

LANDESARBEITSKREIS CHRISTLICH-DEMOKRATISCHER JURISTEN

Baden-Württemberg

03.05.2010

## **Rechtspolitische Möglichkeiten zur Eindämmung des Mietnomadentums**

Im Koalitionsvertrag kündigt die CDU/CSU-FDP-Koalition an, Mietnomadentum wirksam zu begegnen. Der LACDJ Baden-Württemberg unterstützt dieses Vorhaben.

Zu dessen Umsetzung schlagen wir vor,

- die Möglichkeiten der Vorbeugung von Vermietern durch Schaffung eines bundesweiten Schuldnerregisters zu stärken,
- Vermietern bei dem Verdacht der Wohnungsaufgabe und bei ausbleibenden Mietzahlungen ein Zutrittsrecht einzuräumen
- und den einstweiligen Rechtsschutz durch Änderung des § 940 a ZPO zu verbessern.

### **I. Allgemeines**

#### **1. Begriff des Mietnomadentums**

Mietnomaden sind Personen, die Wohnungen in der betrügerischen Absicht mieten, jede Mietzahlung zu verweigern. Zu dieser Gruppe gehören sowohl solche Mieter, die nach kurzer Zeit - meist unter Hinterlassung einer verwüsteten Wohnung - weiter-

ziehen, um sich anderweitig erneut betrügerisch einzumieten (sog. „Miethopping“), als auch diejenigen, die sich ohne jede Zahlung mit allen Mitteln gegen die Räumung wehren und denen es auf diese Weise gelingt, auf Kosten des Vermieters möglichst lange in den Mietwohnungen zu bleiben.

## **2. Bedeutung und Umfang des Problems**

Das Problem des Mietnomadentums spielt zwischenzeitlich in den Medien eine große Rolle. „Haus und Grund“ hat im März 2010 hierzu ein Positionspapier herausgegeben (Haus & Grund, Positionspapier: Abwehr von Mietnomaden, März 2010). Über die wirtschaftliche Bedeutung und den Umfang des Phänomens gibt es bislang keine gesicherten Statistiken, insbesondere weist die Polizeiliche Kriminalstatistik diese Fallgruppe nicht gesondert aus. Die Angaben der interessierten Verbände weichen erheblich voneinander ab. Während „Haus und Grund“ von bis zu 15.000 Mietnomaden ausgeht, die auf dem Wohnungsmarkt auffällig werden, spricht der Deutsche Mieterbund von ca. 1.000 Fällen bei 20 Mio. Mietverhältnissen. Bei einem Mietaufkommen von 114 Mrd. € im Jahr 2005 betrugen die Mietausfälle insgesamt 2,2 Mrd. €. Wie hoch die Mietausfälle zu beziffern sind, die davon auf Mietnomaden zurückzuführen sind, ist nicht bekannt. „Haus und Grund“ schätzt den entstandenen Schaden einschließlich Verfahrens- und Räumungskosten pro Fall auf durchschnittlich 25.000 €.

## **3. Bisherige politische Initiative und Einschätzungen**

Das Problem hat schon in der letzten Legislaturperiode Bundesregierung und Bundestag beschäftigt. In einer Antwort der Bundesregierung vom 16.06.2006 (BT-Drs. 16/1844) auf die kleine Anfrage der FDP-Fraktion vom 31.05.2006 (BT-Drs. 16/1723) wird das Phänomen als Randerscheinung bezeichnet, wenn-gleich es für den einzelnen Vermieter zu erheblichen Belastungen kommen könne (damals noch das BMJ unter Ministerin Zypries). Das BMJ stützte sich dabei auf eine angeblich einhellige Auffassung im Rahmen eines Erfahrungsaustauschs mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, der Mieter und der Makler. Ähnlich sehen dies der langjährige Chefredakteur und jetzige Herausgeber der Berliner Fachzeitschrift „Das Grundeigentum“,

Sprachrohr der Berliner Haus- und Grundbesitzer, Dieter Blümmel (GE 2009, 665) und der Vorsitzende des Deutschen Mietgerichtstages, RiAG Börstinghaus (Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP mit Auswirkungen auf das Mietrecht - eine erste vorläufige Beurteilung aus amtsrichterlicher Sicht -, WuM 2009, 637).

