

Das Phänomen des Mietnomaden in der Rechtspraxis

Strukturelle Hintergründe, zivilrechtliche Mechanismen und Perspektiven

Bearbeitet von
Fedor Brunner

1. Auflage 2012. Buch. 221 S. Hardcover
ISBN 978 3 631 63707 4
Format (B x L): 14,8 x 21 cm
Gewicht: 400 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Frankfurter
kriminalwissenschaftliche
Studien 136

Fedor Brunner

Das Phänomen
des Mietnomaden
in der Rechtspraxis

Strukturelle Hintergründe,
zivilrechtliche Mechanismen
und Perspektiven

LESEPROBE

PETER LANG

A. Einführung

I. Zielsetzung der Arbeit

Der Fernsehsender RTL zeigte im Juni und Juli 2011 montags zur sog. Primetime ab 20.15 Uhr eine wöchentliche (Zitat) „*Real-Life-Doku*“ mit dem Titel „*Mietprellern auf der Spur*“. Moderiert wird die Sendung von der Fernsehjournalistin Vera Int-Veen, die in der Vergangenheit mit Sendungen wie „*Vera am Mittag*“, „*Schwiegertochter gesucht*“ und „*Helfer mit Herz*“ in Erscheinung getreten ist. Die Tatsache, dass der Fernsehsender RTL das Thema des Mietnomadentums aufgreift und daraus eine zur Primetime ab 20.15 Uhr ausgestrahlte Sendung entwickelt, legt die Vermutung nahe, dass das behandelte Thema zumindest bei großen Teilen des Zielpublikums des Fernsehsenders RTL auf nachhaltiges Interesse stößt.

Bereits in den vergangenen Monaten und Jahren war eine gehäufte Berichterstattung vor allem in Boulevardmedien zum Thema Mietnomadentum zu verzeichnen gewesen. Parallel dazu hatte die Bundestagsfraktion der FDP bereits in der 16. Legislaturperiode wiederholt mittels „*Kleiner Anfragen*“ auf die aus Sicht der FDP bestehende Notwendigkeit hingewiesen, das Mietnomadentum mit Hilfe von Gesetzesänderungen zu bekämpfen. Inzwischen hat die im Herbst 2009 ins Amt gelangte (neue) Bundesregierung im Koalitionsvertrag vereinbart, dem Mietnomadentum (Zitat) „*wirksam zu begegnen*“.

Mit dieser Arbeit wird untersucht, was unter Mietnomadentum tatsächlich zu verstehen ist und ob es in der jüngeren Vergangenheit eine Zunahme dieser Erscheinung gegeben hat. Die kriminologischen Hintergründe des Phänomens des Mietnomadentums werden in wohnungswirtschaftlichen, sozialstrukturellen und vor allem zivilrechtlichen Kontextbedingungen aufgezeigt. Auch die Bezüge zum Verfassungsrecht sollen herausgearbeitet werden. Gleichwohl liegt der Schwerpunkt der Arbeit im Bereich des Zivil- und Zivilprozessrechts, wo dargestellt wird, welche Bereiche des Mietrechts tangiert sind und welche Schwierigkeiten sich für Vermieter bei der Auseinandersetzung mit einem Mietnomaden im Zivilprozess und bei der Räumungsvollstreckung ergeben. In diesem Kontext werden auch die Ergebnisse des im Auftrag der Bundesregierung von der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld gefertigten Sondergutachtens zum Mietnomadentum und die von den maßgeblichen Lobby-

gruppen präsentierten Novellierungsvorschläge analysiert. Abschließend versucht sich der Verfasser an einem eigenen Novellierungsvorschlag, der an den normativen, d.h. primär an den zivilrechtlichen Kontextstrukturen ansetzt.

II. Zur Begrifflichkeit

Der Begriff des „Mietnomaden“ ist ein solcher, der ausschließlich umgangssprachlich verwendet wird und der in den deutschen Parlamentsgesetzen keinen Niederschlag gefunden hat.

Als Mietnomaden werden gemeinhin Personen bezeichnet, die in der Absicht eine Mietwohnung anmieten und beziehen, die vereinbarte Miete nicht zu entrichten. Nachdem der Vermieter einen rechtskräftigen Räumungstitel erstritten und evtl. auch die Zwangsvollstreckung eingeleitet hat, verlassen sie schließlich die Wohnung (wobei sie stets erhebliche Mietschulden und nicht selten auch eine abgewohnte bis verwüstete Wohnung hinterlassen) und mieten und beziehen anschließend die nächste Wohnung, wo sich die Ereignisse wiederholen.

Der Begriff des „Mietnomaden“ setzt sich zusammen aus den beiden Worten „Miete“ bzw. „Mieter“ und „Nomade“.

