

Mietnomaden - wie Vermieter rechtssicher vorgehen und Schäden begrenzen¹

I. Was versteht man unter „Mietnomaden“?

Als „Mietnomaden“ werden umgangssprachlich Mieter bezeichnet, die von vornherein nicht die Absicht haben, ihren vertraglichen Pflichten nachzukommen. Typischerweise werden über einen gewissen Zeitraum keine Mieten gezahlt, während die Wohnung weiter genutzt wird. Nicht selten kommt es zudem zu erheblichen Beschädigungen der Mietsache oder dazu, dass die Wohnung bei Auszug in einem stark beeinträchtigten Zustand zurückgelassen wird.

Rechtlich handelt es sich hierbei nicht um einen eigenständigen Tatbestand, sondern um eine besonders problematische Ausprägung von Vertragsverletzungen im Mietverhältnis, insbesondere in Form von Zahlungsverzug (§§ 280 Abs. 1, Abs. 2 i.V.m. 286 BGB) und Pflichtverletzungen gemäß § 241 Abs. 2 BGB.

Für Vermieter ist dies mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden. Neben ausbleibenden Mieteinnahmen entstehen häufig zusätzliche Kosten für Räumung, Renovierung und Rechtsverfolgung. Hinzu kommt, dass titulierte Forderungen gegen solche Mieter in der Praxis oft schwer realisierbar sind.

II. Warum schnelles und rechtssicheres Handeln entscheidend ist

Ein zögerliches oder unüberlegtes Vorgehen kann die Situation erheblich verschlechtern. Sobald sich ein erheblicher Mietrückstand abzeichnet, sollte geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung vorliegen.

Rechtsgrundlage sind die §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Danach ist eine fristlose Kündigung insbesondere möglich, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht

¹ Aufsatz von Rechtsanwalt Nicolai Bergauer, LL.M. (Stellenbosch), veröffentlicht am 02.04.2026

unerheblichen Teils in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Ein frühzeitiges Vorgehen ist auch deshalb entscheidend, weil sich der finanzielle Schaden mit jedem weiteren Monat erhöht und gerichtliche Verfahren erfahrungsgemäß Zeit in Anspruch nehmen. Je früher eine Räumungsklage erhoben wird, desto schneller kann ein vollstreckbarer Titel erlangt werden.

Ebenso wichtig ist es, ausschließlich rechtlich zulässige Maßnahmen zu ergreifen. Eigenmächtiges Handeln - etwa das Austauschen von Schlössern oder das Verwehren des Zugangs zur Wohnung - ist regelmäßig unzulässig und stellt verbotene Eigenmacht im Sinne des § 858 BGB dar. Dies kann Ansprüche auf Wiedereinräumung des Besitzes sowie Schadensersatzansprüche auslösen. Zudem kommen strafrechtliche Risiken, etwa wegen Hausfriedensbruchs, in Betracht.

Ein konsequentes, aber rechtssicheres Vorgehen ist daher der entscheidende Faktor im Umgang mit problematischen Mietverhältnissen.

III. Kündigungsmöglichkeiten - Regelkündigung und Sonderfälle

1.) Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Der erste rechtliche Schritt besteht regelmäßig in der fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Diese sollte stets schriftlich erfolgen und aus Beweisgründen nachweisbar zugestellt werden.

Zu beachten ist jedoch die sogenannte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Danach wird eine fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Mieter die rückständige Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage vollständig ausgleicht. Dies gilt allerdings nur einmal innerhalb von zwei Jahren.

Gerade bei „Mietnomaden“ besteht daher das Risiko, dass die Kündigung zunächst ins Leere läuft, während weitere Rückstände entstehen.

2.) Ordentliche Kündigung

Unabhängig davon sollte stets hilfsweise eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB ausgesprochen werden. Diese bleibt von einer Schonfristzahlung unberührt und kann das Mietverhältnis langfristig beenden.

IV. Besonderheit: Erleichtertes Kündigungsrecht des Vermieters

Eine erhebliche Erleichterung besteht für Vermieter in bestimmten Konstellationen, in denen sie selbst im selben Gebäude wohnen.

Nach § 573a Abs. 1 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum auch ohne berechtigtes Interesse kündigen, wenn sich die vermietete Wohnung in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen befindet und der Vermieter eine der Wohnungen selbst bewohnt.

Ein klassischer Anwendungsfall ist das Zweifamilienhaus, in dem der Vermieter eine Wohnung selbst nutzt und die andere vermietet.