Insgesamt handelt es sich offenbar um ein Phänomen, das den einzelnen betroffenen Vermieter stark, teilweise existentiell belastet, die Vermieter in ihrer Gesamtheit aber wohl weniger häufig betrifft als angesichts der Presseberichterstattung angenommen. Ohne Zweifel ist es jedoch ein Thema, das presserelevant ist und auch öffentlichkeitswirksam genutzt werden kann. Es ist auf jeden Fall gesetzgeberischer Handlungsbedarf zu erkennen; zudem spricht das Thema vor allem auch konservative Wähler an.

## **II. Handlungsansätze**

Um dem Problem des Mietnomadentums wirksam zu begegnen, gibt es eine ganze Reihe von Handlungsansätzen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den Mietnomaden, welche die Räumlichkeiten schon verlassen haben und denen, die noch den Besitz innehaben. Darüber hinaus ist zu unterscheiden zwischen Maßnahmen im Zivilrecht und im Strafrecht, sowie - im Zivilrecht - zwischen präventiven Maßnahmen einerseits und Maßnahmen im Erkenntnis- und Zwangsvollstreckungsverfahren andererseits.

### **1. Prävention**

Die wirkungsvollste Maßnahme dürfte die Vorbeugung durch den Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages sein. Viele Vermieter nutzen offenbar nicht alle ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, um Informationen über ihren potentiellen Mieter zu gewinnen. Die Bundesregierung der letzten Legislaturperiode hat in der genannten Antwort auf die kleine Anfrage darauf hingewiesen, dass der Vermieter die finanziellen Verhältnisse des Mieters durch Einsicht in Gehaltsmitteilungen und Schuldnerverzeichnisse prüfen könne. Darüber hinaus kommt eine Rücksprache mit

ehemaligen Vermietern ebenso in Betracht wie die Vorlage einer Schufa-Selbstauskunft. Einen Anspruch auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung hat der Mieter gegen seinen vormaligen Vermieter nicht (BGH WuM 2009, 853), weshalb wohl auch der neue Vermieter von seinem potentiellen Mieter eine solche nicht verlangen kann.

Daneben wird der Aufbau von Datenbanken empfohlen (Börstinghaus a.a.O.). Eine solche Datenbank über Mietnomaden könnte Vermieter sicherlich am besten gegen Mietnomaden schützen, soweit diese keine Ersttäter sind oder sich unter falschem Namen und ggfs. mit falschem Ausweis einmieten. Datenschutzrechtlich wäre eine solche Datenbank wohl jedenfalls insoweit unbedenklich, als sie sich auf Gerichtsurteile stützt.

Ein wichtiger Schritt zum Aufbau einer solchen Datenbank wäre die bundesweite Vereinheitlichung der bislang nur örtlich geführten Schuldnerverzeichnisse. Diese Verzeichnisse werden bisher über Personen, die die eidesstattliche Versicherung abgegeben haben oder gegen die zu diesem Zweck Haftbefehl ergangen ist, nach § 915 Abs. 1 Satz 1 ZPO von jedem Vollstreckungsgericht, also von jedem Amtsgericht separat geführt. Der Vermieter hat derzeit keine Möglichkeit einer bundesweiten Recherche. Jede Recherche in den Schuldnerverzeichnissen einzelner Amtsgerichts ist aber unzureichend und bietet dem Vermieter keinerlei Sicherheit. Es ist somit zu empfehlen, die Schuldnerverzeichnisse bundesweit in ein Register zusammenzuführen.

