



Berlin, März 2010

Abwehr von Mietnomaden

I. Das Phänomen der Mietnomaden

Mietnomaden sind ein bundesweit bekanntes und leider nicht mehr seltenes Phänomen. Sie mieten häufig große und hochwertige Wohnungen mit der Absicht an, jede Mietzahlung zu verweigern. Mietnomaden nutzen zu ihrem Vorteil Schutzbestimmungen des Mietrechts sowie prozessuale Einschränkungen zugunsten der Mieter. Auf der Grundlage zunehmender Mitglieberbeschwerden über Mietbetrugsfälle gehen wir hochgerechnet von bis zu 15.000 Mietnomaden aus, die auf dem Wohnungsmarkt auffällig werden. Haus & Grund vertritt nahezu 900.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die bundesweit in über 900 Ortsvereinen organisiert sind.

II. Grundlagen des Mietnomadentums

Nach den mietrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kann der Vermieter bei zweimonatigem Zahlungsverzug des Mieters das Mietverhältnis fristlos kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Nutzt der Mieter die Räume nach der Kündigung weiter und gibt sie entgegen seiner Pflicht nach § 546 Abs.1 BGB nicht an den Vermieter zurück, muss der Vermieter Räumungsklage erheben. Die Räumungsklage darf frühestens zwei Wochen nach der Kündigung erhoben werden, da dem Mieter eine Ziehfrist einzuräumen ist (vgl. beispielsweise LG München II, WuM 1989, 181; LG Berlin, GE 1994, 407).

Durch das Gericht wird dem Mieter zunächst eine weitere Schonfrist von zwei Monaten gewährt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB), bevor es überhaupt tätig wird. Ist dann ein Urteil auf Räumung (§ 753 ZPO) ergangen – was wiederum einige Monate dauert – kann der Mietnomade weiter in der Wohnung bleiben. Die Vollstreckung des Räumungsurteils darf nämlich nicht vor Ablauf einer erneut eingeräumten Räumungsfrist erfolgen (vgl. §§ 721, 794a, 765a ZPO). Außerdem darf die Vollstreckung erst erfolgen, wenn das Urteil nach einem Monat rechtskräftig geworden ist und eine vollstreckbare Ausfertigung vorliegt, die dem Mieter zugestellt worden ist (§§ 725, 750 Abs.1 S.1 ZPO). Auch in der Verzögerung der Zustellung sind Mietnomaden erfindungsreich, so dass Vermieter hierfür in aller Regel einen Gerichtsvollzieher beauftragen müssen. Auch dies dauert wiederum Wochen.

Kommt es dann zu der dem Mieter angekündigten Räumung durch einen Gerichtsvollzieher mittels eines beauftragten Umzugsunternehmers, ist der Mietnomade oftmals verschwunden. Die Kosten des hier skizzierten typischen Ablaufs sind immens. So betragen allein die Kosten für einen vom Gerichtsvollzieher ausgewählten Umzugsunternehmer in Frankfurt/Main 4.000 Euro.

Allerdings kann der Mietnomade auch die Räumung verzögern. Da der Gerichtsvollzieher die Vollstreckung nur gegen die im Räumungsurteil oder in der Vollstreckungsklausel genannten Personen beginnen darf (§ 750 Abs. 1 S. 1 ZPO), muss sich bei dem Räumungsversuch lediglich ein Dritter als angeblicher Untermieter ausgeben. Der Gerichtsvollzieher darf die Legitimität dieser Behauptung nicht prüfen. Eine Vollstreckung findet daher nicht statt. Der Vermieter muss einen neuen Räumungsprozess gegen den angeblichen Untermieter führen oder den Titel gegen den Mieter auf den angeblichen Untermieter umschreiben lassen. Erst dann kann ein zweiter Räumungsversuch durch den Gerichtsvollzieher erfolgen. Auch dieser kann vereitelt werden, indem ein weiterer angeblicher Untermieter präsentiert wird. Dies kann zu einer endlosen Verzögerung der Räumungsvollstreckung führen, bis der Mietnomade und seine angeblichen Untermieter irgendwann verschwunden sind.

Der Zeitraum vom ersten Zahlungsverzug des Mieters bis zum tatsächlichen Verlassen der Wohnung beträgt durch die Dauer des Gerichts- und Vollstreckungsverfahrens und der zu gewährenden Fristen zwischen einem Jahr und drei Jahren. In dieser Zeit summieren sich die Mietausfälle, Gerichts-, Anwalts- und Vollstreckungskosten sowie die Folgekosten für die Wiederherstellung der Vermietbarkeit der Wohnung auf durchschnittlich 25.000 Euro.

