

Uwe Bethge / André Dietrich-Bethge

Immobilienrecht und Steuern

Mietausfälle - Ein Plädoyer für eine gerechtere Interessenabwägung



E-Mail: dietrich-bethge@bethgeundpartner.de

E-Mail: bethge@bethgeundpartner.de

Rechtanwalt Uwe Bethge, bethgeundpartner | immobilienanwälte, Hannover
und Ass. jur. André Dietrich-Bethge

Jahr für Jahr hinterlassen Wohnraummieter Mietschulden in Höhe von bis zu 2,2 Milliarden Euro. Dieser Umstand ist vordergründig betrachtet lediglich Bestandteil des unternehmerischen Vermieterrisikos. Betrachten wir jedoch die jüngsten Entwicklungen, so stellen wir fest, dass es vor allem von der Person des Vermieters abhängig ist, in welcher Höhe sich das Mietausfallrisiko im Einzelfall realisiert. Größere Vermieter konnten seit dem Jahr 2003 einen Rückgang der Mietschulden auf einen durchschnittlichen Anteil von drei Prozent der bundesweiten Jahressollmiete verzeichnen, wohingegen kleinere Vermieter zuletzt einen dramatischen Anstieg von bis zu zehn Prozent gemeldet haben. Branchenvertreter geben hierfür eine durchaus nachvollziehbare Begründung. Danach setzen größere Immobilienanbieter heute verstärkt auf ihr Engagement bei der Mietschuldnerberatung. Im Gegensatz zu den sog. Kleinvermietern verfügen sie über die finanziellen Mittel, spezialisierte Fachkräfte einzukaufen, um ein professionelles Forderungsmanagement betreiben zu können. Die Folge: Kleinere Anbieter von Immobilien sind jährlich mit bis zu 82 Prozent der Gesamtmietschulden belastet. Führen wir uns vor Augen, dass 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland im Eigentum privater Investoren steht, davon weit mehr als die Hälfte in der Hand von Kleinvermietern, so sollte dies Anlass genug sein, die tatsächliche Dimension stetig steigender Mietausfälle anzuerkennen und deren Ursprünge zu hinterfragen. Wo nämlich die Wohnimmobilie für den professionellen Anbieter großer Wohnungsbestände vor allem ein bewährtes Anlageobjekt darstellt, ist sie für den Kleinvermieter ein unverzichtbarer und gesellschaftlich ausdrücklich gewollter Bestandteil seiner privaten Altersvorsorge.

Häufige Ursache von Mietausfällen ist die schlechte wirtschaftliche Lage des Mieters, mitunter aber auch nur dessen mangelnde Zahlungsbereitschaft.

Letzteres findet im Phänomen „Mietnomadentum“ seine stärkste Ausprägung. Nach der Definition der schwarz-roten Bundesregierung soll das Spektrum der „Mietnomaden“ von Mietern reichen, die mit krimineller Energie und mit dem Vorsatz von Wohnung zu Wohnung ziehen, die Miete nicht zu bezahlen, bis hin zu Mietern, die nach dem Auszug für den Vermieter nicht mehr erreichbar sind (Bt. - Drucks. 16/1844 vom 16.06.2006). Nach Angaben der Vermieterseite sei im Einzelfall ein Schaden von bis zu 25.000 Euro keine Seltenheit. Nach unserem Verständnis sind „Mietnomaden“ Personen, die vorsätzlich oder mit bedingtem Vorsatz vor oder beim Abschluss des Mietvertrages vortäuschen, Mietzahlungen an den Vermieter vornehmen zu wollen und zu können, während sie in Wahrheit dazu nicht bereit oder in der Lage sind. Aber liegt in dieser Gruppe tatsächlich der Kern des Problems? Wohl kaum. Diese Fälle von „Mietnomadentum“ erreichen im Verhältnis zu den in Deutschland laufenden Mietverträgen nicht einmal die Promillegrenze. Wir werden also nicht umhin kommen, uns mit der Thematik umfassender zu befassen.

Räumungsfristen werden nicht nur von Mietnomaden ausgenutzt

Die entscheidende Ursache hoher Mietausfälle ist der lange Zeitraum, der zwischen Kündigung und Räumung der Wohnung liegt. Die chronische Überlastung unserer Gerichte leistet hier ebenso einen maßgeblichen Beitrag, wie das geltende Miet- und Vollstreckungsrecht. Wo das Mietrecht noch überwiegend eine sozial ausgewogene, die Interessen des säumigen Mieters angemessen berücksichtigende Regelung zur Kündigung vorsieht, da bietet es nämlich im Zusammenspiel mit dem Vollstreckungsrecht ebenso diverse Möglichkeiten, das Räumungsverfahren unnötig in die Länge zu ziehen.