## **2. Materielles Mietrecht: Schutz gegen Mietnomaden, die die Wohnung womöglich schon verlassen haben**

Wegen der Hindernisse, auf die ein wirksamer gerichtlicher Rechtsschutz stoßen kann, ist es wichtig, für die Fälle Rechtssicherheit zu schaffen, in denen eine Inanspruchnahme der Gerichte im Ergebnis nicht erforderlich ist. Für solche Mietnomaden die eine Wohnung nur kurz bewohnen, keine Miete zahlen und im Falle der Kündigung sich unter oft Zurücklassen von Sperrmüll mit unbekanntem Aufenthalt absetzen, ist eine Räumungsklage nicht erforderlich, wenn diese Umstände zweifelsfrei

feststehen, denn der Mieter hat den Besitz an der Mietwohnung und das Eigentum an den zurückgelassenen Gegenständen aufgegeben.

Für den Vermieter besteht das Problem aber darin, dass er oft nur den Verdacht auf "Miethopping" begründen kann, weil der Mieter beispielsweise in der Wohnung nicht mehr anzutreffen ist, auf Klingeln und Klopfen nicht reagiert und sein Briefkasten überläuft. Will sich der Vermieter in diesen Fällen durch Betreten der Wohnung Gewissheit verschaffen, bewegt er sich in einer Grauzone zwischen Mietrecht und Strafrecht und läuft Gefahr, sich einer strafrechtlichen Verfolgung wegen Hausfriedensbruchs aussetzen. Die Befugnis, die Mietwohnung ohne das Einverständnis des Mieters zu betreten, ist nach der bestehenden Gesetzeslage nur in Notfällen gegeben, etwa wenn der Verdacht auf eine Selbstschädigung des Mieters besteht oder von der Wohnung Gefahren für das Eigentum des Vermieters oder Dritter ausgehen, etwa wenn Wasser durch die Decke in die darunter liegende Wohnung tropft.

Der Schutz vor den typischen Schäden durch Mietnomaden macht es jedoch erforderlich, dem Vermieter auch außerhalb eines Notstandes eine Betretungsbefugnis zu verschaffen, wenn der dringende Verdacht besteht, dass sich der wegen Zahlungsverzugs gekündigte Mieter mit unbekanntem Aufenthalt abgesetzt hat. Vom Gesetzgeber ist klarzustellen, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter in diesem Falle keine unbefugte Eigenmacht und keinen Hausfriedensbruch begeht. Wir schlagen daher vor, das materielle Mietrecht durch einen § 570 a BGB folgenden Inhalts zu ergänzen:

„Ist das Mietverhältnis fristlos gekündigt und ist der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt, so ist der Vermieter befugt, den Wohnraum zur Feststellung seines Zustands zu betreten.“

Erhärtet sich als Ergebnis der Besichtigung der Verdacht nicht, dass der Mieter den Wohnraum aufgegeben hat, etwa weil er die Räume möbliert und in bewohnbarem Zustand zurückgelassen hat, muss der Vermieter zur Räumung gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Im anderen Falle kann er die Wohnung selbst räumen und zurückgelassenen Müll entsorgen. Das Betreten der Wohnung zur Feststellung, ob der eine oder andere Fall vorliegt, muss dem Vermieter bei Vorliegen objektiver Verdachtsgründe aufgrund seines Eigentums aber vorbehalten bleiben.

Im Übrigen bestehen u.E. im materiellen Mietrecht des BGB derzeit keine sinnvollen Möglichkeiten, gegen das Mietnomadentum vorzugehen. Auch eine Verkürzung der Frist für eine außerordentliche Kündigung, wenn schon die erste Miete nicht gezahlt wird, dürfte praktisch nicht relevant werden, da die Miete regelmäßig am dritten Werktag des Monats im Voraus zu zahlen ist und daher Verzug mit zwei Monatsmieten schon nach gut einem Monat eintritt. Zudem lassen sich in der Praxis ohnehin viele Vermieter die ersten Monate vertrösten.