III. Rechtliche Grenzen für den Vermieter

Ein Vermieter kann nur Mietrückstände vor Gericht einklagen. Eine Klage auf künftige Mietzahlungen ist nicht zulässig, wenn der Vermieter sie auf die voraussichtliche Zahlungsunfähigkeit des Schuldners stützt (§ 295 ZPO). Zudem hat der Vermieter nach der Kündigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf die Miete mehr, auch wenn der Mieter die Räume weiter nutzt. Der Vermieter kann dann ein Nutzungsentgelt in Höhe der Miete geltend machen (§ 546a Abs.1 BGB). Zahlt der Mieter auf das Urteil hin nicht, muss der Vermieter die Zwangsvollstreckung einleiten, die in aller Regel fruchtlos verläuft.

IV. Forderungen von Haus & Grund

Um den Schaden durch Mietnomaden für die Vermieter so gering wie möglich zu halten, ist eine gesetzliche Regelung zur Sicherung der Mietforderung dringend notwendig. Die – gescheiterten – Entwürfe für ein Forderungssicherungsgesetz, das vergleichbare Fälle im Baurecht regeln sollte, machen jedoch deutlich, dass der materiell-rechtliche Spielraum eng ist und nur eine prozessrechtliche Korrektur Abhilfe schaffen kann.

Wegen der gebotenen Eile des Vorgehens ist eine einstweilige Verfügung nach den §§ 935 ff. Zivilprozessordnung (ZPO) besonders geeignet.

1. Antrag auf Hinterlegung der laufenden Miete/des Nutzungsentgeltes in streitiger Höhe

Um den Vermieter vor hohen Mietausfällen zu schützen, muss er die Möglichkeit erhalten, einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung nach den §§ 935 ff. ZPO auf Hinterlegung der laufenden Miete oder (nach Kündigung) des Nutzungsentgeltes für die Wohnung in der nicht gezahlten Höhe bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts zu stellen. Dieser Antrag muss alle angefallenen und zukünftig fälligen Beträge umfassen dürfen.

Um redliche Mieter zu schützen und Umgehungen dieser Anordnungsmöglichkeit zu vermeiden, muss der Antrag bei allen Fällen der nicht vollständig bezahlten Miete zulässig sein, d. h. auch dann, wenn über eine Mietminderung gestritten wird. Andernfalls könnte der Mietnomade die Miete um 95 Prozent mindern und nur 5 Prozent zahlen. Gleichzeitig sollte zum Schutz der Mieter und im Interesse der Rechtssicherheit die Zulässigkeit des Antrages an ein Hauptsacheverfahren geknüpft sein, was bisher nicht zwangsweise notwendig ist. Der Vermieter kann die Hinterlegung mithin nur beantragen, wenn ein Rechtsstreit über die Sache anhängig ist.

Voraussetzung für eine einstweilige Verfügung nach § 935 ZPO ist, dass eine bevorstehende Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung eines gegenständlichen Anspruchs objektiv gefährdet. Eine einstweilige Verfügung ist dann zulässig, wenn der Schuldner zahlungsfähig ist. Bei der Nicht- oder Teilzahlung von Mietzins liegen die Voraussetzungen einer einstweiligen Verfügung vor. Eine gesetzliche Änderung ist dafür grundsätzlich nicht erforderlich.

Jedoch bestimmt das Gericht nach freiem Ermessen, welche Anordnungen es zur Erreichung des Zwecks trifft (§ 938 Abs.1 ZPO). Voraussetzung ist, dass die Maßnahme erforderlich ist, um den Zweck zu erreichen. Da die Anordnungen im Ermessen der Gerichte stehen und deswegen selten erlassen werden, sollte ein Antrag zur Sicherung der Miete unter den genannten Voraussetzungen grundsätzlich zulässig und begründet, mithin das Gericht zum Erlass der Verfügung verpflichtet sein.

Zur Klarstellung sollte § 938 ZPO um einen Absatz 3 ergänzt werden:

Die einstweilige Verfügung kann darin bestehen, dass der Gegner bei Streitigkeiten über Grund oder Höhe von laufenden Zahlungspflichten zur Hinterlegung auch der künftig fälligen Leistungen aus demselben Schuldverhältnis beim Amtsgericht verpflichtet wird. In Mietstreitigkeiten hat eine Verfügung in diesem Sinne zu ergehen, soweit in dieser Sache ein Hauptverfahren anhängig ist und der Gegner die Mietsache noch unmittelbar oder mittelbar besitzt.

