

Grundeigentümerverband Hamburg

Mietnomaden, wie ernst ist die Gefahr?

Vorstellung eines Forschungsvorhabens
am 8.Juni 2011

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

„Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch so genannte Mietnomaden“

- Die Bielefelder Forscher haben im vergangenen Oktober private Vermieter über ihre Erfahrungen mit zahlungsunwilligen Mietern befragt. Etwa 1.000 Vermieter sandten die elektronischen Fragebögen ausgefüllt zurück. Nach den Maßstäben der Gutachter sind die Vermieter in rund 400 Fällen Opfer von Mietnomaden geworden. „Dieses Ergebnis übertrifft unsere schlimmsten Befürchtungen“, sagte Kornemann. Der Mietbetrug habe mittlerweile offensichtlich Dimensionen angenommen, die der Gesetzgeber nun nicht länger ignorieren könne.“
- „Diese Zahlen belegen, es existiert kein nennenswertes Mietnomadenproblem in Deutschland. Die von der Bundesregierung vorgeschlagenen Mietrechtsänderungen zur Bekämpfung des Mietnomadentums sind demnach überflüssig und müssen zurückgenommen werden“, kommentierte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Franz-Georg Rips, die erste wissenschaftliche Untersuchung zu Mietnomaden.

- Keine quantitative Untersuchung in Form einer Totalerhebung oder repräsentativen Stichprobe.
- Qualitative Untersuchung, orientiert an durch das Ministerium vorgegebenen Forschungsleitfragen. Daten stammen vornehmlich aus Befragungen nicht repräsentativ ausgewählter Teilnehmer, die teilweise nach konkreten Einzelfällen befragt, teilweise aber auch um Einschätzungen gebeten wurden.
- Das Spiel mit den Zahlen - Die „magische“ Zahl 426.

Forschungsleitfragen (Beispiele)

- Welche Möglichkeiten haben Vermieter, Erkundigungen über die Solvenz bzw. das bisherige Zahlungsverhalten von Mietinteressenten einzuholen und ihre Forderungen abzusichern?

- Wann wird bei Mietrückständen eine (fristlose) Kündigung ausgesprochen?
- Wie viel Zeit ist seit der Entstehung des Kündigungsgrunds verstrichen, und wie hoch ist in diesem Zeitpunkt der Mietrückstand?
- Welcher Zeitraum liegt zwischen Erklärung der Kündigung und der Erhebung der Räumungsklage?
- Worin liegen die Gründe für einen möglichen Zeitabstand zwischen der ersten Kündigungsmöglichkeit und der Klageerhebung?

- Wie lange dauern Räumungsprozesse von der Erhebung der Klage bis zum Erlass des erstinstanzlichen Urteils?

- Wie lange dauern Räumungsverfahren in der Vollstreckung? Wie lange dauert durchschnittlich die Räumungsvollstreckung ab Vorliegen einer vollstreckbaren Ausfertigung bis zur Vornahme der Räumung durch den Gerichtsvollzieher?

- Wie groß ist der Zeitraum zwischen dem vollstreckbaren Räumungsurteil gegen den Mieter und dem Räumungsurteil gegen einen (dem Vermieter bisher unbekanntem) Untermieter?

Informationsquellen

- Primäre Informationsquelle:
 - Online-Befragung unter „betroffenen Vermietern“
- Weitere Informationsquellen:
 - Online-Befragung unter Verwaltern und professionellen Vermietern
 - E-Mail-Befragung Gerichtsvollzieher
 - E-Mail-Befragung Zwangsverwalter
 - E-Mail-Stimmungsbild Rechtsanwälte
 - Auswertung von Originalakten

Was versteht man unter einem Mietnomaden?

Miet-no-ma-de, der

- Wortart: Substantiv, maskulin
- Gebrauch: umgangssprachlich
- Rechtschreibung
- Worttrennung:
 - Miet|no|ma|de
- Bedeutung
 - jemand, der eine Wohnung mit dem Vorsatz mietet, niemals Miete zu zahlen, und erst im Zuge einer Räumungsklage auszieht
- Aussprache
- Betonung:
 - *Mietnomade*

Es handelt sich um Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u. U. verwahrlost zurücklassen (Nomaden) oder sich herausklagen lassen. Diese Definition kombiniert das objektive Merkmal der Nichtzahlung der Miete mit dem subjektiven Merkmal der betrügerischen Absicht.

