

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-/Einmietungsbruch), § 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 irrumsbedingten Vermögensverfügung durch den Getäuschten	24
(4) Eintritt einer Vermögensschädigung oder Vermögens- gefährdung 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 Zwangsvoll- streckung 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. Hausfriedensbruch, § 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 sozial- strukturelle 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 demo- graphischer Entwicklungen.....	47
5.	Die gesamtwirtschaftliche Situation und das ALG II als „Wachstumsbeschleuniger“ für das Phänomen des Miet- nomadentums.....	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 Rechts- verfolgung.....	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 verkehrs- wesentliche 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 Besitzzeinräumung.....	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 Zahlungs- verzugs	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 Kautions, §§ 543 Abs. 1, 573 Abs. 1 und 2 BGB	83
(1) § 543 Abs. 1 BGB – Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Nichtzahlung der Kautions	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 Kautions?	84
(c) Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB im Falle der Nicht- zahlung der Kautions.....	85
(aa) Verzug mit einem Kautions(teil)betrag, der eine Monatsmiete übersteigt.....	85
(bb) Erfolgreiche Abmahnung.....	86
(cc) Interessenabwägung und Verschulden des Mieters.....	86
(2) § 573 Abs. 1 und Abs. 2 BGB – Fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses wegen Nicht- zahlung der Kautions	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. Auskunftfeien.....	94
a) Allgemeine Wirtschaftsauskunftfeien (SCHUFA, Credit- reform etc.).....	94
b) Mietnomaden-Auskunftfeien	94
c) Gesetzliche Rahmenbedingungen	95
6. Vertragliche Vereinbarungen zur Fälligkeit der ersten Monats- miete	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 Kautions.....	97
8. Notarielle Räumungsverpflichtungserklärung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gem. § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO	97
a) Vorzüge der notariellen Räumungsvollstreckungsunter- werfung für den Vermieter.....	97
b) Anwendbarkeit der notariellen Räumungsvollstreckungs- unterwerfung 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 Miet- nomaden 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 Unter- vermietung 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 Zwangsäumung 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 Zwangsäumung 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 Vermieteräumung	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 Ein- fügung 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 Miet- nomaden?“	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