Nicht nur Mietnomaden haben die sich Ihnen hier bietenden Möglichkeiten erkannt. Auch diejenigen, die zunächst ihre Miete vertragsgerecht entrichtet haben, dann jedoch in Verzug geraten, können sich darauf einstellen, dass es im Anschluss an die Kündigung oft bis zu 18 Monate dauert, bis die Räumung der Wohnung tatsächlich durchgesetzt ist. Während dieser Zeit wachsen die Mietschulden weiter. Das Risiko des Vermieters, wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters sowohl den ausstehenden Mietzins nicht mehr vollstrecken zu können, wie auch darüber hinaus die angefallenen Verfahrenskosten, steigt. Gerade kleinere und private Wohnungsanbieter sind durch Mietausfälle sowie Anwalts-, Gerichts- und Vollstreckungskosten nicht selten in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet. Es droht dann der Verlust der Immobilie, die häufig einen Teil der Altersvorsorge bildet. Und auch der Mieter selbst findet sich in einer trügerisch komfortablen Situation wieder, denn er merkt förmlich nicht, dass seine Schulden wachsen und sich zusammen mit Zinsen und Kosten zu einer Summe addieren, die auch seine Existenz über Jahre hinweg bedrohen kann.

Vorbeugung vor Zweckentfremdung des berechtigten Mieterschutzes

Die aktuelle Bundesregierung hat den gesetzgeberischen Handlungsbedarf in diesem Bereich erkannt und im Koalitionsvertrag u. a. vereinbart:

„Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren [...] dem Mietnomadentum werden wir wirksam begegnen [...] mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können. Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.“

Gemeinsam mit der Kanzlei bethgeundpartner | immobilienanwälte (Hannover) hat der IVD zu Beginn des Jahres 2010 einen Gesetzesvorschlag zur Diskussion gestellt, der im Einklang mit dem Koalitionsvertrag konkrete Möglichkeiten aufzeigt, das Miet- und Vollstreckungsrecht anzupassen, um Mieteinbußen gerade kleinerer Vermieter zu reduzieren. Dabei teilen wir die Auffassung des Bundesverfassungsgerichts, dass der Besitz des Mieters an der gemieteten Wohnung dem Schutz des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 GG unterfällt. (Beschluss vom 26. Mai 1993, Az: 1 BvR 208/93). Deswegen plädieren wir für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieter- und Vermieterinteressen unter besonderer Beachtung des sozialen Charakters des Mietrechts. Unsere Vorschläge dienen dabei auch, aber bei weitem nicht nur der Abwehr oben definierter „Mietnomaden“. Sie benachteiligen nur diejenigen Mieter, der den berechtigten Mieterschutz zweckentfremden will.

Die Historie zeigt uns, dass das deutsche Mietrecht seit seinem Bestehen immer wieder geändert bzw. von weiteren Gesetzen flankiert wurde, um angesichts veränderter wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen seinem sozialen Auftrag gerecht zu werden. Scheuen wir uns also nicht, ein bestehendes Regelungswerk auf den Prüfstand zu stellen und engagiert über die vorliegenden Vorschläge zu diskutieren.

I. Änderungen des BGB

1. Wenn die Mietsicherheit nicht kommt

Die Mietkaution ist eines der wenigen, gesetzlich vorgesehenen Mittel, um das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters zu erfüllen. Die Praxis zeigt, dass Mieter, die im Hinblick auf die monatlichen Mieten bereits zu Beginn des Mietverhältnisses zahlungsunfähig oder -unwillig sind, auch die Mietsicherheit nicht leisten. Dass der Vermieter bislang kein adäquates Mittel hat, dem frühzeitig wirksam entgegen zu treten, nutzt potentiellen „Mietnomaden“.

Wir schlagen vor, dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung einzuräumen, wenn der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses bereits mit der Leistung der Mietsicherheit in Verzug ist. Der Mieter bleibt insoweit hinreichend durch die Begrenzung der Höhe der Mietsicherheit und die gesetzlich vorgesehene Ratenzahlungsmöglichkeit geschützt. Hierauf sind viele Mieter angewiesen, können sie doch oftmals die Mietsicherheit nicht in einer Summe leisten. Zahlt der Mieter allerdings nicht einmal die erste Rate, so ist es angemessen, die gesamte Kautions sofort fällig stellen zu können.

