TZ, 6.7.2018, S. 25

Kampf gegen Messie-Mieter

Kreuzlingen Ein Paar bleibt die Miete schuldig und verschwindet aus der zugemüllten Wohnung. Die Thurgauer Eigentümerin will sie betreiben, doch die beiden wechseln ständig die Adresse. Ein zermürbender Weg durch die Instanzen beginnt.

Ida Sandl
ida.sandl@thurgauerzeitung.ch

Viel Geld hat es sie schon gekostet, ganz zu schweigen von Zeit und Nerven. «Vergiss es», sagt ihr Mann. «Schreiben Sie die Kosten ab», rät die Hausverwaltung. Aber so einfach will es Patricia E. aus Ermatingen dem Paar nicht machen, das ihr schlaflose Stunden bereitet hat. «Sonst gehen die weiter nach dem gleichen Muster vor.» Das heisst: Einziehen, Miete nicht bezahlen, Wohnung verwüsten und weg.

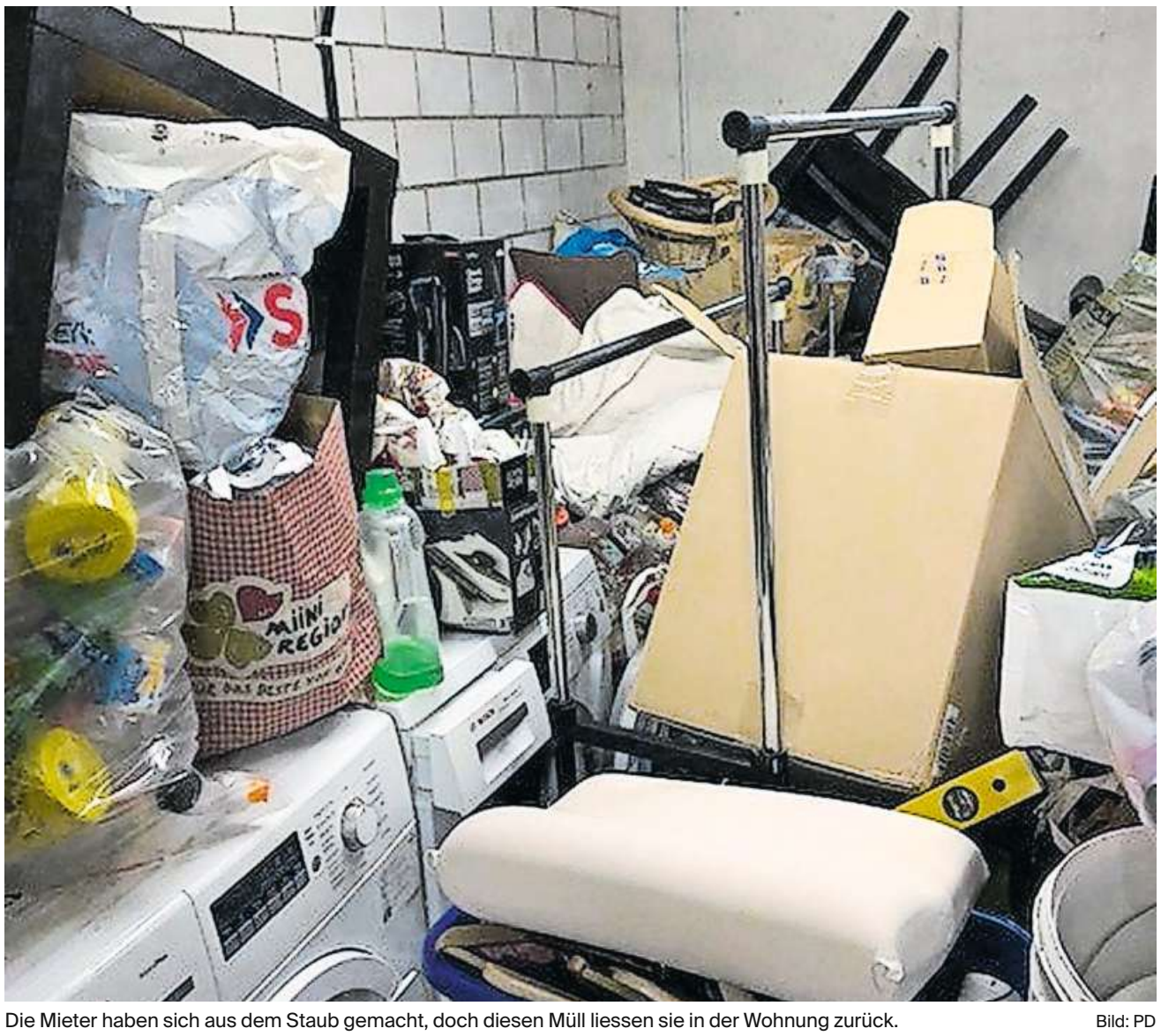
Immer sind die anderen schuld

Patricia E., eine junge Mutter mit zwei kleinen Kindern, hat nichts falsch gemacht. Für ihre Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung in Kreuzlingen engagierte sie eine renommierte Thurgauer Hausverwaltung. Die hat auch die neuen Mieter rekrutiert: Ein deutsches Paar, etwa Mitte 30. Die ersten Monate zahlten die beiden noch.

Dann kamen die Mails. Er habe sich selbstständig gemacht, schrieb der Mann. Nun sei er etwas knapp bei Kasse und könne die Miete nicht gleich überweisen. Patricia E. ist eine soziale Vermieterin. Sie hatte Verständnis, akzeptierte die Ausreden. Neuer Monat, neues Mail. Das Geschäft, ein Malerbetrieb, sei noch nicht richtig angelaufen. «Vetternwirtschaft in Kreuzlingen», entschuldigte sich der Mann. Schleppend wurde manchmal Geld überwiesen, dann wieder nicht. Patricia E. schöpfte Verdacht. Nachdem die Kaution für die Mietschulden aufgebraucht war, kündigte sie dem Paar.

Damit geht der Krieg erst richtig los. Die Noch-Mieter lassen der Reihe nach Besichtigungstermine mit den Interessenten für die Wohnung platzen.

Schliesslich ist ein Nachmieter gefunden. Am Tag der Wohnungsübergabe dann der Schock: Das Paar ist über alle Berge, der Schlüssel liegt im Briefkasten. Die Wohnung zugemüllt, eine Tür eingetreten, der Boden zerkratzt, die Steckdosen herausgerissen. Die Katze hat ihre Häufchen in den Zimmern verstreut.



