

Mietnomaden – ein unlösbares Problem?

Johannes-Peter Henningsen

Mietbetrüger sind selten, doch nimmt der verursachte Schaden zu, beklagt der Autor. Vor allem die Gerichtsprozesse würden lange dauern und viel kosten. Mit der so genannten Berliner Räumung könne das Verfahren verbilligt werden, weil der Vermieter selbst Pfändungsrecht für die in der Wohnung befindlichen Gegenstände hat. Allerdings würden bei ungenauer Protokollierung der Räumung zivil- und strafrechtliche Konsequenzen drohen. Deshalb möchte der IVD-Präsident nicht unerwähnt lassen, dass die im Verband organisierten Makler bei Mieterauswahl und Zwangsäumung helfen könnten. (Red.)

Mietnomaden und Mietbetrug sind schon seit einiger Zeit Dauerbrenner in der Medienberichterstattung. Vor allem das Boulevardfernsehen stürzt sich auf spektakuläre Fälle von völlig verwahrlost zurückgelassenen Wohnungen und deren hilflosen Vermietern. Sind Mietnomaden mittlerweile wirklich zu einem schwerwiegenden Problem für die gesamte Branche geworden oder handelt es sich hier lediglich um ein überbewertetes, von den Medien konstruiertes Phänomen?

Dieser Frage ist in den letzten Jahren auch der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen nachgegangen und ermittelte in einer Umfrage unter seinen Mitgliedern, insbesondere den Immobilienverwaltern, deren Erfahrungen mit den so genannten Mietnomaden. Nach Angaben der befragten Immobilienverwalter ist seit Mitte der neunziger Jahre ein negativer Trend in Bezug auf Mietrückstände, fristlose Kündigungen, Räumungsklagen und übermäßigen Gebrauch der Mietsache zu beobachten. Das Phänomen des Mietnomadentums im engeren Sinne wird allerdings von den meisten als Ausnahmeerscheinung angesehen.

Was sind Mietnomaden?

Mietnomaden sind Personen, die mit dem Vorsatz in eine Wohnimmobilie einziehen, fortlaufend Mietbetrug zu betreiben. Nicht unter diesen Begriff fallen nach Auffassung der Befragten diejenigen, die eine Mietsache übermäßig gebrauchen, jedoch noch greifbar und vollstreckbar sind. Auch klassische Fälle des Zahlungsverzuges, der fristlosen Kündigung mit Zwangsäumung fallen

nicht unter den Begriff des „Mietnomadentums“.

Bewusst agierende Mietnomaden und der willentliche Einmietbetrug stellen momentan also noch Extremfälle dar, die nichtsdestotrotz in jedem einzelnen Fall einen großen Schaden für den betroffenen Vermieter verursachen. Dies vor allem, weil zu beobachten ist, dass der Mietnomade immer „geschickter“ taktiert.

Ein typisches Beispiel: Der Mieter bezahlt eine Rate der Kautions- und die erste Monatsmiete. Nach formgerechten Mahnungen, auf die weder reagiert noch gezahlt wird, erfolgt Zahlungs- und Räumungsklage. Zum ersten Verhandlungstermin, der meist nach fünf bis sechs Monaten stattfindet, erscheint der Mieter nicht. Gegen das ergehende Versäumnisurteil wird Rechtsmittel eingelegt, und im Monate später angesetzten „zweiten“ Termin erklärt der Mieter, dass Mängel vorhanden seien und er daher Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte habe. Der Vermieter ist mangels Zutritt zur Mietsache in Beweisnot. Der Streitvorgang und letztendlich die Räumung erfolgt mit entsprechendem Zeitverzug.

Hat der Vermieter den Besitz über seine Wohnung wiedererlangt, bleibt er oft-

Der Autor

Johannes-Peter Henningsen ist Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., Berlin.

mals auf den Kosten und seinen Forderungen sitzen, da den Schuldner Privatinsolvenz oder Vermögenslosigkeit schützt. Hinzu kommt der Vorschuss für die Zwangsäumung, den der Vermieter in nicht unerheblicher Höhe zu leisten hat. An der eigenen Auswahl preiswerter Hilfskräfte und Lagerräume ist der Eigentümer nach bisheriger Praxis gehindert. Es besteht das Risiko, dass der Vermieter, sofern er seine Immobilie finanziert hat, selbst in die Insolvenz getrieben wird.

Hausverwalter helfen

Doch muss man sich mit den Tricks der Mietnomaden abfinden und auf Schadensbegrenzung beschränken, oder gibt es Möglichkeiten, sich und seine Immobilie wirksam zu schützen? Die Einschaltung einer professionellen Hausverwaltung, die hinsichtlich der Selektion von Mietinteressenten auf große Erfahrung und ein bewährtes Überprüfungsinstrumentarium zurückgreifen kann, bietet die größtmögliche Sicherheit bei einer Neuvermietung. Aber auch der Gesetzgeber ist gefragt, der dem Mieterschutz endlich auch einen ausreichenden Vermieterschutz an die Seite stellen muss.

