

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, Christian Ahrendt, Daniel Bahr (Münster), weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Drucksache 16/1723 –

Maßnahmen zur Vermeidung des so genannten Mietnomadentums

Vorbemerkung der Fragesteller

Als Mietnomaden werden Personen bezeichnet, die ohne Mietzahlung und unter Ausnutzung des sozialen Mietrechts in rascher Folge von einer Mietwohnung in die nächste ziehen und diese vielfach in einem verwahrlosten Zustand hinterlassen. Hinzu kommt, dass viele Mietnomaden ihre Identität verschleiern und wirtschaftlich geordnete Verhältnisse vortäuschen. In diesen Fällen begeht der Mietnomade einen so genannten Eingehungsbetrug, der gemäß § 263 des Strafgesetzbuches (StGB) strafbar ist. Doch scheint die Strafbarkeit diejenigen, die ohnehin nicht beabsichtigen, Miete zu entrichten, nicht sonderlich abzuschrecken. So weisen die Mietausfälle in der Bundesrepublik Deutschland weiterhin eine steigende Tendenz aus. Nach Angaben der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund betrug der Mietausfall im Jahr 2005 rund 2,2 Mrd. Euro und lagen damit gut 10 Prozent höher als im Jahr 2004. Besonders betroffen sind private Vermieter, deren Mietausfälle bei ca. 1,8 Mrd. Euro liegen sollen. Aber auch für öffentliche Wohnungsgesellschaften stellt diese Entwicklung ein wirtschaftliches Problem dar. Ursache für die Mietausfälle soll neben der hohen Arbeitslosigkeit und der wirtschaftlichen Lage auch das Phänomen des Mietnomadentums sein. Für die betroffenen Vermieter hat dies weit reichende Folgen. Durch die Dauer des Gerichts- und Vollstreckungsverfahrens beträgt der Zeitraum von der Kündigung wegen Zahlungsverzugs bis zur Räumung der Wohnung regelmäßig mehr als ein Jahr. Hinzu kommen die finanzielle Belastung durch Mietausfälle, Gerichts-, Anwalts- und Vollstreckungskosten sowie Kosten für die Wiederherstellung der Wohnung. Gleichzeitig laufen die Kosten und Lasten des Besitzes wie Grundbesitzabgaben und Hypothekenzinsen weiter. Im Einzelfall kann dies zum finanziellen Ruin des Vermieters und zum Verlust der Immobilie, die häufig einen Teil der Altersversorgung des Vermieters bildet, führen.

Vorbemerkung der Bundesregierung

In den vergangenen Monaten wurde in der Öffentlichkeit wiederholt über das Phänomen des Mietnomadentums berichtet. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesministerium der Justiz im vergangenen Jahr die wichtigsten Verbände

der Wohnungswirtschaft, der Mieter und der Makler zu einem Erfahrungsaustausch eingeladen. Entgegen dem vielfach vermittelten Eindruck handelt es sich weder um ein neues Phänomen noch wird mit dem Schlagwort ein genau umrissener Sachverhalt bezeichnet. Das Spektrum reicht von Mietern, die mit krimineller Energie von Wohnung zu Wohnung ziehen mit dem Vorsatz, die Miete nicht zu bezahlen, bis hin zu Mietern, die nach dem Auszug für den Vermieter nicht mehr erreichbar sind. Ferner ist festzustellen, dass es sich bei den unter dem Schlagwort Mietnomadentum zusammengefassten Phänomenen nach wie vor nur um Randerscheinungen handelt, wenngleich es für den einzelnen Vermieter zu erheblichen Belastungen kommen kann.

1. Wie haben sich die Mietausfälle in der Bundesrepublik Deutschland in den letzten zehn Jahren entwickelt, aufgegliedert nach Kalenderjahren sowie Wohnungsunternehmen einerseits und privaten Vermietern andererseits?

