

RA Dr. Franz-Georg Rips, Bundesdirektor Deutscher Mieterbund e. V.:

Welche prozessualen und materiellen Neuregelungen zur Vermeidung und Verminderung von Mietausfällen sind rechtsstaatlich sinnvoll?

Eingangsstatement zur Podiumsdiskussion beim Deutschen Mietgerichtstag am 10. März 2007 in Dortmund

1. Vorbemerkung

Das Thema ist angeheizt worden durch die Diskussion um die „Mietnomaden“.

Dazu hat sogar am 30. März 2005, also vor genau fast zwei Jahren, im Bundesjustizministerium ein Gespräch stattgefunden.

Damals wurde schon gesagt, dass deutlich unterschieden werden muss zwischen Zahlungsunwilligkeit und Zahlungsunfähigkeit.

Diesen Gedanken der Trennung will ich aufgreifen und deutlich sagen: Mieter, die trotz Zahlungsfähigkeit keine Zahlung leisten, sind nicht schutzwürdig.

Sie werden auch nicht vom Deutschen Mieterbund vertreten.

In der Vorbemerkung will ich noch kurz auf das Thema des Mietnomadentums eingehen: Es gilt die klare Aussage, dass es sich um einen immensen wirtschaftlichen Schaden handelt, vor allem wenn kleine Privatvermieter davon betroffen sind.

Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Mietnomadentum die Ausnahme ist. Mietnomaden sind Personen, die im Bewusstsein betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen, sich herausklagen lassen, die Wohnung verwüsten, etc. Dies gibt es in Einzelfällen, aber nicht als relevante Größen. Es kommt jedenfalls nicht häufiger vor als das Auftreten von „Vermieter-Haien“.

Nach Erhebungen des Deutschen Mieterbundes zahlen die Mieter in Deutschland insgesamt etwa 114 Milliarden Euro Miete.

Haus & Grund Deutschland hat die Zahl in die Welt gesetzt, dass im Jahre 2005 insgesamt 2,2 Milliarden Euro Schaden durch Mietrückstände entstanden seien.

Dies würde einem Anteil von 1,93 % am gesamten Mietaufkommen entsprechen.

In diesem Zusammenhang weise ich auf § 29 II. Berechnungsverordnung hin: Danach hält der Gesetzgeber Mietausfälle von 2 % für Sozialwohnungen jedenfalls für so „normal“, dass das Mietausfallwagnis als kalkulatorischer Bestandteil der Miete damit, also mit 2 %, kalkuliert worden ist. Die Kalkulation privater Vermieter wird nicht ganz anders sein.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass von den von Haus & Grund Deutschland behaupteten Mietrückständen noch die Beträge abgezogen werden, denen berechnete Mieteransprüche zugrunde liegen, z. B. auf Mietminderung.

Dies reduziert die Mietausfallquote nach unserer Schätzung auf etwa 1,8 %.

Deshalb gilt der Appell meines Verbandes und von mir: Weg von der polemischen Stimmungsmache, hin zur Sachlichkeit.

Übrigens: Die anderen Anbieter-Organisationen auf dem Wohnungsmarkt, also der GdW und der BFW, haben den Randerscheinungscharakter von Mietnomadentum ausdrücklich bestätigt. Gleiches gilt für den IVD, also die Spitzenmaklerorganisation.

2. Grundsatzposition des DMB

Mietrückstände und Mietausfälle sind auch Ausdruck gesellschaftlicher, sozialer und politischer Rahmenbedingungen.

Was ist gemeint?

Zumindest drei vertiefende Anmerkungen hierzu:

- 1.) Wir haben einen zunehmenden Anteil an Armut in unserer Gesellschaft. Eine Friedrich-Ebert-Stiftung-Studie hat die Diskussion um Unterschichten, man darf ja eigentlich nicht dieses Wort verwenden, sondern muss vom Prekariat sprechen, noch einmal verdeutlicht.

Danach sind etwa 8 % der Bevölkerung schlicht einkommens- und vermögenslos und können nicht einmal die Grundbedürfnisse des Menschen, wie das Wohnen, mit eigenen Mitteln finanzieren. Wir brauchen also eine aktive Armutsbekämpfungspolitik, die mittelbar dann auch wieder den Wohnungsunternehmen und den Vermietern zugute kommt. Übrigens sind 15 % aller Haushalte bei der Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen nach einer Untersuchung des IWU aus Darmstadt auf öffentliche Finanzierungshilfe angewiesen.