2. Schonfrist - eine sinnvolle Bewährung für den Gekündigten!?

Zahlt der säumige Mieter den ausstehenden Mietzins innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches (Zustellung der Klageschrift durch das Gericht) vollständig nach, so wird die Kündigung unwirk-

sam. Der unverschuldet vorübergehend zahlungsunfähige Mieter soll so die Möglichkeit erhalten, doch noch in seiner Wohnung zu verbleiben. Wir haben hier theoretisch eine logische Konsequenz aus dem sozialen Charakter des Mietrechts, in ihrer konkreten Ausgestaltung allerdings eine Regelung, die sich negativ für beide Vertragsparteien auswirkt. Abgesehen von der zeitlichen Verzögerung der Räumung wird der Vermieter nämlich gezwungen, ein kostspieliges Räumungsverfahren anzustreben, um die zweimonatige Schonfrist überhaupt in Gang zu setzen. Da der Mieter hierzu regelmäßig Anlass gegeben hat, wird er die Kosten des Verfahrens tragen müssen. Dabei weiß der gekündigte Mieter schon lange zuvor, ohne dass es hierfür einer gerichtlichen Klage bedürfte, dass ihm die Räumung droht. Die Schonfrist sollte daher bereits mit Zugang der Kündigung beginnen. Während sich die Wartezeit des Vermieters damit verkürzt, können die Verfahrenskosten des Mieters so gemindert werden. Gleichzeitig wird einem weiteren ganz praktischen Problem begegnet. Denn obwohl der Erlass eines Versäumnisurteils bereits möglich wäre, warten die Gerichte regelmäßig erst den Lauf der Schonfrist ab, bis sie terminieren oder ein Versäumnisurteil erlassen.

II. Änderungen der ZPO

1. Der Gang zum Notar

Das geltende Recht lässt es nicht zu, dass sich der Wohnraummieter in einer notariellen Urkunde der Räumungsvollstreckung unterwirft. Dabei böte eine solche Möglichkeit Vorteile für beide Seiten gegenüber einem gerichtlichen Räumungsverfahren. Der Vermieter hätte damit ein schnelles Sicherungsmittel in der Hand und wäre nicht darauf angewiesen, einen langwierigen und kostspieligen Räumungsprozess mit ungewissem Ausgang zu führen. Die Notarkosten sind im Vergleich zum Räumungsprozess relativ gering, auch weil beide Seiten auf die Einschaltung eines Rechtsanwalts verzichten könnten. Mit dem Gang zum Notar, der zudem als Berater beider Seiten mithelfen könnte, eine ausgeglichene Lösung zu finden, würden sich vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. So könnten sich die Parteien auf ein Ratenzahlungsmodell, auf ganz individuelle Räumungsfristen oder auch auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter bestimmten Bedingungen verständigen. Abgesehen von der damit verbundenen Entlastung der Gerichte könnte der mit einem Gerichtsverfahren oft verbundenen Verhärtung der Fronten entgegengewirkt werden. Umgekehrt wäre der bestehende Mieterschutz dadurch in keiner Weise aufgegeben. Der Notar ist per Gesetz nicht nur zur umfassenden Prüfung der Sach- und Rechtslage und zur Belehrung beider Parteien verpflichtet, sondern auch zur Neutralität. Er hätte den Mieter daher insbesondere über dessen Möglichkeiten im gerichtlichen Verfahren aufzuklären. Die Gefahr, dass sich der Wohnraummieter unbedacht einer Zwangs-räumung unterwerfen könnte, besteht also nicht.

2. Alles beim Alten - jetzt nur mit Räumungstitel

Dem Leitbild eines sozialen Mietrechts wird auf Ebene der Wohnraumvollstreckung vor allem dadurch entsprochen, dass dem Mieter in Fällen besonderer Härte eine angemessene Frist gewährt werden kann, innerhalb derer er die Wohnung zu räumen hat.

In der Praxis gewähren die Gerichte oft Räumungsfristen unter Ausnutzung des gesetzlichen Rahmens von bis zu einem Jahr. Der Umstand, dass der Vermieter in dieser Zeit in vielen Fällen weiterhin keine Mieteinnahmen erzielt, findet nur aus-

nahmsweise Beachtung. Wir wollen daran festhalten, dass dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt wird, wenn dies besondere Gründe erfordern. Auch die Maximalfrist von 1 Jahr sollte beibehalten werden. Unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters kann es jedoch nur angemessen und ausgewogen sein, wenn der Mieter als Bedingung für die Gewährung der Räumungsfrist grundsätzlich verpflichtet ist, die für diesen Zeitraum anfallenden Mieten als Nutzungsentschädigung jeweils monatlich im Voraus zu leisten. Denn die Zahlung schuldet er ohnehin und auch für anderweitigen Wohnraum müsste er eine Mietzahlung erbringen. So wird die Räumungsfrist demjenigen gewährt, der sie benötigt und gleichzeitig das weitere Anwachsen des Mietrückstandes verhindert.

