Frankfurter kriminalwissenschaftliche Studien 136

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

beck-shop.de
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

PETER LANG

Inhaltsverzeichnis

A. Einführung 19
I. Zielsetzung der Arbeit 19
II. Zur Begrifflichkeit 20
III. Mietnomadentum – Ein wachsendes Phänomen? 21

B. Der Mietnomade im Strafrecht 23
I. Die Strafbarkeit des Mietnomaden 23
1. Betrug (Eingehungs-/Einmietungsbetrug), § 263 StGB 23
a) Objektiver Tatbestand 23
(1) Täuschung über Tatsachen 23
(2) Erregung oder Unterhaltung eines Irrtums als Folge der Täuschungshandlung 24
(3) Vornahme einer irrtumsbedingten Vermögensverfügung durch den Getäuschten 24
(4) Eintritt einer Vermögensschädigung oder Vermögensgefährdung zum Nachteil des Getäuschten oder eines Dritten als unmittelbare Folge der Vermögensverfügung 25
b) Subjektiver Tatbestand 25
(1) Vorsatz bzgl. aller objektiven Tatbestandsmerkmale 26
(2) Absicht, sich oder einem Dritten einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen 26
2. Urkundenfälschung, § 267 StGB 26
a) Objektiver Tatbestand 27
(1) Urkunde als Gegenstand der Deliktshandlung 27
(2) Herstellen einer unechten Urkunde als Tathandlung 29
(3) Gebrauchen einer unechten Urkunde als Tathandlung 29
b) Subjektiver Tatbestand 30
(1) Vorsatz bzgl. aller objektiven Tatbestandsmerkmale 30
(2) Absicht der Täuschung im Rechtsverkehr 30
3. Pfandkehr, § 289 StGB 30
a) Objektiver Tatbestand 30

(1) Bewegliche Sache, an der ein Pfandrecht besteht, als Tatobjekt ... 31
(2) Wegnehmen als Tathandlung ... 31
b) Subjektiver Tatbestand ... 31
(1) Vorsatz bzgl. aller objektiven Tatbestandsmerkmale ... 31
(2) Rechtswidrige Absicht ... 31
4. Vereiteln der Zwangsvollstreckung, § 288 StGB ... 32
a) Objektiver Tatbestand ... 32
(1) Dem Täter muss die Durchführung der Zwangsvollstreckung drohen ... 32
(2) Der Zwangsvollstreckung muss ein effektiv bestehender Anspruch zugrunde liegen ... 33
(3) Beiseiteschaffen oder Veräußern von Bestandteilen des Tätervermögens ... 33
b) Subjektiver Tatbestand ... 34
(1) Vorsatz bzgl. aller objektiven Tatbestandsmerkmale ... 35
(2) Absicht, die Befriedigung des Gläubigers zu vereiteln ... 35
II. Die mögliche Strafbarkeit des Vermieters ... 35
1. Hausfriedenbruch, § 123 StGB ... 36
a) Objektiver Tatbestand ... 36
(1) Wohnung oder Geschäftsräume als Tatobjekt, an dem ein Hausrecht besteht ... 36
(2) Eindringen oder Verweilen trotz Entfernungsaufforderung als Tathandlung ... 37
b) Subjektiver Tatbestand ... 38
2. Nötigung, § 240 StGB ... 38
a) Objektiver Tatbestand ... 38
(1) Anwendung von Gewalt oder Drohung mit einem empfindlichen Übel als Tathandlung ... 38
(2) Erzwingung eines Verhaltens als Nötigungserfolg ... 39
b) Subjektiver Tatbestand ... 39
c) Rechtswidrigkeit im Sinne von § 240 Abs. 2 StGB ... 40
3. Bedrohung, § 241 Abs. 1 StGB ... 41
a) Objektiver Tatbestand ... 41
b) Subjektiver Tatbestand ... 41
4. Sachbeschädigung, § 303 StGB ... 41

C. Der Mietnomade in der Kriminologie ... 43
I. Ergebnisse der polizeilichen Kriminalitätsstatistik ... 43

II. Mögliche kriminogene Ursachen durch rechtliche und sozialstrukturelle Rahmenbedingungen 44
1. Das Deutsche Mietrecht als Verbraucherschutzrecht 44
2. Auswirkungen der Mietrechtsreform im Jahre 2001 44
3. Auswirkungen der Einführung der Verbraucherinsolvenz im Jahre 1999 46
4. Steigender Vermietungsdruck aufgrund ungünstiger demographischer Entwicklungen 47
5. Die gesamtwirtschaftliche Situation und das ALG II als „Wachstumsbeschleuniger" für das Phänomen des Mietnomadentums 49
6. Zusammenfassung 54