### **3. Beschleunigung des Hauptsacheverfahrens**

Zu erwägen ist die Möglichkeit, für Räumungsverfahren ein Beschleunigungsgebot einzuführen, welches es schon in anderen Verfahrensarten gibt. Dem könnte aber entgegengehalten werden, dass eine solche Beschleunigung bestimmter Verfahren bei gleichbleibendem Personaleinsatz immer auch die Entschleunigung aller übrigen Verfahren nach sich zieht.

### **4. Verbesserung des einstweiligen Rechtsschutzes**

Zur Verbesserung der Rechtsstellung von Vermietern gegenüber Mietnomaden schlagen wir eine Ausweitung der Möglichkeiten im einstweiligen Rechtsschutz durch Änderung des § 940 a ZPO vor.

Diese Vorschrift lässt bei verbotener Eigenmacht die Räumung von Wohnraum im Wege einstweiligen Rechtsschutzes zu. Zur verbotenen Eigenmacht gehört nach herrschender Meinung auch die durch rechtswidrige Drohung erlangte Zustimmung zur Inbesitznahme, nicht hingegen die durch arglistige Täuschung erlangte. Wertungsmäßig besteht allerdings zwischen beiden Varianten der Besitzerlangung nur ein gradueller Unterschied, der eine unterschiedliche Behandlung der Besitzerlangung durch rechtswidrige Drohung gegenüber der arglistigen Täuschung im einstweiligen Rechtsschutz nicht rechtfertigt. Es ist nicht erkennbar, warum derjenige, der den Besitz durch arglistige Täuschung erlangt, gegenüber demjenigen, der ihn durch eine rechtswidrige Drohung erhält, privilegiert werden sollte. Die Unterscheidung beruht auf einer rein sachenrechtlichen Betrachtung und Verwendung des dinglichen

Begriffs der verbotenen Eigenmacht. Dieser kann nicht dafür entscheidend sein, ob dem betrogenen Vermieter, der die Täuschung glaubhaft zu machen hat (§§ 936, 920 II, 294 ZPO), gegenüber dem nicht schutzwürdigen Mietnomaden der Weg des einstweiligen Rechtsschutzes zur Verfügung steht. Eine solche Glaubhaftmachung kommt beispielsweise in den Fällen in Betracht, in denen der Mieter grundlos nicht zahlt oder in denen der Vermieter nachträglich davon erfährt, dass es sich um einen Mietnomaden handelt, der schon mehrere Vermieter zuvor geschädigt hat.

Der LACDJ Baden-Württemberg spricht sich daher dafür aus, § 940 a ZPO dahin gehend zu ändern, dass die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch bei durch Täuschung erlangter Inbesitznahme angeordnet werden darf. Zum Schutz gutgläubiger Mieter kann dabei die Anordnung von vorherigem rechtlichem Gehör des Mieters abhängig gemacht werden.

## **5. Strafrecht**

Das Mietnomadentum ist strafrechtlich unter den Eingehungsbetrug gemäß § 263 StGB zu subsumieren. Dabei muss dem Mietnomaden unter Ausschöpfung der Amtsermittlung und unter Berücksichtigung des in-dubio-Grundsatzes nachgewiesen werden, dass er von Anfang an nicht die Absicht zur Zahlung der Mieten hatte. Es kommt hinzu, dass Mietnomaden nach Einleitung des Ermittlungsverfahrens oft unbekannt verziehen und nicht aufzufinden sind. Wir halten daher im Ergebnis das Strafrecht nicht für das Mittel der Wahl, um Mietnomaden wirksam zu begegnen. Eine entsprechende Änderung scheint aber nicht erforderlich, weil auch nach jetzigem Gesetzesstand Mietnomaden ausreichend strafrechtlich verfolgt werden können.