Belastbare Daten liegen der Bundesregierung nicht vor. Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbundes soll sich das Mietaufkommen im Jahr 2005 allerdings auf insgesamt 114 Mrd. Euro belaufen haben. Sollte der Mietausfall im selben Jahr – wie in der Vorbemerkung der Fragesteller angegeben – 2,2 Mrd. Euro betragen haben, so beliefen sich die Mietrückstände im Jahr 2005 auf 1,9 Prozent der Gesamtmietzahlungen. Sie lägen damit unter der Grenze des seit 1957 im sozialen Wohnungsbau für die Mietberechnung berücksichtigungsfähigen Mietausfallwagnisses von 2 Prozent.

2. Wie stellt sich die Entwicklung des Anteils des Mietausfalls infolge Mietnomadentums am Gesamtmietausfall in den letzten zehn Jahren dar, wiederum aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren sowie Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine belastbaren Daten vor.

3. Gibt es auch bei Wohnungsunternehmen, die sich ganz oder zum Teil im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, Probleme mit dem so genannten Mietnomadentum?

Im Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befinden sich rd. 50 000 Wohnungen. Fälle von Mietnomadentum sind dort bislang nicht bekannt geworden. Soweit Wohnungsunternehmen der Länder und Kommunen angesprochen sind, wird auf die Landesregierungen und kommunalen Träger verwiesen.

4. Wenn ja, wie viele Fälle dieser Art gibt es pro Jahr, aufgegliedert nach Wohnungsunternehmen des Bundes, der Länder und der Kommunen?

Wie hoch sind die hierdurch verursachten jährlichen Kosten?

In wie vielen Fällen kommt es darüber hinaus zu mutwilligen Beschädigungen der Wohnungen, und wie schützen sich die Wohnungsunternehmen vor den Folgen des so genannten Mietnomadentums?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

5. Wie stellt sich die durchschnittliche Zeitdauer von der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs bis zum tatsächlichen Verlassen der Wohnung dar?

Eine allgemeine Aussage hierzu ist nicht möglich. Der Zeitraum hängt von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere davon, wie sich der Mieter nach Zugang der Kündigung verhält. Eine Verhaltensweise, die in diesem Zusammenhang als typisch charakterisiert werden könnte, gibt es nicht. Nach der amtlichen Statistik in Zivilsachen für das Jahr 2003 betrug die durchschnittliche Dauer aller vor dem Amtsgericht erledigten Zivilprozesssachen – einschließlich Wohnraummietsachen – 4,0 Monate. Endete das Verfahren mit einem streitigen Urteil, so lag sie bei 6,9 Monaten.

6. Wie stellt sich die durchschnittliche Kostenbelastung des Vermieters durch Mietausfälle, Gerichts-, Anwalts- und Vollstreckungskosten sowie Folgekosten für die Wiederherstellung der Wohnung in Fällen des Mietnomadentums dar?

Der unterliegende Mieter, der dem Vermieter berechtigten Anlass zur Kündigung gibt, muss neben den offenen Mieten sämtliche Verfahrens- und Vollstreckungskosten tragen. Für die Kosten dient dem Vermieter der gerichtliche Kostenfestsetzungsbeschluss als Vollstreckungstitel. Der Vermieter ist in denjenigen Fällen mit den Kosten belastet, in denen die Zwangsvollstreckung erfolglos bleibt.

Zu den durchschnittlichen Kosten, die in Fällen des Mietnomadentums entstehen können, ist eine allgemeine Angabe nicht möglich. Dies folgt im Wesentlichen daraus, dass die Höhe der Gerichts-, Anwalts- und Vollstreckungskosten von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig ist. Die Gerichtsgebühren und die Gebühren des Rechtsanwalts orientieren sich am Wert des Streitgegenstands. Wird die Räumung einer Wohnung begehrt, ist in der Regel die Jahresbruttokaltmiete maßgebend. Wird mit dem Räumungsanspruch gleichzeitig ein Anspruch auf Zahlung rückständiger Mieten oder der Kosten für die Wiederherstellung der Wohnung geltend gemacht, ist der entsprechende Betrag dem Streitwert hinzuzurechnen (§ 39 Abs. 1 des Gerichtskostengesetzes – GKG). Die Gebühren spiegeln daher lediglich das Spektrum der auf dem Wohnungsmarkt zu erzielenden Mieten wider.