D. Der Mietnomade im Zivilrecht 55
I. Der Schaden des Vermieters 55
1. Mietzins/Nutzungsentschädigung 56
2. Schönheitsreparaturen (Renovierung) und Beseitigung der vom Mieter verursachten Beschädigungen der Mietsache 57
a) Begriffsbestimmung 57
b) Kosten einer durchschnittlichen Renovierung und bzw. oder Schadensbeseitigung 63
3. Entrümpelung der Mietsache 64
4. Kosten des Räumungsverfahrens und der Zwangsvollstreckung 64
5. Schadenersatz wegen Mietausfalls 64
6. Schadenersatz wegen Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung 66
7. Zusammenfassung 67
II. „Die Heilung" – Handlungsalternativen des Vermieters nach Vertragsschluss 67
1. Handlungsmöglichkeiten vor Besitzeinräumung 67
a) Anfechtung des Vertragsschlusses gem. §§ 119, 123, 142 BGB 68
aa) Anfechtung wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft im Sinne von § 119 II BGB 68
bb) Anfechtung wegen arglistiger Täuschung im Sinne von § 123 BGB 69
b) Wohnungsübergabe erst nach Leistung der Mietkaution in voller Höhe 71
c) Übergabe der Wohnung Zug um Zug gegen Zahlung der ersten Monatsmiete und § 556b Abs. 1 BGB 72

2. Handlungsmöglichkeiten nach Besitzeinräumung 74
a) Mahnung 74
b) Kündigung bzw. Anfechtung 74
aa) Anfechtung des Vertragsschlusses gem. §§ 119 ff., 123, 142 BGB 74
bb) Kündigung des Mietverhältnisses wegen Verzugs mit der Mietzahlung, §§ 543 Abs. 2 S.1 Nr. 3, 573 Abs. 1 und 2 BGB 75
(1) Grundlagen der Kündigung wegen Zahlungsverzugs 76
(a) Der Begriff der Miete im Sinne von § 543 Abs. 2 BGB 76
(b) Maßgeblicher Zeitpunkt 76
(c) Sonnabend als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB ? 77
(d) Erfüllungshandlungen des Mieters 77
(e) Erlöschen des Kündigungsrechts gem. § 543 Abs. 2 S. 2 BGB 79
(5) Ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB 81
cc) Kündigung des Mietverhältnisses wegen Nichtzahlung der Kaution, §§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 1 und 2 BGB 83
(1) § 543 Abs. 1 BGB – Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Nichtzahlung der Kaution 84
(a) Allgemeine Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB 84
(b) Zulässigkeit der fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB im Falle der Nichtzahlung der Kaution? 84
(c) Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB im Falle der Nichtzahlung der Kaution 85
(aa) Verzug mit einem Kautions(teil)betrag, der eine Monatsmiete übersteigt 85
(bb) Erfolglose Abmahnung 86
(cc) Interessenabwägung und Verschulden des Mieters 86
(2) § 573 Abs. 1 und Abs. 2 BGB – Fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses wegen Nichtzahlung der Kaution 87

c) Einhaltung der sog. „Ziehfrist“ ... 87
d) Der Herausgabeanspruch und seine Durchsetzung ... 88
III. „Die Vorbeugung“ – Möglichkeiten des Vermieters, sich vor Mietnomaden zu schützen ... 88
1. Selbstauskunft ... 89
a) Kopie des Personalausweises ... 89
b) Verdienstbescheinigung des Arbeitgebers ... 89
c) Selbstauskunft mittels Fragebogen ... 89
2. Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen des bisherigen Vermieters ... 91
3. Prüfung des Schuldnerverzeichnisses, § 915 ZPO ... 92
4. Prüfung der amtlichen Insolvenzbekanntmachungen ... 93
5. Auskunfteien ... 94
a) Allgemeine Wirtschaftsauskunfteien (SCHUFA, Creditreform etc.) ... 94
b) Mietnomaden-Auskunfteien ... 94
c) Gesetzliche Rahmenbedingungen ... 95
6. Vertragliche Vereinbarungen zur Fälligkeit der ersten Monatsmiete ... 95
7. Vertragliche Vereinbarungen zur Mietkaution ... 96
a) Vereinbarungen zur Kautionshöhe ... 96
b) Vereinbarungen zur Vorauszahlung der Mietkaution ... 96
c) Wohnungsübergabe nur Zug um Zug gegen (Teil-)Zahlung der Kaution ... 97
8. Notarielle Räumungsverpflichtungserklärung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gem. § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO ... 97
a) Vorzüge der notariellen Räumungsvollstreckungsunterwerfung für den Vermieter ... 97
b) Anwendbarkeit der notariellen Räumungsvollstreckungsunterwerfung im Wohnraummietrecht ? ... 98
aa) Gesetzeswortlaut und Auslegung ... 98
bb) Rechtslage bei bestehenden Mietverhältnissen ... 99
cc) Rechtslage bei beendeten Mietverhältnissen ... 100
c) Die notarielle Räumungsvollstreckungsunterwerfung in der anwaltlichen Praxis ... 101
9. Abschluss einer Versicherung im Hinblick auf durch Mietnomaden verursachte finanzielle Schäden ... 101