So sollte beispielsweise der Sinn von Ratenzahlungen bei Kautionen überprüft werden. Da sämtliche Banken bereits Mietkautionsbürgschaften anbieten, entfällt der Einwand des Liquiditätsentzugs für den Mieter.

Bezüglich der teuren Räumungsverfahren hat die Rechtsprechung inzwischen reagiert. Im Wege der so genannten „Berliner Räumung“ können Räumungsverfahren rascher und – noch viel wichtiger – billiger vollzogen werden. Bei der Berliner Räumung erklärt der Vermieter sein Pfandrecht an den in die Wohnung eingebrachten Sachen. Damit entfällt für den Gerichtsvollzieher die Betätigung als Umzugsbeamter. Er spart viel Arbeit und Zeit im Vollzug, muss keine Vorschusszahlungen berechnen und anfordern, keine Handwerkertermine vereinbaren. Er erspart sich, den Abtransport der Möbel zu terminieren und Müllcontainer sowie Lagerräume bereitzustellen.

Der Gerichtsvollzieher öffnet lediglich die Wohnungstür und weist den Vermieter in den Besitz ein. Insoweit herrscht seitens des Vermieters berechtigt Freude über die durch den Bundesgerichtshof bestätigte Berliner Praxis. Für den Fall der täglichen Anwendung gilt es jedoch die lauernden Fallstricke zu beachten.

Völlig unproblematisch ist der Fall einer durch den zu räumenden Mieter leer hinterlassenen Wohnung. Im Beisein des Gerichtsvollziehers wird durch den Schlosser die Wohnungstür geöffnet, ein neues Schloss eingesetzt und durch Übergabe der Schlüssel der Vermieter in den Besitz der Wohnung gebracht.

Schwierigkeiten und einiges Grübeln bereitet jedoch die Wohnung, in der sich noch Gegenstände des Mieters befinden. Hier wurde bisher durch den Gerichtsvollzieher amtlich ein Protokoll erstellt, in dem die vorgefundenen Gegenstände klar getrennt wurden. Im Beisein einer beauftragten Spedition teilte der Gerichtsvollzieher auf dem Hintergrund seiner spezialisierten Ausbildung das Vorgefundene in drei Kategorien ein: pfändbar, unpfändbar, Müll.

Verantwortung des Vermieters wächst

Durch diese Einteilung des Gerichtsvollziehers und die durchgeführten Arbeiten erhielt der Vermieter eine rechtssicher und ohne Nachverfahren leer geräumte

Wohnung. Denn je nach Einteilung veranlasste der Gerichtsvollzieher die Verwertung, Einlagerung oder Entsorgung der Gegenstände. So weit der geräumte Mieter sich ungerecht behandelt fühlte, konnte er gegen den Gerichtsvollzieher im Wege der Amtshaftung vorgehen. Für den Vermieter ergaben sich keinerlei Rechtsfolgen bei einem Irrtum des Gerichtsvollziehers.

Dieser Schutz entfällt bei der Berliner Räumung. Durch die Aussprache des Vermieterpfandrechts an den in die Wohnung eingebrachten Sachen steht der Vermieter nun alleine – ohne Gerichtsvollzieher – in einer Wohnung voller Gerümpel. Er kann jedoch nicht alles einfach auf den Müll schmeißen. Er muss mit dem in der Wohnung verbliebenen Hausrat genauso verfahren wie der Gerichtsvollzieher.

Das heißt, er muss zunächst ein Protokoll über die vorgefundenen Gegenstände, am besten mit Fotodokumentation, herstellen. Dann ist eine Einteilung in pfändbar, unpfändbar und Unrat vorzunehmen und zu protokollieren. Die jeweiligen Gegenstände sind der Einteilung

entsprechend zu behandeln. Dabei bewegt er sich in einem noch nicht durch Rechtsprechung gesicherten Bereich und auch ein mit dem Mietrecht gut vertrauter Verwalter steht einer Einteilung nach den Regeln des Pfändungsrechts ungeübt gegenüber. Gleichzeitig entfällt der Schutz der Staatshaftung des Gerichtsvollziehers, und Vermieter wie Verwalter haften für ihr Vorgehen.

Besonders zu beachten ist, dass neben dem zivilrechtlichen Schadenersatzprozess auch eine strafrechtliche Ahndung bei fehlerhaftem Vorgehen drohen kann. Bis zur Klärung durch die Gerichte wirft die Berliner Räumung daher zunächst zahlreiche Fragen auf.

Damit es erst gar nicht zur Räumung durch den Gerichtsvollzieher oder zur Berliner Räumung kommt, ist eine strenge Selektion der Mietinteressenten der größtmögliche Schutz für den Vermieter und die wirksamste Maßnahme, einem Mietausfallrisiko vorzubeugen. Die Zusammenarbeit mit einer professionellen Hausverwaltung macht sich dabei immer bezahlt. ■