Die Mieter haben sich aus dem Staub gemacht, doch diesen Müll liessen sie in der Wohnung zurück. Bild: PD

Der Putztrupp kommt in Schutzanzügen

Das Holzparkett muss abgeschliffen, die Wände müssen gestrichen werden. Allein die Reinigung kostet 4000 Franken. Der Putztrupp rückt in Schutzanzügen an. Die Wohnung ist jetzt zwar wieder vermietet. Für Patricia E. beginnt jedoch der mühsame Weg durch die Instanzen. Freunde raten zu einer Strafanzeige wegen Sachbeschädigung. Die Missstände sind aber schon beseitigt. Fotos würden nicht reichen für eine Anzeige, heisst es bei der Polizei.

Sie leitet eine Betreibung gegen die Ex-Mieter ein. Doch die Adressen, die sie im Internet findet – geschäftlich und privat –, sind nicht mehr gültig. Nächste Station ist das Einwohnermeldeamt Zürich, wieder ein Betreibungsbegehren, wieder Gebühren. Die Post kommt auch diesmal zurück: «Empfänger nicht bekannt». Patricia E. findet heraus, dass die Miet-Nomaden zur Untermiete in der jetzigen Wohnung leben.

Nach mehreren Anläufen ist der Betreibungsbrief endlich zugestellt. Inzwischen weiss Patricia E., dass das Paar bereits früher in Konstanz Schulden angehäuft hat. Betreibungsregisterauszüge werden nicht zentral geführt. Das mache es für Wohnungsbesitzer sehr schwierig, sich ein Bild vom künftigen Mieter zu machen, kritisiert sie. Denn mit jedem Umzug in einen anderen Bezirk sei der Betreibungsauszug wieder sauber.

> «Ich muss jede Parkbusse zahlen und die kommen so einfach davon.»
>
> **Patricia E.**
> Betrogene Vermieterin

Auch der Gerichtstermin kostet erst einmal

Die Betreibung beeindruckt die Ex-Mieter wenig. Zum Termin bei der Mietschlichtungsstelle erscheinen sie nicht einmal, ohne Entschuldigung. Jetzt geht der Fall vor Gericht. Auch hier muss Patricia E. zuerst einen Kostenvorschuss von 1800 Franken zahlen. Um die 20 000 Franken hat sie inzwischen für Renovation und Folgekosten ausgegeben.

