

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 50	S0213/05	01.08.2005
zum/zur		
F0201/05		
Bezeichnung		
Mietnomaden		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	09.08.2005	

Klärung der Begrifflichkeit:

Mietnomaden:

Unter Mietnomaden versteht man Personen bzw. Haushalte, die aus Prinzip und vorsätzlich keine Miete zahlen, so lange wie möglich zum Nulltarif in einem Mietobjekt wohnen bleiben, systematisch der Zwangsräumung durch Anmietung einer neuen Wohnung, in der sie dann auch keine Miete zahlen, zuvorkommen.

Fazit: Vorsätzlicher Mietbetrug mit System

Mietschuldner:

Sind Personen/ Haushalte, die bezüglich ihrer Mietschulden in der Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Sozial- und Wohnungsamtes beraten werden. Ihre Verschuldungssituation ist aufgrund persönlicher Einschnitte verbunden mit Einkommensverlusten oder aufgrund intellektueller Defizite bzw. Suchterkrankungen, entstanden.

Dieser Personenkreis handelt nicht systematisch und vorsätzlich im Sinne von Mietbetrug und ständigem Wohnungswechsel. Ursächlich sind hier neben Persönlichkeitsdefiziten, fehlende Mitwirkung bzw. Zahlungsmoral.

Aus Sicht des Sozial- und Wohnungsamtes, der „Fachstelle für Wohnungsnotfälle“ gibt es **vorsätzlichen Mietbetrug nur in Einzelfällen**, ggf. mit zunehmender Tendenz aus Sicht der Vermieter.

In Abgrenzung dieses Personenkreises kann diese Anfrage deshalb nur durch eine Umfrage bei den Vermietern konkret beantwortet werden.

Nachfolgend die Beantwortung der Fragen aus Sicht des Sozial- und Wohnungsamtes

zu 1.) Erkenntnisse liegen nicht vor

zu 2.) Das Phänomen wird häufiger bei privaten Vermietern auftreten, weniger bei Wohnungsgenossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen, weil letztere aufgrund der Größe ihres Bestandes über Mietenbuchhaltungen und Rechtsabteilungen verfügen, die mit der entsprechenden Kompetenz und Effizienz arbeiten. Denkbar wäre das Vorkommen in Wohngebieten/ Stadtteilen, in denen der Anteil an Privateigentum und privater Vermieter hoch ist. Finanzielle Auswirkungen sind dem Sozial- und Wohnungsamt nicht bekannt.

zu 3.) Erkenntnisse über Mietnomadentum im Bereich der Genossenschaften oder des kommunalen Wohnungsunternehmens liegen nicht vor, wenn dann könnte es sich nur um Einzelfälle handeln.

Gegenstrategien sind von den Unternehmen/ Vermietern selbst zu erarbeiten, da es sich bei Abschluss eines Mietvertrages um ein privatrechtliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter handelt.

Empfehlungen für Vermieter könnten sein:

Vor Abschluss eines Mietvertrages

- . Selbstauskunft über die Einkommenssituation der Mieter einzuholen
- . sich vom Vormieter eine Bestätigung vorlegen zu lassen, dass keine Mietschulden bestehen / bestanden haben
- . auf Kauttionen nicht zu verzichten, um diese ggf. zur anteiligen Deckung nutzen zu können
- . Vereinbarungen mit den Haushalten zur Abtretung von Einkommen (Lohn/ Gehalt), ALG II, Wohngeld etc. zur Sicherung der laufenden Miete abzuschließen

Nach Abschluss eines Mietvertrages:

- . bei fehlenden Mieteingängen zeitnah Mahnverfahren einzuleiten
- . konsequent gem. BGB bei Vorliegen von Mietschulden in Höhe von 2 Monatsmieten zu kündigen
- . Vereinbarungen mit dem Mieter abzuschließen, bei Mietschulden die Mietschuldnerberatung des Sozial- und Wohnungsamtes bzw. den Transferleistungsträger zu informieren, um Direktüberweisung der Miete zu veranlassen.

zu 4.) Vermieter müssen in diesen Einzelfällen, sofern sie dieses Verhalten erkennen, selbst mit dem Mieter in Kontakt treten, Problemlösungswege aufzeigen bzw. aktiv handeln.

Kommunen haben diesbezüglich keine Eingriffsbefugnis, können über die Mietschuldnerberatung nur ihre Beratungshilfe anbieten, wenn der Mieter/ Bürger vorstellig wird. Handlungsmodelle anderer Kommunen sind nicht bekannt.