



Pet 4-19-07-4011-012561

34225 Baunatal

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 19.12.2019 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird ein besserer Schutz von Vermietern vor sogenannten Mietnomaden gefordert.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen ausgeführt, dass Mietnomaden gezielt solche Wohnungen auswählen würden, welche von älteren Menschen vermietet werden, weil diese über ausreichende Informationen „zu den Mietbetrügern“ nicht verfügen würden. Nach dem Auszug seien die Wohnungen verwüstet, von den Mietern sei kein Geld zu bekommen und die Nebenkosten müssten durch den Vermieter weiter gezahlt werden. Deshalb sollten der Mieterschutz gelockert, wiederholter „Mietbetrug“ als Straftat gelten und „schwarze Listen“ bei Einwohnermeldeämtern geführt werden. Ferner solle eine Räumung ohne Gerichtsverfahren möglich sein, wenn in den letzten Jahren bereits Räumungsklagen anhängig gewesen seien. Schließlich wird in der Petition dafür plädiert, sogenannten Mietnomaden keine Prozesskostenhilfe zu bewilligen. Außerdem seien Mietzuschüsse von den Sozialbehörden direkt an die Vermieter zu zahlen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde durch 95 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 32 Diskussionsbeiträge ein.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Gesetzgeber steht vor der Aufgabe, ein einheitliches Mietrecht zu gestalten, welches sich auf unterschiedlichen Märkten und bei unterschiedlichen Vermieter- und Mieterstrukturen bewähren muss. Hierbei hat er die Interessen von Mietern und Vermietern in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Gerade für Mietrückstände kann es sehr unterschiedliche Ursachen geben. Neben sog. Mietnomaden kommen in der Praxis auch Fälle vor, in denen Mieter unter Berufung auf tatsächlich bestehende Mängel einen Teil der Miete in berechtigter Weise zurückbehalten. Ob der eine oder der andere Fall vorliegt, können im Streitfall nur die unabhängigen Gerichte entscheiden.

Dem Vermieter stehen, wenn der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt, die folgenden rechtlichen Möglichkeiten zu:

Zunächst kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen, § 573 Absatz 2 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Ist der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug, der die Miete für zwei Monate erreicht, rechtfertigt dies sogar eine außerordentliche fristlose Kündigung, § 543 Absatz 1, Absatz 2 Nummer 3 BGB.

Darüber hinaus sind durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 am 1. Mai 2013 Regelungen in Kraft getreten, die die Durchsetzung der Kündigung für den Vermieter erleichtern und damit ein wirksames Vorgehen gegen sogenannte Mietnomaden ermöglichen.

In der Zivilprozessordnung (ZPO) ist ausdrücklich geregelt, dass Räumungssachen durch das Gericht vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind (§ 272 Absatz 4 ZPO). Durch eine Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) kann der Vermieter weiterhin davor geschützt werden, dass er durch ein lange andauerndes Hauptsacheverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn der Mieter später nicht mehr in der Lage ist, die monatlich fällig gewordenen, aber einbehaltenen Entgelte zu zahlen. Denn zahlt der



Mieter auch nach Erhebung der Räumungsklage grundlos die laufenden Nutzungsentgelte nicht, kann er vom Gericht verpflichtet werden, für diese Entgelte Sicherheit zu leisten. Das wirkt vorbeugend gegen die Verschleppung von Räumungsprozessen mit haltlosen Einwänden. Leistet der Mieter die Sicherheit nicht, so kann der Vermieter einen Räumungstitel im Eilverfahren erhalten (§ 940a Absatz 3 ZPO).

Des Weiteren ist das Räumungsverfahren effizienter und kostengünstiger gestaltet worden: Die in der Praxis entwickelte sogenannte Berliner Räumung ist auf eine gesetzliche Grundlage gestellt worden. Der Vermieter hat nun die Möglichkeit einer Räumung, die auf die bloße Besitzverschaffung beschränkt ist, als gleichberechtigte Alternative zur sogenannten klassischen Räumung (§ 885a ZPO). Der Gerichtsvollzieher räumt die Wohnung, ohne gleichzeitig die Gegenstände aus der Wohnung wegzuschaffen und einzulagern. Die Räumung wird darauf beschränkt, den Schuldner aus dem Besitz der Wohnung zu setzen. Dies erspart dem Vermieter insbesondere den Kostenvorschuss für die hohen Transport- und Lagerkosten des Räumungsguts.

Ferner wurde mit § 569 Absatz 2a BGB ein neuer Kündigungsgrund geschaffen, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution – wie bei Verzug mit der Mietzahlung – die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden kann.

Darüber hinaus müssen „Mietnomaden“ auch mit strafrechtlichen Konsequenzen rechnen. Der Abschluss eines Mietvertrages in der Absicht, die Miete nicht zu zahlen, ist grundsätzlich ein strafbarer Betrug nach § 263 des Strafgesetzbuches. In diesem Fall würde dem Mieter auch im zivilrechtlichen Zahlungs- oder Räumungsverfahren keine Prozesskostenhilfe bewilligt, da eine bedürftige Partei gemäß § 114 ZPO Prozesskostenhilfe nur dann erhält, wenn die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet und nicht mutwillig erscheint. Dies wäre bei Vorliegen von Mietbetrug nicht gegeben.

Schließlich kann der Vermieter einen möglichen Schaden durch Abschluss einer Mietausfallversicherung verhindern bzw. beschränken. Die gezahlten Versicherungsprämien können Vermieter dabei als Auslagen steuerlich geltend machen. Wird an den Mieter Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet, ist dieses nach § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für



Arbeitssuchende – auf seinen Antrag an den Vermieter zu zahlen. Auch ohne diesen Antrag soll der zuständige Träger an den Vermieter zahlen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist, etwa bei erheblichen Mietrückständen, bei konkreten Anhaltspunkten für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet. Entsprechendes gilt nach § 35 und § 43a des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – für Leistungsberechtigte für die Hilfe zum Lebensunterhalt und für Leistungsberechtigte für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Diese Regelungen sollen sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter sicherstellen, dass die gewährten Leistungen auch tatsächlich bei dem Vermieter ankommen und Zahlungs- und Räumungsklagen des Vermieters und Wohnungsverlust des Mieters vermieden werden.

Der Umstand, dass ein Mieter bereits in der Vergangenheit mit einer Räumungsklage überzogen worden ist, lässt nicht auf die Berechtigung einer weiteren Räumungsklage schließen, da die Frage, ob eine Kündigung tatsächlich berechtigt ist, in jedem Einzelfall von den Gerichten zu entscheiden ist, weshalb es für eine Räumung auch stets eines entsprechenden Urteils bedarf.

Der Vermieter hat die Möglichkeit, noch vor Abschluss des Mietvertrages zu prüfen, ob der Vermieter die Miete wird zahlen können. Dem Informationsbedürfnis des Vermieters wird dadurch hinreichend Rechnung getragen, weshalb es gesetzlicher Regelungen, etwa die vorgeschlagenen „schwarzen“ Listen bei Einwohnermeldeämtern, nicht bedarf.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und vermag sich nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.