- Vermieter können über die inneren Beweggründe des Mieters keine Aussage treffen.
- Orientierung am Zahlungsverhalten der Mieter.
- Je früher der Mieter seine Zahlungen eingestellt hat, desto eher lässt sich annehmen, dass er auch das Mietverhältnis in der betrügerischen Absicht begründet hat, die Miete nicht zu zahlen.

- Die **erste Fallgruppe** umfasst **210 Mieter**, die während des gesamten Mietverhältnisses gar keine Miete gezahlt haben.
- **426 Mieter**, die innerhalb der ersten drei Monate des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete komplett eingestellt haben, werden in der **zweiten Fallgruppe** zusammengefasst.
- In der zweiten Fallgruppe sind alle Fälle aus der ersten Fallgruppe enthalten.

	Teilnehmer	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
		Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3
Ja		210 (16.12)	426 (32.69)
Nein		1120 (83.88)	904 (67.31)
Gesamt	1347	1330	1330

	Teil- nehmer	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
		Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3
Vor 2006	545 (45.45)	79 (42.02)	163 (43.67)
2006	124 (10.34)	14 (7.45)	31 (8.12)
2007	151 (12.59)	19 (10.11)	40 (10.47)
2008	165 (13.76)	23 (12.23)	49 (12.83)
2009	157 (13.09)	25 (13.30)	56 (14.66)
2010	57 (4.75)	28 (14.89)	43 (11.26)
Gesamt	1199	188	382

Zentrale Ergebnisse der Untersuchung in Thesen

- Hinsichtlich der vorvertraglichen Möglichkeiten (Abfragen bei Auskunftsteilen, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder Kontoauszüge) lässt sich feststellen:
 - Nur 1/3 der privaten Vermieter holen Erkundigungen über die Solvenz bzw. das bisherige Zahlungsverhalten des Mietinteressenten ein.
 - Von diesen geben sich wiederum $\frac{3}{4}$ mit einer Selbstauskunft des Mietinteressenten zufrieden.
- Professionelle Vermieter holen stets Erkundigungen ein.

	Teil- nehmer	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
		Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3
Ja	430 (32.33)	71 (33.97)	132 (31.13)
Nein	900 (67.67)	138 (66.03)	292 (68.87)
Gesamt	1330	209	424

Verhalten professioneller Vermieter

• Datenbanken oder Auskunftsteien betreffend die Kreditwürdigkeit	83,58 %
• Verdienstbescheinigung/Gehaltsabrechnung des Arbeitgebers	76,87 %
• Selbstauskunft des Mietinteressenten (ohne Nachweise)	76,12 %
• Eigene Erkundigungen beim Vorvermieter	32,84 %
• Sonstiger Einkommensnachweis (Kontoauszüge, Steuererklärung)	32,09 %
• Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters	29,85 %
• Keine	00,00 %

Ablehnungsquote in Folge der Vorerkundigung (Mittelwert): ca. 25 %

- Bei der Frage, ob Vermieter vor Vertragsschluss überhaupt Informationen über potentielle Mieter einholen, zeigen sich gravierende Unterschiede zwischen dem Verhalten der privaten betroffenen Vermieter einerseits und professioneller Vermieter andererseits.
- Dieser Befund zu den Unterschieden im vorvertraglichen Verhalten weist Parallelen auf zu Unterschieden in der Betroffenheit vom Phänomen des „Mietnomadentums“.
- Es liegt nahe, dass Unterschiede zwischen den Privaten und den Professionellen im Erkundungsverhalten eine wichtige Ursache für die verschiedene Betroffenheit darstellen.

Schlussfolgerungen

- Auf der einen Seite sollten Privatvermieter ihre Möglichkeiten im vorvertraglichen Bereich ausschöpfen.
- Auf der anderen Seite sollten potentielle Mieter sensibilisiert werden, dass eine Informationsbeschaffung durch den Vermieter Ausdruck dessen berechtigten Informationsinteresses und nicht eines ausgeprägten oder unangemessenen Misstrauens ist.

