

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, Jens Ackermann,
Dr. Karl Addicks, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 16/10647 –**

Mietnomadentum und Räumungsvollstreckung gegen Dritte

Vorbemerkung der Fragesteller

Das so genannte Mietnomadentum gehört nach wie vor zu den drängendsten wohnungswirtschaftlichen und mietrechtlichen Problemen in der Bundesrepublik Deutschland. Immer neue bizarre Fälle werfen die Frage nach gesetzgeberischem Handlungsbedarf auf. So hat das Amtsgericht Barmbek laut „Bild“ Hamburg vom 16. September 2008 in einem Räumungsrechtsstreit dem klagenden Vermieter vergleichsweise vorgeschlagen, der beklagten Mieterin, die fast zwei Jahre lang keine Miete bezahlt haben soll, 5000 Euro zu zahlen, damit diese ausziehe. Im niedersächsischen Bleckede soll laut „stern“ vom 18. Juli 2008 ein rechtsextremer Mietnomade einen Hauseigentümer und seine Familie terrorisieren. Dieser soll das Mietobjekt zwar inzwischen geräumt haben. Seine „Gefolgsleute“ sollen aber, so „stern“, von der rechten in die linke Haushälfte gezogen sein. Eine Räumungsvollstreckung gegen diese Person scheiterte, weil sie behaupteten, einen Untermietvertrag für das Haus zu besitzen. Das Amtsgericht Lüneburg entschied in diesem Zusammenhang durch Beschluss, dass es nicht darauf ankomme, ob die Personen „einen wirklichen Mietvertrag oder Untermietvertrag mit wem auch immer abgeschlossen haben“. Eine Prüfung der Vertragsverhältnisse sei im Vollstreckungsverfahren nicht zu leisten. Selbst wenn die Schuldner den jetzigen Besitz aufgrund verbotener Eigenmacht ausüben sollten, würde dies einen Räumungstitel gegen sie nicht entbehrlich machen. Auf derselben Linie liegt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14. August 2008 (Az. I ZB 39/08). Danach darf eine Räumungsvollstreckung nicht betrieben werden, wenn ein Dritter im Besitz der Mietsache ist, der weder im Vollstreckungstitel noch in der beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist. Das gelte selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsäumung zu vereiteln.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Gelegentlich berichtet die Presse über Probleme von Vermietern mit so genannten Mietnomaden und Schwierigkeiten von Vermietern in der Räumungsvollstreckung. Dies erweckt den Eindruck, das Mietnomadentum, also die Praxis

von Personen, von einer Mietwohnung in die nächste zu ziehen in der Absicht, keine oder nur zeitweise Miete zu zahlen, nehme zu. Die der Bundesregierung vorliegenden Zahlen bestätigen diesen Eindruck nicht (im Einzelnen: Antwort zu den Fragen 10 und 11).

Abzugrenzen hiervon ist das Problem, dass der Vermieter einen Räumungstitel gegen seinen Mieter erstritten hat, der Gerichtsvollzieher sich jedoch weigert, die Räumung zu betreiben, etwa weil gegen den Untermieter der Wohnung kein Vollstreckungstitel vorliegt. Die differenzierte Rechtsprechung zu der Frage, gegen wen der Vermieter einen Räumungstitel zu erstreiten hat, wenn mehrere Personen in der Wohnung leben, spiegelt die unterschiedlichen Interessen wider, die bei der Beendigung eines Mietverhältnisses und der Räumung von Wohnraum in Ausgleich zu bringen sind.

1. Ist der Bundesregierung die Erfolgsquote für Kläger bei Räumungsklagen wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§ 543 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) bekannt?

Die Erfolgsquote für Kläger bei Räumungsklagen wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§ 543 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) ist der Bundesregierung nicht bekannt. Indiz für den Erfolg oder Misserfolg eines Klagebegehrens ist indes die Kostenlast der Parteien nach der das Verfahren beendenden Entscheidung. Aus der Justizstatistik für 2006 ergibt sich hierzu in Bezug auf vor den Amtsgerichten erledigte Wohnungsmietsachen Folgendes: Von 199 952 erledigten Verfahren mit Kostenentscheidung trug der Kläger in 16 919 Verfahren die Gerichtskosten ganz, in 8 003 Verfahren überwiegend. Der Beklagte trug in 139 703 Verfahren die Gerichtskosten ganz, in 15 430 überwiegend. In 17 266 Verfahren trug jede Partei die Gerichtskosten je zur Hälfte, in 2 631 Verfahren erging eine sonstige Kostenentscheidung.

2. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung des Grundeigentümerverbandes Hamburg in dem in der Einleitung genannten Artikel der „Bild“-Zeitung, wonach sich die Rechtsprechung in Räumungsrechtsstreitigkeiten immer häufiger in eine Richtung entwickle, wie in dem Fall vor dem Amtsgericht Barmbek, die offensichtlich dadurch gekennzeichnet ist, dass dem klagenden Vermieter unabhängig von den Erfolgsaussichten und zur Vermeidung eines weiteren wirtschaftlichen Schadens vergleichsweise vorgeschlagen wird, dem beklagten Mieter Geld „obendrauf zu geben“, um ihn zu einem freiwilligen Auszug zu bewegen?

