse. Der Anteil der alten Bevölkerung steigt ständig. Hinter dem Schlagwort "altersgerechte Wohnung" verbergen sich mittlerweile viele Initiativen.<sup>5)</sup> Bei all diesen Anforderungen, die wir an das heutige Wohnen stellen und unter der derzeit wirtschaftlich angespannten Situation, muss „wohnen“ für den Einzelnen noch finanzierbar bleiben.

1) *Der Immobilienverwalter* 3/2005

2) *Immobilien Zeitung* 30.06.2005-09-10

3) *Immobilien Zeitung* 30.06.2005-09-10

4) *neueheimat-trostberg.de*

5) *Immobilien Fachwissen Gabeler Verlag*

Bereits beim Bau von neuem Wohnraum sollten Investoren die speziellen Anforderungen des individuellen Wohnens beachten, hierzu gehören z. B. die Barrierefreiheit einer behindertengerechten Wohnung, genügend High-tech für den Internet Spezialisten oder für den Arbeitsplatz Zuhause. Es soll Freiraum geschaffen werden, wo sich die kleinen Bewohner austoben und sich die Mieter untereinander austauschen können. Ein gutes soziales Umfeld stärkt die Mietparteien untereinander und in einer gestärkten Mietpartei finden Mietnomaden aufgrund ihres Verhaltens nur schlecht Anschluss.

Vermieter und Mieter sollten den regelmäßigen Kontakt suchen um Probleme und Unklarheiten abzusprechen und um gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Viele Probleme können bereits im Vorfeld geklärt werden. Für Vermieter trägt der ständige Kontakt zum Mieter nicht nur dazu bei über den Zustand der Wohnung auf dem Laufenden zu bleiben sondern auch frühzeitig zu erkennen, ob sich ein Mietnomade eingemietet hat bzw. ob sich ein Mieter zum Mietnomaden entwickelt.

Mit einem guten Kontakt zwischen dem Mieter und dem Vermieter entsteht meist ein langfristiges Mietverhältnis. Hier kann, da jeder Mieterwechsel mit Aufwand und Kosten verbunden ist, von beiden Seiten Geld gespart werden. Zu einer guten Vermietung gehört auch eine ordentliche Verwaltung. Haben Vermieter keine Zeit sich um Ihr Objekt zu kümmern ist es sinnvoll sich eines guten Verwalters zu bedienen. Wieder mit dem Ziel das gute Mieter dauerhaft in den Wohnungen bleiben.

Grundsätzlich gilt, dass Vertragsverhältnisse so detailliert wie möglich gefasst werden sollten. Beim Mietvertragsverhältnis muss aber auf die Individualität des Einzelnen im Bereich „Wohnen“ geachtet werden. Für den Abschluss einer geeigneten und zweckmäßigen Vertragsgestaltung kann die Bedeutung des Dialogs zwischen Mieter und Vermieter nicht hoch genug eingeschätzt werden. Das gilt allgemein für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses.

## *L I T E R A T U R V E R E I C H N I S :*

- Mietrecht Beck Texte  
dtv Verlag  
39. Auflage 2004  
*ISBN 3-423-05013-6*
- Das Vermieter Praxis Handbuch  
Haufe Verlag  
*ISBN 3-448-06779-2*
- Immobilien Praxis und Recht – Jahrbuch 2005  
Ummen/Johns Verlag  
*ISBN3-00-015277-6*
- Mietrecht „Ihr Recht im Alltag“  
Neuer Pawlak Verlag  
*ISBN 3-86146-143-9*
- Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks und Wohnungswirtschaft  
3. Auflage  
Harmonia Verlag  
*ISBN 3-87292-086-3*
- Partner im Gespräch / Mietparteien und ihr Wechsel – während des Bestehenden  
Mietvertrages  
Verlag Dr. Otto Schmidt –Schriftenreihe der ESW  
Band 70  
*ISBN 3-504-61011-5*
- Professionelles Immobilien Marketing – Stephan Kippes  
Verlag Vahlen  
*ISBN 3-8006-2586-5*
- Aktuell 2004 – Das Jahrbuch Nr. 1  
Harenberg Verlag  
*ISBN 3-611-01065-0*
- Der Brockhaus - Wirtschaft  
*ISBN 3-7653-0311-9*
- VWA Kompendium – Blümle / Francke  
Band I, 2 überarbeitete Auflage  
Rombach Verlag  
*ISBN 3-7930-9221-6*
- Makroökonomie – Wirtschaft – Oliver Blanchard, Gerhard Illing  
3. aktualisierte Auflage  
Verlag Pearson Studium  
*ISBN 3-8273-7051-5*