Im Hauptsacheverfahren wird dann die Rechtmäßigkeit der verweigerten Mietzahlung gerichtlich geprüft. Stellt sich heraus, dass der Mieter die Miete zu Recht gemindert hat, wird

das hinterlegte Geld an ihn herausgeben. Hat der Mieter zu Unrecht gemindert oder verweigert er grundlos die Zahlung der Miete, erhält der Vermieter das hinterlegte Geld. Auf diese Weise ist Mietnomaden der Weg versperrt, ohne jede Zahlung in einer Wohnung zu verbleiben. Darüber hinaus entstünde vertragstreuen Mietern kein Schaden.

2. Hinterlegung der Miete/des Nutzungsentgeltes

Die Hinterlegung ist in der Hinterlegungsordnung (HintO) geregelt. Nach § 5 HintO ist Geld hinterlegungsfähig. Voraussetzung für die Hinterlegung ist das Ersuchen der zuständigen Behörde (§ 6 Nr. 2 HintO). Als Ersuchen muss hier die einstweilige Verfügung des Gerichts zulässig sein. Die Herausgabe erfolgt nach § 13 Abs. 1 HintO an den Berechtigten.

Die Möglichkeit der Hinterlegung bei Mietrückständen sollte im Mietrecht im Abschnitt Mietverhältnisse über Wohnraum, Unterabschnitt Miete normiert werden.

§ 556c BGB sollte neu eingefügt werden:

Zahlt der Mieter die Miete nicht oder nicht vollständig, kann der Vermieter die Hinterlegung der Miete und der künftig fälligen Mieten und Nutzungsentgelte im Wege einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht beantragen, sofern ein Hauptsacheverfahren zur Klärung der streitigen Frage anhängig ist und der Mieter die Wohnung noch im unmittelbaren oder mittelbaren Besitz hat.

3. Räumungsanordnung

Kommt der Mieter der Anordnung zur Hinterlegung innerhalb einer Frist von einem Monat nicht nach, kann der Vermieter mit einem weiteren Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung die sofortige Räumung der Mieträume beantragen. Voraussetzung ist, dass der Vermieter dem Mieter zuvor die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen hat.

Dieser Antrag auf Räumung im einstweiligen Verfahren ist ebenfalls bereits nach der bestehenden Rechtslage zulässig. Dem Wohnraummieter wird aber in § 940a ZPO Vollstreckungsschutz eingeräumt. Dieser Vollstreckungsschutz darf im Falle der Verweigerung der Hinterlegung nicht greifen.

§ 940a ZPO sollte durch Satz 2 ergänzt werden:

Entgegen Satz 1 ist die Räumung von Wohnraum anzuordnen, wenn der Mieter der Verpflichtung zur Hinterlegung der Miete bzw. des Nutzungsentgeltes im Rahmen einer einstweiligen Verfügung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nachkommt und dem Mieter eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen worden ist.

Um klarzustellen, dass die Schonfrist zur Räumung von zwei Monaten nach einer einstweiligen Verfügung zur Räumung keine Anwendung finden soll, müsste folgende Regelung in das Mietrecht integriert werden.

§ 546 BGB sollte durch Absatz 3 ergänzt werden:

Verweigert der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Herausgabe der Mietsache und ist eine Räumung der Mietsache verfügt, so hat er die Mietsache unverzüglich ohne Inanspruchnahme einer Schonfrist herauszugeben.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sozial Bedürftige auch in diesen Fällen noch Vollstreckungsschutz nach der ZPO genießen, so dass die Regelungen nur Mietnomaden treffen.

4. Räumungsvollstreckung gegen unredliche Mitbesitzer der Wohnung

Um zu verhindern, dass der Mietnomade die Räumung der Wohnung immer wieder verhindert, indem er bei jedem Räumungsversuch einen angeblich neuen Untermieter präsentiert, muss der Gerichtsvollzieher die Räumungsvollstreckung auch gegen diese Personen durchsetzen können.

§ 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO muss daher wie folgt geändert werden:

Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner sowie die mit dem Schuldner die Wohnung teilenden Personen, die keinen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter haben oder keine Zustimmung des Vermieters zum Leben in der Wohnung vorweisen können, aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen.