Der Begriff der Miete beschreibt die Geschäftsform, in welcher der eine Vertragspartner dem anderen den Gebrauch einer Sache gegen Entgelt gewährt. Ein (Wohnungs-) Mieter nutzt (zumeist auf unbestimmte Zeit) eine Wohnung gegen Entgelt. Nach dem Deutschen Mietrecht bestehen die Hauptpflichten des Mieters darin, seinem Vermieter spätestens am 3. Werktag des Monats die vereinbarte Miete (in der Regel zzgl. der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten) zu entrichten, sowie mit der Mietsache sachgemäß und pfleglich umzugehen.

Der Begriff des Nomaden (altgriechisch von „nomas“ – mit Herden herumziehend) bezeichnet Menschen und Gesellschaften, die aus kulturellen, ökonomischen oder weltanschaulichen Gründen eine nicht sesshafte Lebensweise führen.

Die klassischen Formen des Nomadismus bzw. des Nomadentums sind ein Phänomen der sog. „Alten Welt“, d. h. sie finden sich im altweltlichen Trockengürtel, der vom subtropischen Nordafrika (Marokko im Westen, Sudan- und Sahelgürtel), über Arabien, den gesamten Nahen und Mittleren Osten bis Zentral- und das nördliche Ostasien reicht.¹

Die Benennung des nachfolgend detailliert beschriebenen Phänomens – welches in der Regel mit der Verwirklichung des Straftatbestands des Betruges nach § 263 StGB einhergeht – unter Verwendung der Begrifflichkeit des Nomadismus führt letztlich dazu, dass unberechtigtweise der Eindruck erweckt wird, in der

1 Wikipedia – die freie Enzyklopädie: „Nomadismus“, abrufbar am 20.08.2010 um 21.46 h.

Wirtschafts- und Gesellschaftsform des Nomadismus nähmen es die Menschen mit den Regeln und Gesetzen nicht so genau, was rein tatsächlich nicht der Fall ist. Die Kulturen der Nomaden werden somit irrtümlicher Weise den Schmarotzern oder Gesetzlosen zugeordnet.

III. Mietnomadentum – Ein wachsendes Phänomen?

Verlässliche und aussagekräftige Fallzahlen zur Entwicklung des Phänomens des „Mietnomadentums“ gibt es kaum. Das Bundeskriminalamt registrierte 2009 eine Steigerung der Mietbetrugsfälle um mehr als 20 Prozent auf 11.624. Gezählt wurden dabei aber nicht nur Anzeigen von Privatvermietern, sondern auch von Unternehmen oder Hoteliers.

Während Vermieterverbände das Mietnomadentum als ernsthafte Bedrohung darstellen und von alarmierend steigenden Fallzahlen berichten, sprechen Mieterverbände von einem „*absoluten Randphänomen*“:

Der Vermieterverband Haus & Grund schätzt, dass es in Deutschland aktuell jährlich ca. 15.000 Fälle von Mietnomadentum gibt², der Immobilienverband Deutschland geht von 22.000 Fällen im Jahr aus.

Mieterverbände wiederum gehen von „nur“ 1.000 Fällen im Jahr aus und verweisen darauf, dass in Deutschland 50 der 82 Millionen Einwohner zur Miete wohnen und dafür insgesamt 140 Mrd. Euro p.a. bezahlen. Die Mietrückstände beziffern Mieterverbände auf ca. zwei Milliarden Euro im Jahr und verweisen darauf, dass somit 98,5 Prozent aller Mieten pünktlich gezahlt werden.³

Betrachtet man dieses Zahlenwerk, könnte man davon ausgehen, die von Mietnomaden verursachten finanziellen Schäden fielen insgesamt nicht weiter ins Gewicht. Dies mag im Hinblick auf „Groß-Vermieter“ (institutionelle Investoren, Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften u.s.w.) zutreffend sein. Von den insgesamt 39 Millionen Wohneinheiten in Deutschland (Stand 2008) sind jedoch ca. 35% in den Händen von Klein- und Kleinstvermietern, die häufig nicht mehr als eine Eigentumswohnung ihr Eigen nennen und diese häufig zur privaten Altersvorsorge angeschafft und mit Hilfe eines Bankkredits finanziert haben. Werden diese Klein- und Kleinstvermieter Opfer eines Mietnomaden, endet dies für sie nicht selten in der Zwangsversteigerung der jeweiligen Immobilie, da sie nach Ausbleiben der Mietzahlung zumeist nicht in der Lage sind, die monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen an die finanzierende Bank aus ihrem sonstigen Einkommen oder ihrem Privatvermögen sicherzustellen.

2 Haus & Grund Deutschland: „Positionspapier – Abwehr von Mietnomaden“, März 2010.

3 „Wissenschaftler untersuchen Mietnomaden“ in: Neue Westfälische Tageszeitung vom 02.07.2010.