Im Rahmen der Zwangsvollstreckung fallen für die Tätigkeit des Vollstreckungsorgans Gebühren sowie ggf. Kosten für die anwaltliche Vertretung an. Bei der Räumungsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher kommen die mit der Durchführung des Auftrags verbundenen Auslagen hinzu, insbesondere für die notwendige Zuziehung Dritter (z. B. Spediteur- und Lagerkosten, Kosten eines Schlüsseldienstes etc.). Verallgemeinerungsfähige Erkenntnisse über die Höhe solcher Kosten liegen der Bundesregierung nicht vor.

7. Wie hat sich die Zahl der registrierten Betrugsfälle in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Die in der Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) registrierten Fälle des Betruges (einschließlich der Leistungerschleichung) haben sich von 623 182 im Jahre 1995 auf 949 921 im Jahre 2005 erhöht. Diese Entwicklung spiegelt den Trend: weg vom Diebstahl, hin zum Betrug. Ursächlich hierfür dürfte die Vermehrung des Warenverkehrs über das Internet und die Automatisierung des Geldverkehrs sein.

8. Ist der Bundesregierung bekannt, wie viele Fälle hiervon auf Fälle von Eingehungsbetrag bei Anmietung einer Wohnung entfallen, und wenn ja, wie stellt sich die Entwicklung in den letzten zehn Jahr dar?

Fälle des „Einmietebetruges“ werden in der PKS erst seit 1999 gesondert erfasst. Die Erfassung zielt allerdings herkömmlich auf die vorübergehenden Mietverhältnisse im Beherbergungsgewerbe, also die Anmietung von Hotel- und Pensionszimmern, ab. In jüngerer Zeit werden jedoch auch Betrugshandlungen bei der dauerhaften Anmietung von Wohnraum registriert, ohne dass sie aber gesondert ausgewiesen werden. Von 1999 bis 2004 stiegen die in der PKS erfassten Fälle des „Einmietebetruges“ von 8 695 um 41 Prozent auf 12 277 an. Zwischen 2004 und 2005 ging die Fallzahl um 7 Prozent auf 11 387 zurück.

9. Sieht die Bundesregierung im Mietnomadentum eine rezessionsbedingte Zeiterscheinung, oder sieht sie hierin Anzeichen für eine bedrohliche Erosion der Rechtskultur, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Das Bundesministerium der Justiz hat im vergangenen Jahr die wichtigsten Verbände der Wohnungswirtschaft, der Mieter und Makler zu einem Erfahrungsaustausch zum Thema „Mietnomadentum“ eingeladen. Die Teilnehmer stimmten überein, dass es sich bei den mit dem Schlagwort des Mietnomadentums bezeichneten Phänomenen um Randerscheinungen handelt. 98 bis 99 Prozent aller Mietverhältnisse verlaufen störungsfrei.

10. Hält die Bundesregierung eine rechtstatsächliche Untersuchung des Phänomens des Mietnomadentums für geboten, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Nein. Auf die Antwort zu Frage 9 wird verwiesen.

11. Welche rechtlichen und praktischen Abwehr- und Reaktionsmöglichkeiten bestehen nach der geltenden Rechtslage, und wie beurteilt die Bundesregierung deren Wirksamkeit?

Das geltende Mietrecht bietet Vermietern, deren Mieter die vereinbarte Miete nicht zahlen, einen sachgerechten und ausgewogenen Schutz. Sie haben in diesen Fällen die Möglichkeit, angemessen und schnell zu reagieren. Insbesondere können sie außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen die Miete nicht zahlt (§ 543 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Seinen Herausgabeanspruch kann der Vermieter im Wege der Räumungsklage durchsetzen. Daneben kann der Vermieter seine Zahlungsansprüche gerichtlich titulieren und den Titel durch die hierzu befugten Organe vollstrecken lassen. Aus einem rechtskräftigen Titel kann 30 Jahre lang vollstreckt werden. Der gerichtliche Kostenfestsetzungsbeschluss dient als Vollstreckungstitel.