Untermieter, die mit Zustimmung des Vermieters in der Wohnung wohnen, werden von der Änderung nicht betroffen. Gegen diese benötigt der Vermieter weiterhin einen eigenen Räumungstitel. Sollten Untermieter ohne Gestattung des Vermieters in der Wohnung wohnen, ist ihre Nutzung rechtswidrig. Ihr Schutzbedürfnis ist gering einzustufen, da sie jederzeit darauf hätten bestehen können, dass die Zustimmung des Vermieters eingeholt wird. Dennoch stehen auch ihnen die Möglichkeit offen, sich am Räumungsprozess gegen den Hauptmieter zu beteiligen (§§ 66, 721 Abs. 1 ZPO. Zudem können sie gegen die Räumungsvollstreckung gemäß § 766 ZPO Erinnerung einlegen oder gemäß § 771 ZPO Drittwiderspruchsklage erheben, sobald der Räumungstitel gegen den Hauptmieter vorliegt.

V. Sonstige Maßnahmen

Das Mietnomadentum ist ein strafbarer Betrug im Sinne des § 263 StGB. Da die Staatsanwaltschaften in diesen Fällen jedoch selten ermitteln, sollte ein Regelbeispiel für das Mietnomaden-

tum eingeführt werden. Diese werden von den Staatsanwaltschaften aktiver verfolgt, folglich könnte eine erhöhte Abschreckung erzeugt werden.

Daneben sollte in der ZPO eine Klarstellung erfolgen, dass auch Wohnraummietstreitigkeiten im Wege des Urkundsprozesses betrieben werden können. Dies ist zwar allgemein anerkannt, wird jedoch aus Gründen des Mieterschutzes nicht von allen Gerichten erlaubt. Diese Möglichkeit zur Beschleunigung des Gerichtsverfahrens ist damit oftmals versperrt.

C. Synopse der notwendigen Rechtsänderungen

Aktuelle Rechtslage	Änderungsvorschläge Haus & Grund (Änderungen <i>kursiv</i>)
<p>§ 938 ZPO – Inhalt der einstweiligen Verfügung</p> <p>(1) Das Gericht bestimmt nach freiem Ermessen, welche Anordnungen zur Erreichung des Zweckes erforderlich sind.</p> <p>(2) Die einstweilige Verfügung kann auch in einer Sequestration sowie darin bestehen, dass dem Gegner eine Handlung geboten oder verboten, insbesondere die Veräußerung, Belastung oder Verpfändung eines Grundstücks oder eines eingetragenen Schiffes oder Schiffsbauwerks untersagt wird.</p>	<p>§ 938 ZPO – Inhalt der einstweiligen Verfügung</p> <p>(1) Das Gericht bestimmt nach freiem Ermessen, welche Anordnungen zur Erreichung des Zweckes erforderlich sind.</p> <p>(2) Die einstweilige Verfügung kann auch in einer Sequestration sowie darin bestehen, dass dem Gegner eine Handlung geboten oder verboten, insbesondere die Veräußerung, Belastung oder Verpfändung eines Grundstücks oder eines eingetragenen Schiffes oder Schiffsbauwerks untersagt wird.</p> <p><i>(3) Die einstweilige Verfügung kann darin bestehen, dass der Gegner bei Streitigkeiten über Grund oder Höhe von laufenden Zahlungspflichten zur Hinterlegung auch der künftig fälligen Leistungen aus demselben Schuldverhältnis beim Amtsgericht verpflichtet wird. In Mietstreitigkeiten hat eine Verfügung in diesem Sinne zu ergehen, soweit in dieser Sache ein Hauptverfahren anhängig ist und der Gegner die Mietsache noch unmittelbar oder mittelbar besitzt.</i></p>

	<p>556c BGB – Hinterlegung (neu)</p> <p><i>Zahlt der Mieter die Miete nicht oder nicht vollständig, kann der Vermieter die Hinterlegung der Miete und der künftig fälligen Mieten und Nutzungsentgelte im Wege einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht beantragen, sofern ein Hauptsacheverfahren zur Klärung der streitigen Frage anhängig ist und der Mieter die Wohnung noch im unmittelbaren oder mittelbaren Besitz hat.</i></p>
<p>940a ZPO – Räumung von Wohnraum</p> <p>Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p>	<p>940a ZPO – Räumung von Wohnraum</p> <p>Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden. <i>Entgegen Satz 1 ist die Räumung von Wohnraum anzuordnen, wenn der Mieter der Verpflichtung zur Hinterlegung der Miete bzw. des Nutzungsentgeltes im Rahmen einer einstweiligen Verfügung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nachkommt und dem Mieter eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen worden ist.</i></p>
<p>546 BGB – Rückgabepflicht des Mieters</p> <p>(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.</p>	<p>546 BGB – Rückgabepflicht des Mieters</p> <p>(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern. (3) <i>Verweigert der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Herausgabe der Mietsache und ist eine Räumung der Mietsache verfügt, so hat er die Mietsache unverzüglich ohne Inanspruchnahme einer Schonfrist herauszugeben.</i></p>