- Dem einzelnen privaten Vermieter können durch die Konfrontation mit einem „Mietnomaden“ erhebliche, teilweise wirtschaftlich existenzbedrohliche Schäden entstehen.
- Oftmals dient die fest einkalkulierte Miete der Bedienung eines Darlehens, das zur Finanzierung des Erwerbs der Wohnung gewährt wurde.
- Privater Vermieter rechnet die vereinbarte Miete zu 100% in die Tilgung ein und kann Ausfälle nicht über zahlreiche Objekte streuen bzw. kompensieren (Wesentlicher Unterschied zu professionellen Großvermietern).

Schäden	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
		Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3
Mietausfall	1279 (94.95)	204 (97.14)	410 (96.24)
Substanzschäden an dem Mietobjekt	934 (69.34)	124 (59.05)	280 (65.73)
Verfahrenskosten	654 (48.55)	99 (47.14)	214 (50.23)
Vollstreckungs- kosten	423 (31.40)	66 (31.43)	143 (33.57)
Rechtsanwalts- kosten	706 (52.41)	125 (59.52)	230 (53.99)
Möbeltransport /- einlagerung	236 (17.52)	37 (17.62)	80 (18.78)
Sonstiges	478 (64.51)	95 (45.24)	175 (41.08)
Gesamt	1347	210	426

Schadenshöhe

Schadenshöhe – Gesamt	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
		Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3
0 – 2.500 €	239 (18.12)	46 (22.12)	82 (19.57)
2.501 – 5.000 €	343 (26.00)	57 (27.40)	109 (26.01)
5.001 – 10.000 €	359 (27.22)	57 (27.40)	121 (28.88)
10.001 – 20.000 €	263 (19.94)	32 (15.38)	80 (19.09)
20.001 – 50.000 €	92 (6.97)	13 (6.25)	21 (5.01)
50.001 – 100.000 €	15 (1.14)	2 (0.96)	4 (0.95)
über 100.000 €	8 (0.61)	1 (0.48)	2 (0.48)
Gesamt	1319	208	419

Vorbemerkung

- Ein „Mietnomadenfall“ kann ganz unterschiedlich verlaufen.
- Der Mieter kann die Wohnung lange vor einer zwangsweisen Räumung verlassen.
- Aus der Befragung betroffener Vermieter lässt sich diese unterschiedliche Entwicklung schon daran ablesen, dass die Frage nach dem Kündigungszeitpunkt von 1228 Teilnehmern (davon 406 aus Fallgruppe 2) beantwortet wurde, die Frage nach der Dauer der Zwangsräumung hingegen nur noch von 350 Teilnehmern (davon 129 aus Fallgruppe 2).

In den von Vermietern berichteten Fällen wurden im Durchschnitt bereits

- ca. 1,14 Monate nach Entstehung des Kündigungsgrunds die Kündigung erklärt und
- die Räumungsklage 3,57 Monate nach Erklärung der Kündigung erhoben.

Verzögerungen beruhen insbesondere auf Kostenerwägungen des Vermieters und Bekundungen der Mieter, die Wohnung bald zu verlassen, sowie der Notwendigkeit, Rechtsrat einzuholen.

- Die Räumungsprozesse dauerten von der Anhängigkeit der Klage bei Gericht bis zum Erlass des Urteils laut Angaben betroffener Vermieter durchschnittlich ca. 5,36 Monate. Dabei wurden ca. 50 % der Fälle ohne mündliche Verhandlung erledigt.
- Das Gericht gewährte dem Mieter in knapp der Hälfte der Fälle, in denen schon bald nach Beginn des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete eingestellt wurde, eine Räumungsfrist, die regelmäßig zwei Wochen, ganz überwiegend vier Wochen nicht überschritt.

- Die Räumung durch den Gerichtsvollzieher dauerte laut Angaben betroffener Vermieter ab Vorliegen einer vollstreckbaren Ausfertigung bis zur Vornahme der Räumung durchschnittlich ca. 2,62 Monaten.
- Von der Räumung nach dem sog. Berliner Modell wird allenfalls in einem Fünftel der Fälle Gebrauch gemacht.
- Verzögerungen der Räumungsvollstreckung sind regelmäßig auf die fehlende Vorschusszahlung des Gläubigers, nicht aber etwa auf die Arbeitsüberlastung der Gerichtsvollzieher zurückzuführen.
- Eine Verzögerung der Räumung dadurch, dass sich an Stelle des Mieters eine andere Person in der Wohnung befand, trat nur in wenigen Fällen auf.