Das erleichterte Kündigungsrecht gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch in Fällen, in denen der Vermieter dieselbe Wohnung wie sein Mieter wohnt, § 573a Abs. 2 BGB i.V.m. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Der Vorteil liegt jeweils darin, dass der Vermieter keinen Kündigungsgrund im Sinne des § 573 Abs. 2 BGB darlegen muss (z. B. Eigenbedarf oder Pflichtverletzungen des Mieters).

Die Kündigungsfrist verlängert sich hingegen gemäß § 573a Abs. 1 Satz 2 BGB um drei Monate.

Für Vermieter kann diese Vorschrift insbesondere in konfliktbelasteten Mietverhältnissen eine strategisch wichtige Option darstellen, da sie unabhängig von Zahlungsrückständen oder sonstigen Pflichtverletzungen greift.

V. Räumungsklage

Zieht der Mieter nach Kündigung nicht freiwillig aus, bleibt nur der Weg über die Räumungsklage. Diese ist beim örtlich zuständigen Amtsgericht einzureichen.

Im gerichtlichen Verfahren wird geprüft, ob die Kündigung wirksam ist und ein Anspruch auf Räumung besteht. Eine sorgfältige Dokumentation der Mietrückstände sowie der bisherigen Kommunikation mit dem Mieter ist hierbei von erheblicher Bedeutung.

Liegt ein entsprechendes Urteil vor, kann die Zwangsvollstreckung eingeleitet werden.

VI. Zwangsvollstreckung und das „Berliner Modell“

Nach Erlangung eines Räumungstitels erfolgt die Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher.

In der Praxis hat sich insbesondere das sogenannte „Berliner Modell“ als effiziente und kostenschonende Variante etabliert. Dabei beschränkt sich die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers auf die Besitzverschaffung, während der Vermieter die Verantwortung für die zurückgelassenen Gegenstände übernimmt.

Der wesentliche Vorteil liegt in der erheblichen Kostenersparnis, da keine vollständige Räumung durch ein Speditionsunternehmen erforderlich ist. Gleichzeitig ermöglicht das Modell eine schnellere Wiedererlangung der Wohnung.

Allerdings trägt der Vermieter das Risiko der ordnungsgemäßen Verwahrung und ggf. Verwertung der Gegenstände.

VII. Präventive Maßnahmen zur Risikominimierung

Neben der Reaktion auf bereits eingetretene Probleme kommt der Prävention eine erhebliche Bedeutung zu. Vermieter können das Risiko problematischer Mietverhältnisse bereits im Vorfeld deutlich reduzieren, indem sie bei der Auswahl ihrer Mieter sorgfältig vorgehen. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des potenziellen Mieters, etwa durch die Einholung einer SCHUFA-Auskunft sowie die Vorlage von Einkommensnachweisen. Auch die Anforderung einer Vorvermieterbescheinigung kann wertvolle Hinweise auf das bisherige Zahlungsverhalten liefern.

Darüber hinaus ist eine klare und rechtssichere Vertragsgestaltung von Bedeutung, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Die Vereinbarung einer Mietkaution im gesetzlich zulässigen Rahmen gemäß § 551 BGB stellt ein weiteres wichtiges Instrument zur Absicherung dar. Schließlich sollten Vermieter auf erste Anzeichen von Zahlungsstörungen frühzeitig reagieren, um eine Eskalation des Mietverhältnisses zu verhindern und rechtzeitig geeignete Maßnahmen einleiten zu können.

VIII. Fazit

Der Umgang mit sogenannten Mietnomaden erfordert ein konsequentes und rechtssicheres Vorgehen. Vermieter sollten frühzeitig reagieren, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Kündigung prüfen und die Räumungsklage zügig einleiten.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Kombination aus fristloser und ordentlicher Kündigung sowie – in geeigneten Fällen – dem erleichterten Kündigungsrecht nach § 573a BGB zu.

Nach Erlangung eines Räumungstitels bietet das Berliner Modell eine effiziente Möglichkeit der Zwangsvollstreckung. Eigenmächtige Maßnahmen hingegen sind rechtlich riskant und sollten unbedingt vermieden werden.

Ein strukturiertes Vorgehen, präventive Maßnahmen und frühzeitige rechtliche Beratung sind entscheidend, um finanzielle Schäden zu begrenzen und die Wohnung schnellstmöglich wieder nutzen zu können.