§ 885 Absatz 1 ZPO – Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen

(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

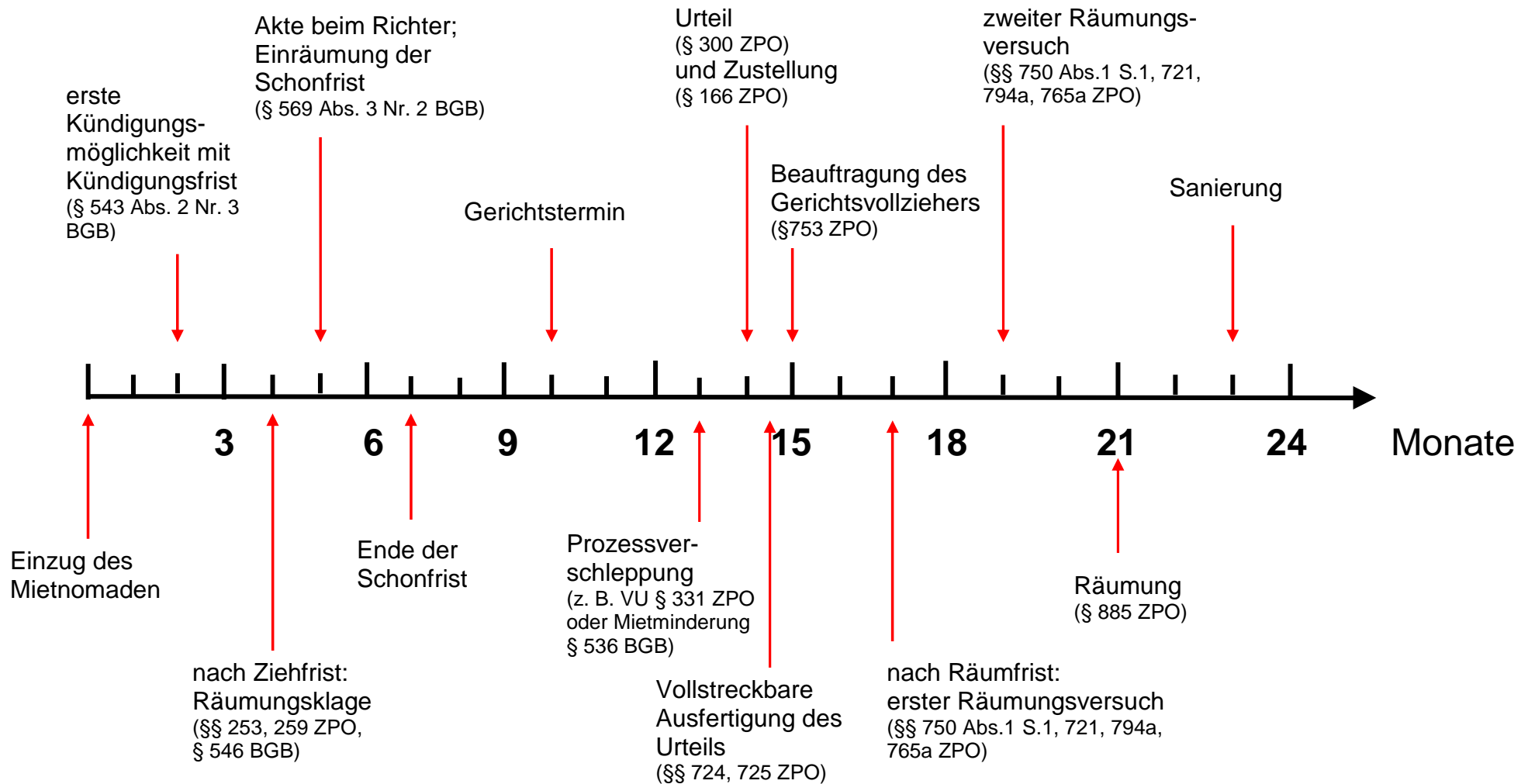
§ 885 Absatz 1 ZPO – Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen

(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner *sowie die mit dem Schuldner die Wohnung teilenden Personen, die keinen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter haben oder keine Zustimmung des Vermieters zum Leben in der Wohnung vorweisen können*, aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.



Abwehr von Mietnomaden: IST-Situation

Berlin, März 2010





Abwehr von Mietnomaden: SOLL-Situation

Berlin, März 2010

