

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, Jens Ackermann, Dr. Karl Addicks, Christian Ahrendt, Uwe Barth, Rainer Brüderle, Angelika Brunkhorst, Ernst Burgbacher, Patrick Döring, Jörg van Essen, Ulrike Flach, Otto Fricke, Paul K. Friedhoff, Dr. Edmund Peter Geisen, Hans-Michael Goldmann, Miriam Gruß, Joachim Günther (Plauen), Dr. Christel Happach-Kasan, Heinz-Peter Haustein, Elke Hoff, Dr. Werner Hoyer, Michael Kauch, Hellmut Königshaus, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Heinz Lanfermann, Sibylle Laurischk, Harald Leibrecht, Ina Lenke, Michael Link (Heilbronn), Markus Löning, Horst Meierhofer, Patrick Meinhardt, Jan Mücke, Burkhardt Müller-Sönksen, Dirk Niebel, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Detlef Parr, Cornelia Pieper, Gisela Piltz, Frank Schäffler, Marina Schuster, Carl-Ludwig Thiele, Florian Toncar, Christoph Waitz, Dr. Claudia Winterstein, Dr. Volker Wissing, Dr. Guido Westerwelle und der Fraktion der FDP

Mietnomadentum und Räumungsvollstreckung gegen Dritte

Das so genannte Mietnomadentum gehört nach wie vor zu den drängendsten wohnungswirtschaftlichen und mietrechtlichen Problemen in der Bundesrepublik Deutschland. Immer neue bizarre Fälle werfen die Frage nach gesetzgeberischem Handlungsbedarf auf. So hat das Amtsgericht Barmbek laut „Bild“ Hamburg vom 16. September 2008 in einem Räumungsrechtsstreit dem klagenden Vermieter vergleichsweise vorgeschlagen, der beklagten Mieterin, die fast zwei Jahre lang keine Miete bezahlt haben soll, 5000 Euro zu zahlen, damit diese ausziehe. Im niedersächsischen Bleckede soll laut „stern“ vom 18. Juli 2008 ein rechtsextremer Mietnomade einen Hauseigentümer und seine Familie terrorisieren. Dieser soll das Mietobjekt zwar inzwischen geräumt haben. Seine „Gefolgsleute“ sollen aber, so „stern“, von der rechten in die linke Haushälfte gezogen sein. Eine Räumungsvollstreckung gegen diese Person scheiterte, weil sie behaupteten, einen Untermietvertrag für das Haus zu besitzen. Das Amtsgericht Lüneburg entschied in diesem Zusammenhang durch Beschluss, dass es nicht darauf ankomme, ob die Personen „einen wirksamen Mietvertrag oder Untermietvertrag mit wem auch immer abgeschlossen haben“. Eine Prüfung der Vertragsverhältnisse sei im Vollstreckungsverfahren nicht zu leisten. Selbst wenn die Schuldner den jetzigen Besitz aufgrund verbotener Eigenmacht ausüben sollten, würde dies einen Räumungstitel gegen sie nicht entbehrlich machen. Auf derselben Linie liegt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14. August 2008 (Az. I ZB 39/08). Danach darf eine Räumungsvollstreckung nicht betrieben werden, wenn ein Dritter im Besitz der Mietsache ist, der weder im Vollstreckungstitel noch in der beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist. Das gelte selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsäumung zu vereiteln.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Ist der Bundesregierung die Erfolgsquote für Kläger bei Räumungsklagen wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§ 543 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) bekannt?
2. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung des Grundeigentümerverbandes Hamburg in dem in der Einleitung genannten Artikel der „Bild“-Zeitung, wonach sich die Rechtsprechung in Räumungsrechtsstreitigkeiten immer häufiger in eine Richtung entwickle, wie in dem Fall vor dem Amtsgericht Barmbek, die offensichtlich dadurch gekennzeichnet ist, dass dem klagenden Vermieter unabhängig von den Erfolgsaussichten und zur Vermeidung eines weiteren wirtschaftlichen Schadens vergleichsweise vorgeschlagen wird, dem beklagten Mieter Geld „obendrauf zu geben“, um ihn zu einem freiwilligen Auszug zu bewegen?
3. Sieht die Bundesregierung gesetzgeberischen Handlungsbedarf hinsichtlich der Räumungsvollstreckung gegen Dritte, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?
4. Welche Maßnahmen schlägt die Bundesregierung vor, um zu verhindern, dass anlässlich einer Räumung dem Vermieter ständig neue, ihm bislang unbekannte Untermieter oder sonstige Besitzer mit dem Ziel „präsentiert“ werden, die Vollstreckung des Räumungstitels zu verzögern oder gar zu vereiteln?
5. Wie beurteilt die Bundesregierung die amtsgerichtliche Praxis (statt vieler: AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 21. Februar 2007 – 903a M 1682/06, jurisPR extra 2007, 133–135) die Räumungsvollstreckung gegen den Untermieter aus dem Titel gegen den Hauptmieter unter Heranziehung von Billigkeitserwägungen zuzulassen, in vollstreckungssystematischer Hinsicht sowie im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) und die Rechtsstaatlichkeit des Zwangsvollstreckungsverfahrens?
6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass insoweit die Notwendigkeit gesetzgeberischen Tätigwerdens bestehe?
7. Wie steht die Bundesregierung zu dem Vorschlag, § 885 Abs. 2 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu ändern, um eine Rechtsgrundlage für eine Räumungsvollstreckung gegen die dort genannten Personen – sowie weitere (Mit-)Besitzer der Wohnung – aus einem Räumungstitel allein gegen den Mieter zu schaffen (vgl. Schuschke, NZM 2005, 10 ff.)?
8. Erscheint es aus Sicht der Bundesregierung ratsam, eine solche Gesetzesänderung mit der Möglichkeit für den Dritten zu verbinden, dem Räumungsrechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter beitreten zu können und ihm hierüber die Möglichkeit zu eröffnen, sich als Streithelfer des Mieters im Räumungsprozess zu beteiligen?
9. Erscheint es der Bundesregierung darüber hinaus ratsam, in § 765a ZPO eine Regelung aufzunehmen, dass auch Belange dieser Person der Räumung – ggf. befristet – entgegenstehen können, um die Verbesserung der Räumungsvollstreckung ausgewogen und rechtsstaatlich angemessen auszugestalten?
10. Ist die Bundesregierung unverändert der Auffassung, dass es sich bei den unter dem Oberbegriff Mietnomadentum zusammengefassten Phänomenen nach wie vor nur um Randerscheinungen handle (vgl. Antwort der Bundesregierung vom 16. Juni 2006 auf Bundestagsdrucksache 16/1844 auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP „Maßnahmen zur Vermeidung des so

genannten Mietnomadentums“ vom 31. Mai 2006 auf Bundestagsdrucksache 16/1723)?

11. Liegen der Bundesregierung seit der oben genannten Antwort neue Zahlen und Erkenntnisse vor, und wenn ja, welche, und wenn nein, plant die Bundesregierung hierzu rechtstatsächliche Untersuchungen?
12. Ist die Bundesregierung unverändert der Auffassung, dass weder bei den Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters noch bei der Räumungsvollstreckung gesetzgeberischer Handlungsbedarf bestehe und die vorhandenen Regelungen ausreichen, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Ansicht?

Berlin, den 15. Oktober 2008

Dr. Guido Westerwelle und Fraktion