- 2.) Die Wohnkostenbelastung wird insgesamt höher. Dies ist weniger auf die Entwicklung der Grundmieten zurückzuführen, obwohl diese in angespannten Wohnungsmärkten wie München, Stuttgart, Rhein-Main-Gebiet, Köln und Düsseldorf und in allen Universitätsstädten auch noch sich als sehr schwierig darstellen. Dies ist vor allem auf die explodierten Betriebskosten zurückzuführen und darauf, dass immer mehr Wohnkaufkraft des Mieters zu den Energieversorgungsunternehmen gelenkt wird. Dadurch erhöht sich einerseits das Mietausfallrisiko der Vermieter. Andererseits findet unabhängig davon ein Paradigmenwechsel statt, weil Gewinner dieser Entwicklung die Energieversorgungsunternehmen, Verlierer die Vermieter sind. Dies wird auf Dauer übrigens auch auf die Qualität der Wohnungen durchschlagen. Auch hier fordere ich die Verbände der anbietenden Wohnungswirtschaft zu einer gemeinsamen Strategie auf: Sie ist sinnvoll und notwendig, um mehr Wettbewerb auf den Energiemärkten zu schaffen und

um die Energieeffizienz im Bereich des Wohnens zu erhöhen und um die erfolgreichen rechtlichen Überprüfungen der Erhöhungen von Strom- und Gaspreisen unter der Geltung des § 315 BGB mit vereinter Kraft fortzusetzen.

3.) Das Wohngeld ist schon wieder seit 2001 nicht erhöht worden.

Vorher hat eine Anpassung 10 Jahre nicht stattgefunden. Die im Jahre 2001 vorgenommene Anpassung hat den Abstand zwischen der Entwicklung der Kosten und der Unterstützung durch Wohngeld nicht aufgefangen.

Zwischenzeitlich haben sich die Wohnkosten weiter nach oben entwickelt. Es ist also dringend geboten, eine Fortschreibung des Wohngeldes vorzunehmen. Ich fordere die Organisationen der anbietenden Wohnungswirtschaft auf, den Deutschen Mieterbund bei dieser Forderung aktiv zu unterstützen.

Zu den politischen Rahmenbedingungen gehört aber auch, dass wir mit § 22 SGB II für die Bezieher von Arbeitslosengeld II ein Bruttokostenerstattungsprinzip haben. Übrigens kommen etwa vier Millionen Bedarfsgemeinschaften in Deutschland in den Vorteil dieser öffentlich finanzierten Hilfen.

Soweit die Angemessenheitsgrenzen eingehalten werden, werden Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten (nach herrschender Meinung mit Ausnahme der Warmwasserkosten) im vollen Umfange erstattet. Dies ist eindeutig eine wirtschaftliche Besserstellung für die Vermieter, bei denen diese Zahlungen aus den öffentlichen Haushalten letztlich landen.

Der Deutsche Mieterbund lehnt eine gesetzliche Regelung ab, wonach die Zahlungen unmittelbar von den Kostenträgern an die Vermieter erfolgen. Auch die Bezieher von Arbeitslosengeld II müssen auf dem Markt als vertragsfähig auftreten können. Nur wenn die Zweckmäßigkeit der Verwendung der Unterkunftskosten nicht sichergestellt ist, darf es zu einer Direktzahlung zum Vermieter kommen. Dazu hat § 29 SGB II eine ausdrückliche Regelung getroffen.

3. Kurze Thesen zum engeren Inhalt der heutigen Podiumsdiskussion:

- Das Mietrecht ist nicht verantwortlich für Mietausfälle. Es stellt einen gerechten Interessenausgleich dar. Die Vorschriften zum Schutz der Vermieter, bei Nichtzahlung der Miete angemessen zu reagieren, sind ausreichend und richtig. Einer Änderung bedarf es nicht. Der Deutsche Mieterbund lehnt jede Erhöhung der Kautions ab. Umzüge sind ohnehin mit hohen Transferkosten verbunden. Die Mieterhaushalte können hier nicht noch zusätzlich belastet werden.
- Auch das Prozessrecht bedarf keiner inhaltlichen Veränderung. Allerdings ist der klare Appell an die Justizverwaltungen zu richten, für eine ausreichende sachliche und personelle Ausstattung der Gerichte zu sorgen und damit ein zügiges Gerichtsverfahren sicherzustellen. Dies ist gleichzeitig allgemein ein Stück an Rechtsstaatlichkeit. Wir dürfen den Staat aus der Verantwortung in diesem Bereich nicht entlassen.