Für den störungsfreien Verlauf des Mietverhältnisses ist von zentraler Bedeutung, dass Vermieter vor Vertragsabschluss von den ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Absicherung Gebrauch machen. So können Vermieter z. B. die finanziellen Verhältnisse des potentiellen Mieters überprüfen, indem sie sich vor Abschluss des Mietvertrages einen Arbeitsvertrag oder eine Gehaltsabrechnung vorlegen lassen. Ein möglicher Schaden kann über eine Kautionsaufgabe aufgefangen werden, deren Höhe bei einem Mietverhältnis über Wohnraum im gesetzlich vorgegebenen Rahmen (§ 551 BGB) frei vereinbart werden kann. Unter Umständen können auch Erkundigungen beim Amtsgericht

(Vollstreckungsgericht) Aufschluss über die Zahlungsfähigkeit des zukünftigen Mieters geben. Die Vollstreckungsgerichte führen Schuldnerverzeichnisse, in die Personen eingetragen werden, die in einem anhängigen Zwangsvollstreckungsverfahren die eidesstattliche Versicherung abgegeben haben oder gegen die die Haft angeordnet worden ist, weil sie der Pflicht zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nicht nachgekommen sind (§ 915 der Zivilprozessordnung – ZPO).

12. Hält die Bundesregierung die bestehenden Abwehr- und Reaktionsmöglichkeiten für ausreichend oder sieht sie gesetzgeberischen Handlungsbedarf, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Es wird auf die Antwort zu Frage 11 verwiesen.

13. Sollte der Vermieter nach Ansicht der Bundesregierung das Recht erhalten, einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung nach den § 935 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO) auf Hinterlegung der laufenden Miete bzw. des Nutzungsentgelts für die Wohnung stellen zu können, sollte dieser Antrag alle angefallenen und zukünftig fälligen Beträge umfassen können, und wie begründet die Bundesregierung ihre diesbezügliche Auffassung?

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass eine Hinterlegung der laufenden Miete bzw. des Nutzungsentgelts für die Wohnung bereits nach geltender Rechtslage erreicht werden kann, wenn die Voraussetzungen des Arrests (§ 916 ff. ZPO) vorliegen. Ein Arrestgrund nach § 917 ZPO kann sich etwa aus einem häufigen Wechsel des Wohnsitzes oder dem Verdacht eines Eingehungsbetrugs ergeben. Auch wegen des künftig bis zur Herausgabe der Wohnung fällig werdenden Nutzungsentgelts kann nach den §§ 257 bis 259 ZPO ein einklagbarer Anspruch bestehen (vgl. Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 20. November 2002, Az.: VIII ZB 66/02) und entsprechend die Möglichkeit der Anspruchssicherung durch Arrest gegeben sein. Sofern der Schuldner den im Arrestbefehl festgesetzten Geldbetrag nicht freiwillig hinterlegt (§ 923 ZPO), ist der Arrest durch Pfändung und Hinterlegung zu vollziehen (§ 930 ZPO). Nach Auffassung der Bundesregierung besteht daher kein Bedarf für eine Gesetzesänderung.

14. Sollte der Vermieter nach Ansicht der Bundesregierung das Recht erhalten, mit einem weiteren Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung die sofortige Räumung der Mieträume beantragen zu können, wenn der Mieter der Anordnung zur Hinterlegung innerhalb einer bestimmten Frist nicht nachkommt, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass eine Abänderung der Voraussetzungen des § 940a ZPO nicht sachgerecht wäre. Nach dieser Vorschrift darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden. Aufgrund der oftmals gegebenen existentiellen Bedeutung des Wohnraums für den Benutzer erscheint es nach wie vor unverzichtbar, dass die Räumung in allen anderen Fällen nur aufgrund eines zumindest vorläufig vollstreckbaren Titels im Hauptsacheverfahren durchgesetzt werden kann, da die Richtigkeit der ergehenden Entscheidung im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nicht hinreichend gewährleistet werden kann.