Ob sie ihr Geld jemals wieder sieht? Sie zuckt mit den Schultern. Grosse Hoffnung macht ihr niemand und auch Unterstützung von Seiten der Behörden habe sie wenig erfahren. «Es ist ein einsamer Kampf», sagt Patricia E. Aufgeben will sie nicht. Denn sie mag sich nicht damit abfinden, dass solcher Betrug ungestraft bleiben soll. «Ich muss jede Parkbusse zahlen und die kommen so leicht davon.»

Nachgefragt

«Dem schlechten Geld nicht gutes Geld nachwerfen»

Trau, schau, wem: Das gilt besonders für Vermieter. Wer Pech hat, kann viel Geld verlieren. **Thomas Dufner** ist Rechtsanwalt und Geschäftsstellenleiter des Thurgauer Hauseigentümerverbandes. Im Interview erklärt er, warum es sinnvoll ist, eine Referenz des vorherigen Vermieters einzuholen.

Miete nicht bezahlt, Wohnung verwüstet und über alle Berge. Hören Sie das oft?
Nein. Dass diese drei Sachen zusammen kommen, passiert im Thurgau zum Glück selten.

Wie kann sich ein Vermieter vor unliebsamen Überraschungen schützen?
Bevor man einen Mietvertrag abschliesst, sollte man sich gut über zukünftige Mieter informieren. Ich empfehle, sich den Auszug des Betreibungsregisters geben zu lassen und eine Referenz des vorherigen Vermieters einzuholen.

Ist die Referenz des vorherigen Vermieters wichtiger als die des Arbeitgebers?
Ich halte sie für aussagekräftiger. Meistens fallen solche Mieter ja nicht zum ersten Mal negativ auf. Über die finanzielle Situation gibt bereits der Auszug aus dem Betreibungsregister Auskunft.

Der zeigt aber nur die Schulden aus dem Einzugsgebiet des jeweiligen Betreibungsamtes?
Das ist im Moment leider so. Es gibt aber Bestrebungen, es zu ändern. Der Vermieter sollte darum die Betreibungsregister-Auszüge der letzten drei oder vier Jahre verlangen.

Was kann der Vermieter tun, wenn der Schaden in der Wohnung bereits entstanden ist?
Er sollte bei der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, eine amtliche Abnahme beantragen. Dann kommt jemand vorbei, der die Mängel feststellt. Dann muss der Vermieter sofort mit Einschreibebrief Mängelrüge beim Mieter erheben. Danach wird dem Mieter ein Zahlungsbefehl zugestellt. Kann er nicht zahlen, erfolgt ein Pfändungsbeschluss, falls es etwas zu pfänden gibt.

Thomas Dufner, Hauseigentümerverband Thurgau. Bild: Thi My Lien Nguyen

Reichen Fotos von den Schäden nicht aus?
Das liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Gerichts, falls es so weit kommt. Mit einer amtlichen Mängel-Abnahme hat man aber bessere Chancen, denn der Vermieter muss beweisen, dass sein Objekt verwüstet wurde.

Wie viel Geld und Zeit lohnt es sich, zu investieren?
Das sollte man im Vorfeld gut abklären. Damit man schlechtem Geld nicht noch gutes Geld hinterher wirft. Oder mit anderen Worten, wer nichts hat, kann auch nicht zahlen. Es lohnt sich für den Vermieter, sich fachkundigen Rat zu holen. Beispielsweise beim Hauseigentümerverband oder bei einem Anwalt.

Zahlt jemand seine Parkbusse nicht, beginnt ein Verfahren. Freche Mieter können dagegen ungeschoren davonkommen.
Das ist so. Aber es sind auch zwei verschiedene Dinge. Bei der Parkbusse ist der Staat betroffen. Er sorgt dafür, dass seine Schulden bezahlt werden. Bei Mietstreitigkeiten stehen sich dagegen zwei private Parteien gegenüber. Das Risiko trägt in diesem Fall der Vermieter.

Ist es ein einsamer Kampf, den ein Vermieter gegen einen säumigen Mieter führt?
Ein wenig schon. Aber es gibt entsprechende Instanzen wie die Mietschlichtungsstelle oder den Hauseigentümerverband, die Vermieter unterstützen.

Am besten, es kommt gar nicht so weit.
Auf jeden Fall. Wir empfehlen deshalb den Vermietern, genau hinzuschauen. Es ist besser und auch günstiger, wenn eine Wohnung sogar zwei Monate lang leer steht, als wenn man den falschen Mieter erwischt. *(san)*