- Angebote von Versicherern, die Schäden des „Mietnomaden“-Risikos abzusichern, beschränken sich bislang auf einen Teil des Mietausfallrisikos und verlangen eine Titulierung der Mietforderungen.
- Rechtsschutzversicherungen bieten nur einen flankierenden Schutz (Verfahrenskosten).
- **Neues Produkt: „Mietnomadenversicherung“**

vermietsicher.de - Die Mietausfallversicherung der R+V Allgemeine Versicherung AG

Absicherung von Schäden durch Mietnomaden/Mietausfall für Vermieter von Wohneinheiten – Mietnomadenversicherung

- **§ 2 Welche Voraussetzungen gelten für den Einschluss in den Rahmenvertrag?**
- 1. Der Vermieter hat den Antrag auf Einschluss in folgendem Zeitraum gestellt:
 - 1.1. Innerhalb der ersten sechs Monate ab Beginn des Mietvertrags:
 - Der Mieter hat in der Zeit ab Beginn des Mietvertrags seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vollständig erfüllt,
 - insbesondere ist es nicht zu Zahlungsrückständen gekommen und
 - die Bonitätsprüfung des Mieters mittels Einholung einer Wirtschaftsauskunft nach den aktuell gültigen Vorgaben von R+V hat ein positives Ergebnis ergeben.
 - 1.2. Nach sechs Monaten ab Beginn des Mietvertrags:
 - Der Mieter hat in den letzten sechs Monaten ab Beginn des Mietvertrags seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag
 - vollständig erfüllt, insbesondere ist es nicht zu Zahlungsrückständen gekommen.
- 2. Nach Kenntnis des Vermieters sind die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters / der Mieter bei Antragstellung geordnet.
- 3. Die Mietkaution in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten für die betreffende Wohneinheit (privat genutzter Wohnraum) wurde in Form einer Bürgschaft eines Kreditinstituts bzw. eines Kreditversicherers oder als Barkaution (z.B. Spareinlage bei einem Kreditinstitut) vollständig erbracht.

- **§ 8 In welchem Umfang werden Leistungen erbracht?**
- Wir erstatten dem versicherten Vermieter folgende Schadenpositionen nach Verbrauch der Mietkaution bis zur Höhe der in der Versicherungsbestätigung ausgewiesenen Versicherungssumme:
 - 1. Ausfall der fälligen Mietzinszahlungen einschließlich der im Mietvertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen für den Zeitraum, in dem der Mieter nach einer Kündigung des Mietvertrags die Wohnung in Anspruch nimmt,
 - 2. entstandene Kosten für die Renovierung bzw. Sanierung der Wohneinheit aufgrund einer von ihm zu vertretenden Beschädigung, wobei die Aufwendungen für zerstörte Sachen zum Zeitwert, das heißt unter Berücksichtigung ihrer Lebensdauer, ersetzt werden,
 - 3. Mietausfall auf Basis des bisherigen Mietzinses, ohne Betriebskosten, für die Zeit einer nach Nr. 2 erforderlichen Renovierung bzw. Sanierung der Wohneinheit.
- Für die Berechnung des Leistungsumfangs wird davon ausgegangen, dass eine Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten gestellt wurde – unabhängig von ihrer tatsächlichen Höhe.

- Entwurf (Inoffizieller Referentenentwurf [11. Mai 2011])
 - Sonderkündigungsrecht „Kautions“, § 569 Abs. 3a BGB-E
 - Hinterlegungsanordnung, § 302a ZPO-E
 - Beschränkter Vollstreckungsauftrag, § 885a ZPO-E
 - Einstweilige Verfügung für Räumung von Wohnraum, § 940a ZPO-E
 - Titelergänzende Anordnung (Abs. 2)
 - Nichtbefolgung einer Hinterlegungsanordnung (Abs. 3)