10. Antrag des ALG II beziehende Mieters auf Auszahlung der Unterkunftskosten direkt an den Vermieter (§ 22 Abs. 7 S. 1 SGB II) 102
IV. Zusammenfassung 103

E. Der Mietnomade in Zivilprozess und Zwangsvollstreckung 105
I. Der Zivilprozess 105
1. Der Räumungstitel 105
a) Verfahrensvorbereitungen 105
aa) Das zuständige Gericht 106
(1) Örtliche Zuständigkeit 106
(2) Sachliche Zuständigkeit 106
(a) Wohnraummietverhältnisse 106
(b) Gewerberaummietverhältnisse 107
(c) Sonderfall der gewerblichen Vermietung an den Hauptmieter und anschließender Untervermietung durch den Hauptmieter an einen Untermieter zu Wohnzwecken 107
bb) Der/die richtige(n) Kläger 108
cc) Der/die richtige(n) Beklagte(n) 108
b) Ablauf des Klageverfahrens auf Räumung 110
aa) Der Verfahrensgang im für den Vermieter günstigsten Fall 110
bb) Der Verfahrensgang im Regelfall 114
cc) Der Verfahrensgang im für den Vermieter ungünstigsten Fall 115
dd) Zur möglichen Verfahrensverzögerung durch das Gericht wegen § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB 116
c) Möglichkeiten des Vermieters, das Verfahren zu beschleunigen 119
d) Der Räumungsanspruch im einstweiligen Rechtsschutz 120
2. Der Zahlungstitel 121
a) Anspruchsbegründung 121
aa) Anspruchsbegründung nach § 535 Abs. 2, 546a Abs. 1 BGB 121
bb) Ergänzende Anspruchsbegründung mit §§ 823 Abs. 2 BGB, 263 Abs. 1 StGB 121
(1) Vollstreckungsrechtliche Vorteile 121
(2) Geltendmachung mittels Feststellungsantrag 122
(3) Zur Darlegungslast im Prozess 123

b) Gemeinsame Geltendmachung von Zahlungs- und Räumungsanspruch oder nachgeschobene Zahlungsklage 124
3. Zusammenfassung 126
II. Die Zwangsräumung nach § 885 ZPO 126
1. Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung 127
a) Vollstreckbarer Titel 127
b) Vollstreckungsklausel und Zustellung 127
c) Sicherheitsleistung 127
d) Zuständigkeit 128
2. „Preussische Räumung" – Die gängige Zwangsräumung bis zum Jahre 2005 128
a) Ablauf des Räumungsverfahrens bei der „Preussischen Räumung" 128
b) Kritik an der „Preussischen Räumung" 131
3. Die Alternative der „Berliner Räumung" nach BGH I ZB 45/05 ... 132
a) Grundsätzliche Überlegungen 132
b) Das Vermieterpfandrecht 132
aa) Gesetzliche Grundlage 132
bb) Gesicherte Forderungen 133
cc) Dem Pfandrecht unterfallende Gegenstände 133
c) Die Rechtsprechung des BGH zur „Berliner Räumung" 134
aa) Entwicklung der Rechtsprechung 134
bb) Rechtliche Herleitung 135
d) Ablauf des Räumungsverfahrens 136
aa) Besitzeinweisung und Verwahrung des Pfandguts 136
bb) Verwertung des Pfandguts 136
e) Chancen und Risiken der „Berliner Räumung" 139
aa) Chancen bzw. Nutzen der „Berliner Räumung" 139
bb) Risiken bzw. Nachteile der „Berliner Räumung" 139
f) Kritik an der „Berliner Räumung" 142
4. Besitzentsetzung von im Titel nicht bezeichneten Untermietern nach § 885 ZPO? 144
5. Eigenmächtige Räumung durch den Vermieter und verbotene Eigenmacht 147
a) Die Motivation des Vermieters bzgl. einer eigenmächtigen Räumung 147
b) Die Ausgangslage 148
c) Die unterschiedlichen Fallgruppen der eigenmächtigen Vermieterräumung 148