Die Bundesregierung kann diese Einschätzung nicht bestätigen.

3. Sieht die Bundesregierung gesetzgeberischen Handlungsbedarf hinsichtlich der Räumungsvollstreckung gegen Dritte, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Gesetzgeberischen Handlungsbedarf bei der Räumungsvollstreckung gegen Dritte sieht die Bundesregierung nicht. § 885 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO) bestimmt die Art und Weise, wie der Gerichtsvollzieher einen Titel auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung zu vollstrecken hat: Er hat den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Leben Personen in der Wohnung, die nicht Mieter sind, aber (Mit-)Besitz an der Wohnung haben, etwa der Ehegatte oder ein Untermieter, wirkt sich die Räumung zwangsläufig auch gegen sie aus: Auch sie werden aus dem (Mit-)Besitz gesetzt.

Ein wesentlicher, in § 750 Abs. 1 ZPO verankerter Grundsatz des Vollstreckungsrechts ist, dass die Zwangsvollstreckung nur gegen denjenigen beginnen darf, gegen den ein Vollstreckungstitel vorliegt. Diese Regelung stellt sicher, dass mit hoheitlicher Gewalt nicht in Rechte einer Person eingegriffen wird, die nicht aufgrund eines Gerichtsurteils zur Duldung dieses Eingriffs verpflichtet ist. Der Gerichtsvollzieher darf daher eine Wohnung nur zwangsweise räumen, wenn gegen jeden (Mit-)Besitzer ein Vollstreckungstitel vorliegt (vgl. BGH Beschluss vom 14. August 2008, Az. I ZB 39/08). Eine Einschränkung dieses Grundsatzes ist gerade bei der zwangsweisen Räumung von Wohnraum mit Blick auf Artikel 13 des Grundgesetzes bedenklich, da jede Räumungsvollstreckung das Grundrecht des Mitbesitzers auf Unverletzlichkeit der Wohnung berührt.

4. Welche Maßnahmen schlägt die Bundesregierung vor, um zu verhindern, dass anlässlich einer Räumung dem Vermieter ständig neue, ihm bislang unbekannte Untermieter oder sonstige Besitzer mit dem Ziel „präsentiert“ werden, die Vollstreckung des Räumungstitels zu verzögern oder gar zu vereiteln?

Liegt gegen den gekündigten Mieter ein Vollstreckungstitel vor und taucht ein neuer Untermieter auf, erhält der Vermieter unter den Voraussetzungen der §§ 727 Abs. 1, 325 Abs. 1 ZPO eine vollstreckbare Ausfertigung des Räumungsurteils gegen den Untermieter. Für Fälle, in denen die Voraussetzungen der §§ 727 Abs. 1, 325 Abs. 1 ZPO nicht vorliegen, wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

5. Wie beurteilt die Bundesregierung die amtsgerichtliche Praxis (statt vieler: AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 21. Februar 2007 – 903a M 1682/06, jurisPR extra 2007, 133–135) die Räumungsvollstreckung gegen den Untermieter aus dem Titel gegen den Hauptmieter unter Heranziehung von Billigkeitserwägungen zuzulassen, in vollstreckungssystematischer Hinsicht sowie im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) und die Rechtsstaatlichkeit des Zwangsvollstreckungsverfahrens?

Gegen einen Untermieter, gegen den nicht auf der Grundlage der §§ 727 Abs. 1, 325 Abs. 1 ZPO eine vollstreckbare Ausfertigung des bereits vorliegenden Räumungstitels erwirkt werden kann, kann aus den in der Antwort zu Frage 3 ausgeführten Gründen nicht auf der Grundlage des gegen den Hauptmieter ergangenen Urteils vollstreckt werden. Der in der Antwort zu Frage 3 bereits angeführte Grundsatz, dass staatlicher Zwang nur gegen die im Räumungstitel ausgewiesenen Personen erfolgen darf, kann grundsätzlich nicht durch Billigkeitserwägungen außer Kraft gesetzt werden. Einer anderweitigen untergerichtlichen Rechtsprechung ist der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss vom 18. Juli 2003, Az. IXa ZB 116/03, entgegengetreten. Allerdings hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 19. März 2008, Az. I ZB 56/07, zur Räumungsvollstreckung ausdrücklich angeführt, dass der Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB auch im Zwangsvollstreckungsrecht gilt.