3. Auf berlinerisch geräumt und Kosten gespart

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung gestaltet sich die zwangsweise Räumung von Wohnraum für den Vermieter häufig langwierig und teuer. Der Gerichtsvollzieher vollstreckt die ordnungsgemäß angekündigte Räumung nämlich unter gleichzeitiger Zuziehung des erforderlichen Hilfspersonals (u. a. Schlüsseldienst, Packer, Möbelträger etc.). Der Vermieter muss hierfür einen Vorschuss leisten, häufig in Größenordnungen von mehreren Tausend Euro. Vor Ort sind diese Kosten nur noch bedingt vermeidbar. Dabei ist die Wohnung dann möglicherweise bereits geräumt oder es kann gar keine Räumung stattfinden, etwa weil sich ein dem Vermieter bis dahin unbekannter Dritter im Besitz der Wohnung befindet, der zur Herausgabe nicht bereit ist und gegen den der Vermieter keinen Räumungstitel erstritten hat. Die Kostenlast trägt zwar der Mieter, das Inkassorisiko allerdings der Vermieter.

Um diese Risiken einzudämmen und Kosten zu sparen, sind Maßnahmen nach dem sog. „Berliner Modell“ gesetzlich zu etablieren. Diese Form der Vollstreckung hat sich nicht nur in der Praxis bewährt, sondern wurde auch vom Bundesgerichtshof legitimiert (BGH GE 2006, 110). Hierbei übt der Vermieter an den in der Wohnung befindlichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht aus. Der Gerichtsvollzieher braucht dann nur noch den Mieter der Wohnung zu verweisen. Wir schlagen ergänzend vor, den Gerichtsvollzieher gesetzlich anzuweisen, mit dem Vermieter ein Protokoll über die in der Wohnung gelagerten Gegenstände aufzunehmen. Der in der Praxis zwischen Mieter und Vermieter häufig auftretende Streit über den Verbleib der Sachen des Mieters ließe sich so vermeiden.

Ferner plädieren wir für feste Rahmenvorgaben an den Gerichtsvollzieher, um eine kurzfristige Anberaumung des Räumungstermins sicherzustellen.

4. Schnell rein, schnell raus

In Ausnahmefällen und unter strengen Voraussetzungen wollen wir dem Vermieter ergänzend zur derzeitigen Rechtslage ermöglichen, die Räumung von gemietetem Wohnraum durch einstweilige Verfügung zu erreichen.

Kommt der Mieter bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seiner Mietzahlungspflicht nicht nach, kann bereits frühzeitig davon ausgegangen werden, dass er grundsätzlich nicht zahlungswillig und somit auch nicht schutzbedürftig ist. In diesem Fall nutzt er das soziale Mietrecht bewusst aus. Dies mit Erfolg, ist doch der Vermieter gleichwohl verpflichtet, das gerichtliche

Räumungsverfahren in seiner gesamten Länge zu beschreiten. Der Zweck des sozialen Mietrechts verkehrt sich damit in sein Gegenteil, da schutzwürdige Interessen des Mieters am Verbleib in der Wohnung von vornherein nie bestanden, während der Vermieter dem Vorgehen eines solchen „Mietnomaden“ schutzlos ausgeliefert ist.

Derzeit ist es dem Vermieter verwehrt, im Wege einstweiligen Rechtsschutzes die Räumung einer Mietwohnung durchzusetzen. Dabei ist er mitunter selbst auf die sofortige Erfüllung seines Räumungsanspruches dringend angewiesen. So besichert nämlich die Mietzahlung nicht selten die Lebensgrundlage des Vermieters. In diesen Fällen sollte der Erlass einer einstweiligen Leistungsverfügung unter der Voraussetzung möglich sein, dass der Vermieter die Gefährdung seiner wirtschaftlichen Existenz gerichtlich glaubhaft machen kann.

III. Staatliche Transferleistungen

Es hat sich gezeigt, dass Leistungsempfänger oftmals ein neues Mietverhältnis eingehen, ohne das alte Mietverhältnis ordnungsgemäß beendet zu haben. Der Leistungsgeber gewährt dann ausschließlich die Leistungen für die neue Unterkunft und beim Altvermieter laufen weitere Mietrückstände auf. Wir plädieren dafür, die Bewilligung der staatlichen Transferleistungen im Falle des Wohnungswechsels von dem Nachweis der ordnungsgemäßen Beendigung des alten Mietverhältnisses abhängig zu machen.

Ergänzend schlagen wir vor, dass der Leistungsträger grundsätzlich direkt an den Vermieter zahlt, um sicherzustellen, dass die Leistungen nicht zweckwidrig verwendet werden. Der Leistungsempfänger wird hierdurch nicht entmündigt, weil die Leistungen von vornherein zweckgebunden sind und somit ohnehin nicht seiner Disposition unterliegen.

Alle unsere Vorschläge samt ausführlicher Begründung und dem Text der gesetzlichen Neuerungen finden Sie unter www.bethgeundpartner.de.