aa) Verbale Nötigung des Mieters durch den Vermieter oder Dritte ... 148
bb) Einstellung/Unterbrechung der Versorgung ... 149
(1) Ausgangslage ... 150
(2) Historische Entwicklung ... 151
(3) Gewerberaummietverhältnisse ... 152
(4) Wohnraummietverhältnisse ... 153
cc) Auswechseln der Schlösser und Ausübung körperlicher Gewalt gegenüber dem Mieter durch den Vermieter oder Dritte ... 154
dd) Gestaltungsmöglichkeiten in der Vertragspraxis ... 155
(1) Zustimmung zur Besitzentziehung im Mietvertrag ... 155
(2) Besitzaufgabe als Rückgabe der Wohnung bei Verwendung entsprechender Mietvertragsklauseln ... 156
d) Eigenmächtige Räumung durch den Vermieter als verbotene Eigenmacht? ... 157
aa) Die Voraussetzungen des § 858 Abs. 1 BGB und die rechtlichen Weiterungen ... 157
bb) „Ausschluss" des Anspruchs des Mieters auf Wiedereinräumung des Besitzes aus § 861 Abs. 1 BGB gem. § 864 Abs. 2 BGB? ... 157
e) Straf- und zivilrechtliche Weiterungen für den Vermieter ... 160
6. Räumungsschutz ... 160
a) Räumungsfristverfahren gem. § 721 ZPO ... 160
b) Räumungsfristverfahren gem. § 794a ZPO ... 162
c) Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO ... 163
7. Zusammenfassung ... 165

F. Der Mietnomade im Verfassungsrecht ... 167
I. Forderungen nach Abbau des Mieterschutzes und das Soziale Mietrecht als Korrektiv ... 167
1. Herleitung des Sozialen Mietrechts ... 167
2. Grundlagen und konkrete Ausgestaltung des Sozialen Mietrechts ... 170
3. Abbau des Mieterschutzes als Maßnahme im Kampf gegen das Mietnomadentum und verfassungsrechtliche Grenzen ... 170
II. Mietnomadendatenbanken und Belange des Datenschutzes ... 171
III. Der verfassungsrechtliche Anspruch des Vermieters auf wirkungsvollen Rechtsschutz durch gerichtliches Verfahren und Zwangsvollstreckung ... 172

G. Der Mietnomade in der Rechtspolitik 177
I. Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP 177
II. Forderungen und Vorschläge der einzelnen Interessengruppen/Verbände 178
1. Das Modell von Haus & Grund 178
a) Zu Grunde liegende Überlegungen 178
b) Angestrebte gesetzliche Änderungen/Ergänzungen 178
aa) Einfügung von § 938 Abs. 3 ZPO 178
bb) Einfügung von § 556c BGB 179
cc) Einfügung von § 940a Satz 2 ZPO 180
dd) Einfügung von § 546 Abs. 3 BGB 180
ee) Änderung von § 885 Abs. 1 S. 1 ZPO 180
ff) Sonstige Maßnahmen 181
2. Das Modell des Immobilienverband Deutschland (IVD) 181
a) Zu Grunde liegende Überlegungen 181
b) Angestrebte gesetzliche Änderungen/Ergänzungen 182
aa) Änderungen des BGB 182
(1) Einfügung von § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c) BGB 182
(2) Ergänzung von § 551 Abs. 2 BGB 182
(3) Änderung von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB 183
bb) Änderungen der ZPO 183
(1) Einfügung von § 278 Abs. 2a ZPO 183
(2) Einfügung eines neuen § 721 Abs. 6 ZPO 184
(3) Änderung von § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO und Einfügung eines neuen § 794 Abs. 2 ZPO 184
(4) Einfügung eines neuen § 885 Abs. 5 ZPO 185
(5) Ergänzung von § 940 a ZPO 186
cc) Änderungen von § 181 Nr. 1 GVGA 186
dd) Änderungen von § 29 SGB XII 187
III. Umfrage von Immobilienscout24.de: „Was tun bei Mietnomaden?“ 187
IV. Sondergutachten der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld zu Mietausfällen durch Mietnomaden 189
1. Grundlagen der Untersuchung 189
2. Maßgebliche Erkenntnisse der Untersuchung 189
a) Das Ausmaß der Schäden 189
b) Die betroffenen Vermieter 189
c) Besondere Merkmale von Mietnomaden? 190
3. Zeitlicher Ablauf 190
4. Fazit 191