15. Sollte nach Ansicht der Bundesregierung § 263 StGB um ein Regelbeispiel für das Mietnomadentum ergänzt werden, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Nach Auffassung der Bundesregierung stellt bereits das geltende Recht Strafrahmen zur Verfügung, die für die Schwere der mit dem Schlagwort des Mietnomadentums bezeichneten Betrugshandlungen angemessen sind. So ermöglicht der Strafrahmen des § 263 Abs. 1 des Strafgesetzbuches (StGB) die Verhängung einer Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren. Auch der Strafrahmen des § 263 Abs. 3 StGB – sechs Monate bis zu zehn Jahren Freiheitsstrafe – kann in den hier einschlägigen Fällen nach geltendem Recht eröffnet sein. Das betrifft zunächst Konstellationen, in denen eines der dort benannten Regelbeispiele verwirklicht wurde (vgl. etwa § 263 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 StGB). Daneben ist zu berücksichtigen, dass gravierende schulderhöhende Umstände auch ohne Verwirklichung eines Regelbeispiels zur Bejahung eines (unbenannten) besonders schweren Falles des Betruges führen können.

16. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung zur Beschleunigung des Vollstreckungsverfahrens, und gehört hierzu nach Ansicht der Bundesregierung auch eine Reform des Gerichtsvollzieherwesens mit dem Ziel einer Privatisierung?

Die Verbesserung und Beschleunigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens sind der Bundesregierung ein wichtiges Anliegen. Zwei Bund-Länder-Arbeitsgruppen – zur Organisation des Gerichtsvollzieherwesens/Privatisierung einerseits, zur Modernisierung der Zwangsvollstreckung andererseits – prüfen Ansätze für wirksame Reformen. Die unter dem Vorsitz von Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern zu Fragen der Organisation des Gerichtsvollzieherwesens tagende Arbeitsgruppe wird mit dem Ziel einer weiteren Beschlussfassung der Konferenz der Justizministerinnen und -minister über den erreichten Sachstand berichten.

17. Sollte nach Ansicht der Bundesregierung in der ZPO eine Klarstellung erfolgen, dass auch Wohnraummietstreitigkeiten im Wege des Urkundenprozesses betrieben werden können, und wie begründet die Bundesregierung ihre diesbezügliche Auffassung?

Ansprüche auf Mietzahlungen aus Wohnraummietverträgen können bereits nach geltendem Recht im Urkundenprozess geltend gemacht werden. Dementsprechend hat auch der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 1. Juni 2005 (Az.: VIII ZR 216/04) bestätigt, dass die Geltendmachung von Mietforderungen im Urkundenprozess statthaft ist.

18. Sieht die Bundesregierung die Rechte der Vermieter durch die Urteile des Bundesgerichtshofes zur so genannten Zweitkündigung (Az. VIII ZR 364/04) und zur Beschränkung der Zwangsvollstreckung auf die Wohnung (Az. I ZB 45/04) gestärkt, oder sieht sie darüber hinaus gesetzgeberischen Handlungsbedarf?

Die Bundesregierung sieht weder bei den Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters noch bei der Räumungsvollstreckung gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Die vorhandenen Regelungen reichen aus. Zum einen hat der BGH mit seiner Entscheidung vom 11. Januar 2006 (Az.: VIII ZR 364/04) klargestellt, dass bei der Beurteilung eines wichtigen Grundes für eine außerordentliche, fristlose Kündigung auch Zahlungsunpünktlichkeiten zu berücksichtigen sind,

die zeitlich vor der Abmahnung liegen. In solchen Fällen kann deshalb eine einzige weitere unpünktliche Mietzahlung nach Abmahnung eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung rechtfertigen. Zum anderen stärkt die Entscheidung des BGH zur so genannten Berliner Räumung vom 17. November 2005 (Az.: I ZB 45/04) die Rechte der Vermieter. Sie können an sämtlichen in der Wohnung befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend machen. Dadurch wird ihnen ein Weg für eine erhebliche Reduzierung der ansonsten nicht unerheblichen Räumungskosten eröffnet.