B. Der Mietnomade im Strafrecht

I. Die Strafbarkeit des Mietnomaden

1. Betrug (Eingehungs-/Einmietungsbruch), § 263 StGB

Der Eingehungsbruch ist eine besondere Erscheinungsform des Betruges nach § 263 StGB. Der Täter täuscht dabei über seine Absicht, die ihm aus einem Vertrag erwachsenden Verpflichtungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit auch tatsächlich zu erfüllen.

Der Verweis auf diese spezielle Betrugsform hat ihren Grund in der Tatsache, dass es nach dem Gesetz (außer im Falle der Verletzung der Unterhaltspflicht) nicht strafbar ist, Verbindlichkeiten nicht zu erfüllen. In diesen Fällen ist der Gläubiger auf die zivilrechtliche Durchsetzung seines Anspruchs verwiesen, das Strafrecht ist nicht berührt. Etwas anderes gilt jedoch, wenn der Schuldner bereits bei Vertragsschluss weiß, dass er die Verbindlichkeit nicht erfüllen kann und/oder wird.

a) Objektiver Tatbestand

(1) Täuschung über Tatsachen

Tatsachen sind konkrete Vorgänge oder Zustände der Vergangenheit oder Gegenwart, die dem Beweis zugänglich sind.⁴ Eine Täuschungshandlung liegt vor, wenn der Täter auf das intellektuelle Vorstellungsbild eines anderen einzuwirken sucht oder bei bestehender Rechtspflicht einen schon vorhandenen Irrtum oder eine sich bildende Fehlvorstellung nicht beseitigt.⁵

Im Falle des Einmietungsbruches handelt es sich bei der täuschungsrelevanten Tatsache stets um die Zahlungsfähigkeit und/oder -bereitschaft des Mieters.

Hinsichtlich der Täuschung gilt, dass die Eingehung einer schuldrechtlichen Verpflichtung nach ständiger Rechtsprechung die konkludente Erklärung der

4 Fischer § 263, Rn. 6.

5 Cramer/Perron in Schönke/Schröder; § 263, Rn. 11.

Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft enthält.⁶ Dabei kann eine Täuschung nicht nur durch ausdrückliche Erklärung erfolgen, sondern auch durch irreführendes Verhalten, welches von der Verkehrsanschauung als stillschweigende Erklärung verstanden wird.⁷ Der konkludent mitgeteilte Kommunikationsinhalt beurteilt sich dabei nach den ersichtlichen Erwartungen der Beteiligten, wobei der Empfängerhorizont durch die Anschauungen der jeweiligen Verkehrskreise, wie auch der einschlägigen relevanten Normen geprägt wird.⁸ Erklärungsinhalt ist dabei, dass nach der begründeten Erwartung zum Zeitpunkt der Fälligkeit Zahlungsfähigkeit bzw. -willigkeit bestehen wird.

Die Unterzeichnung des Mietvertrages durch den Mietnomaden in dem Wissen um die fehlende Zahlungsfähigkeit und/oder -bereitschaft stellt somit eine konkludente Täuschung über Tatsachen dar.

(2) Erregung oder Unterhaltung eines Irrtums als Folge der Täuschungshandlung

Durch die Täuschung muss ein Irrtum erregt oder unterhalten werden. Ein Irrtum ist jeder Widerspruch zwischen Vorstellung und Wirklichkeit.⁹ Im Falle des Einmietungsbetruges geht der Vermieter in Folge der Täuschungshandlung des Mieters davon aus, dass der Mieter die Miete an ihn zahlen wird. Damit ruft der Täter den Irrtum durch Einwirkung auf die Vorstellung des Getäuschten selbst hervor, erregt somit einen Irrtum.

(3) Vornahme einer irrumsbedingten Vermögensverfügung durch den Getäuschten

Eine Vermögensverfügung ist jedes Handeln, Dulden oder Unterlassen, welches sich unmittelbar vermögensmindernd auswirkt.¹⁰

Die Vermögensverfügung besteht zumeist darin, dass der Vermieter dem Mieter die Mietsache zur Nutzung zur Verfügung stellt. In diesem Fall gibt der Vermieter die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit der Mietsache aus der Hand und bringt sich damit um die Möglichkeit, die Mietsache selbst zu nutzen bzw. einem Dritten gegen Entgelt zur Nutzung zu Verfügung zu stellen. Auch soll bereits das

6 Vgl. BGHSt 15, 26, 27, 294f.

7 Saliger/Rönnau/Kirch-Heim, Täuschung und Vermögensschaden beim Sportwettbewerb durch Spielteilnehmer, NStZ 2007, 361(362).

8 BGH NStZ 2007, 151(153); Saliger, a.a.O.

9 LK-Tiedemann, § 263, Rn. 77.

10 Cramer/Perron in Schönke/Schröder, § 263, Rn. 55.