6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass insoweit die Notwendigkeit gesetzgeberischen Tätigwerdens bestehe?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

7. Wie steht die Bundesregierung zu dem Vorschlag, § 885 Abs. 2 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu ändern, um eine Rechtsgrundlage für eine Räumungsvollstreckung gegen die dort genannten Personen – sowie weitere (Mit-)Besitzer der Wohnung – aus einem Räumungstitel allein gegen den Mieter zu schaffen (vgl. Schuschke, NZM 2005, 10 ff.)?

Der Vorschlag, § 885 ZPO in der Weise zu ergänzen, dass aus dem Vollstreckungstitel zugleich gegen Familienangehörige, Hauspersonal und dritte Personen, die ohne Zustimmung des Vermieters in die Wohnung aufgenommen wurden, vorgegangen werden kann (vgl. Schuschke, NZM 2005, 10, 12), steht mit zwei Grundsätzen des Zwangsvollstreckungsrechts in Konflikt: Zum einen muss – wie bereits zur Frage 3 dargelegt wurde – grundsätzlich nur derjenige eine Vollstreckung dulden, gegen den zuvor in einem rechtsstaatlichen Verfahren eine gerichtliche Entscheidung ergangen ist. Zum anderen geht mit dem Vorschlag die Abkehr vom Prinzip des formalisierten Verfahrens in der Zwangsvollstreckung einher. Um eine zügige Vollstreckung zu gewährleisten, darf der Gerichtsvollzieher nicht mit der Prüfung von Umständen betraut werden, die er selbst vor Ort nicht einfach und hinreichend verlässlich beurteilen kann. Der Gerichtsvollzieher müsste nach dem Vorschlag von Schuschke aber prüfen, ob der Vermieter der Aufnahme des im Räumungsurteil nicht genannten Dritten in die Wohnung zugestimmt hat. Schon die Überlegung, wie der Gerichtsvollzieher bei gegensätzlichen Behauptungen von Vermieter, Mieter oder Dritten vorgehen müsste, zeigt, dass solche Fragen nicht dem Gerichtsvollzieher zur Klärung vor Ort im formalisierten Vollstreckungsverfahren aufgebürdet werden können, sondern im Rahmen eines gerichtlichen Erkenntnisverfahrens zu entscheiden sind.

8. Erscheint es aus Sicht der Bundesregierung ratsam, eine solche Gesetzesänderung mit der Möglichkeit für den Dritten zu verbinden, dem Räumungsrechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter beitreten zu können und ihm hierüber die Möglichkeit zu eröffnen, sich als Streithelfer des Mieters im Räumungsprozess zu beteiligen?
9. Erscheint es der Bundesregierung darüber hinaus ratsam, in § 765a ZPO eine Regelung aufzunehmen, dass auch Belange dieser Person der Räumung – ggf. befristet – entgegenstehen können, um die Verbesserung der Räumungsvollstreckung ausgewogen und rechtsstaatlich angemessen auszugestalten?

Die in der Frage 7 vorgeschlagene Gesetzesänderung wird nicht befürwortet, so dass sich eine Stellungnahme zu den Fragen 8 und 9 erübrigt.

10. Ist die Bundesregierung unverändert der Auffassung, dass es sich bei den unter dem Oberbegriff Mietnomadentum zusammengefassten Phänomenen nach wie vor nur um Randerscheinungen handele (vgl. Antwort der Bundesregierung vom 16. Juni 2006 auf Bundestagsdrucksache 16/1844 auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP „Maßnahmen zur Vermeidung des so genannten Mietnomadentums“ vom 31. Mai 2006 auf Bundestagsdrucksache 16/1723)?
11. Liegen der Bundesregierung seit der oben genannten Antwort neue Zahlen und Erkenntnisse vor, und wenn ja, welche, und wenn nein, plant die Bundesregierung hierzu rechtstatsächliche Untersuchungen?

Die Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS) für die Jahre 2006 und 2007 weist für den „Einmietbetrug“ weiterhin rückläufige Zahlen aus (2006: –1,1 Prozent;

2007: –16,9 Prozent). Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat in einer Presseerklärung vom 28. Mai 2008 mitgeteilt, dass die Ausstände bei den Mitgliedsunternehmen seit 2003 um nahezu ein Viertel zurückgegangen seien, was einerseits auf die bessere Wirtschaftslage und andererseits auf verbesserte Angebote der Schuldnerberatung zurückzuführen sei. Trotz dieser positiven Entwicklung verkennt die Bundesregierung nicht die für den einzelnen Vermieter unter Umständen erhebliche Belastung.

12. Ist die Bundesregierung unverändert der Auffassung, dass weder bei den Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters noch bei der Räumungsvollstreckung gesetzgeberischer Handlungsbedarf bestehe und die vorhandenen Regelungen ausreichen, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Ansicht?

Auf die Antwort der Bundesregierung zu Frage 11 der Kleinen Anfrage der Abgeordneten Mechthild Dyckmans u. a. sowie der Fraktion der FDP (Bundestagsdrucksache 16/1844 Seite 4 f.) und auf die Antwort zu Frage 3 dieser Kleinen Anfrage wird verwiesen.