- Eindeutig Handlungsbedarf sehe ich bei der Beschleunigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens. Interesse und Neigung der Gerichtsvollzieher, Räumungsvollstreckungen zügig durchzuführen, sind grundsätzlich nur gering ausgeprägt. Es handelt sich um schwierige Geschäftsvorgänge. In diesem Bereich ließen sich eindeutig Beschleunigungen und Verbesserungen herbeiführen, um bei zahlungsunwilligen Mietern den Schaden von Vermietern abzuwenden, der durch eine unnötige Verzögerung des Vollstreckungsverfahrens entsteht.

Ich habe erhebliche Zweifel, ob die Privatisierung der Zwangsvollstreckung ein richtiger Weg ist. Für die „Privatsheriffs“ würde ein reiches Betätigungsfeld entstehen. Gerade unter dem Gesichtspunkt der angedachten Erfolgsvergütung besteht die Gefahr, dass sich in der Vollstreckung Rambo-Methoden durchsetzen.

Die Bundesratsinitiative 149/07 ist deshalb mit größter Zurückhaltung zu beurteilen.

4. Prävention besser als Nachsorge

Auch für den Bereich der Mietrückstände gilt natürlich das Prinzip, dass präventives Verhalten besser ist als Reaktion auf bereits eingetretene Tatbestände. Dies führt zu dem schwierigen Thema, welche Rechte den Vermietern bei der Anbahnung des Mietverhältnisses zustehen sollen. Es muss grundsätzlich dabei bleiben, dass das Informationsinteresse des Vermieters ausbalanciert wird mit dem Persönlichkeitsschutz des Mietinteressenten, also mit dem Recht auf informationelle Selbstbestimmung. Lassen Sie mich hierzu aus einer „Selbstauskunft des Mietinteressenten“ zitieren, die von einem Vermieter in Kiel eingesetzt wird und aus insgesamt drei Seiten besteht. Sie beginnt schon damit, dass dem Mietinteressenten, „so wörtlich“, bekannt ist, dass bei falschen Angaben eine Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter besteht. Abgefragt werden dann u. a.:

Arbeitgeber, Dauer des Arbeitsverhältnisses, monatliches Nettoeinkommen, Wunsch nach Aufstellung einer Parabolantenne, Musikinteressen des Mieters oder seiner Haushaltsangehörigen, Raucher oder Nichtraucher, Gerichtsauseinandersetzungen mit vorherigen Vermietern, Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Mietzahlung durch das Jobcenter, Halten von Haustieren und vieles mehr. Selbstverständlich wird auch nach der Mitgliedschaft im Mieterverein gefragt.

Lassen Sie mich in meinem Eingangsstatement nur den Grundsatz darstellen: Fragen sind berechtigt, an deren richtiger Beantwortung der Vermieter ein schutzwürdiges Interesse hat.

Das Instrument der (oft erzwungenen) Selbst-Auskunft verliert jedenfalls auf entspannten Märkten an Bedeutung.

Auf vielen Teilmärkten müssen sich die Mietinteressenten ein solches Verhalten nicht mehr gefallen lassen.

Die sich aus der Verfassung ergebende notwendige Abwägung der beiderseitigen Interessen, auf der einen Seite des Vermieters, auf der anderen Seite des Mietinteressenten, sind sicherlich Gegenstand der nachfolgenden Diskussion.

Ich will es deshalb bei diesen einleitenden Äußerungen belassen, nicht ohne ganz zum Schluss noch das aufzugreifen, was die damals noch zuständige Frau Dr. Grundmann im BMJ am Ende des Treffens am 30. März 2005 gesagt hat:

Den Königsweg zur Lösung der Probleme gibt es nicht. Und er wird uns voraussichtlich auch heute nicht einfallen.