

Volker Herget

Steuerberater - Rechtsbeistand
Vereidigter Buchprüfer
Epplestraße 81
70597 Stuttgart
Tel.: 0711/769632-0

Merkblatt

Wie vermiete ich richtig?

1. Der Mieter soll sein Konto bekannt geben und eine Erlaubnis erteilen, dass man Bankauskunft über ihn einholt.
Dann muss die Hausbank dies tun.

2. Der Mieter bezahlt zwei Monatsmieten Kautions. Erst, wenn diese auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist, erhält er den Schlüssel, auf keinen Fall vorher.
Wenn der Mieter die Kautions nicht bezahlen kann, kann er auch nachher die Miete nicht bezahlen.

3. Der Mieter bringt vom Arbeitgeber eine Bescheinigung bei, dass er in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis steht.

Erst wenn alle drei Voraussetzungen erfüllt sind, sollte der Mietvertrag abgeschlossen werden.

4. Grundsätzlich darf nicht Untervermietet werden, damit nicht folgendes passiert:
Der Mieter zahlt seine Miete nicht, man macht Räumungsklage, aber wenn man dann den Gerichtsvollzieher beauftragt zu räumen, stellt man fest, er hat seinen Ehegatten als Untermieter drin und man muss wieder erneut klagen.

Ergänzung:

Treffen sie auf einen säumigen Mietzahler, leiden die Vermieter in Deutschland zusätzlich unter einer nach verbreiteter Expertenauffassung viel zu schwachen Rechtsposition. Es dauert Monate, wenn nicht Jahre, bis die erforderliche Räumungsklage erfolgreich durchgeföhrt ist und der Gerichtsvollzieher mit der Räumung der Wohnung beauftragt werden kann.

Und dann kommt für den Vermieter die nächste unangenehme Überraschung. Denn der Gerichtsvollzieher fordert regelmäßig einen hohen Vorschuß für die Beauftragung eines Umzugsunternehmens und die zu erwartenden Kosten für die Einlagerung der Möbel. Im Schnitt macht dies inzwischen 2000 € pro zu räumendem Zimmer aus. Zwar erwirbt der Vermieter in gleicher Höhe einen Anspruch gegen den säumigen Mieter. Doch da ist selten etwas zu holen...

Findige Juristen hatten deshalb jetzt mit der folgenden Methode zumindest Erfolg in denjenigen Fällen, in denen zu vermuten war, daß der säumiger Mieter das Weite gesucht und nur noch recht wenige Gegenstände in der Wohnung zurückgelassen hatte: Sie beauftragten den Gerichtsvollzieher lediglich mit der Wohnungsöffnung (was i.d.R. „nur“ wenige hundert Euro kostet) und erklärten, daß sie ihr Vermieterpfandrecht geltend machen. Selbst wenn nichts mehr zu verwerten war, kostete die Entrümpelung weitaus weniger als ein „Umzug“ unter der Aufsicht des Gerichtsvollziehers.