

Mieter machen sich aus dem Staub

Berliner Wohnungsunternehmen warten auf Mietzahlungen in Höhe von 135 Millionen Euro

■ Von Florentine Anders

Die Zahlungsmoral vieler Mieter in Berlin wird immer schlechter. Selbst für die großen Wohnungsunternehmen werden offene Mietforderungen zu einem ernststen Problem: So sind beispielsweise beim Verband der Berlin Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) derzeit Zahlungen von 135 Millionen Euro offen. „Zieht man Altschulden hinzu, ist die tatsächliche Summe weitaus höher“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. Die Mieter in Berlin scheinen besonders schlimm: Denn, zum Vergleich, in Hamburg stehen nach Angaben des Vermietervereins Haus&Grund „nur“ 25 Millionen Euro Mietschulden aus.

Für die Vermieter ist es schwierig, ausstehende Mieten einzutreiben. „Ein großes Problem für die Eigentümer sind die zunehmenden Privatinsolvenzen“, sagt Dieter Blümmel von Haus & Grund. Denn dann sei es sehr schwierig, die geschuldete Miete noch zu erhalten. Im vergangenen Jahr ist nach Angaben des statistischen Landesamtes die Zahl der Privat-Pleiten um 65 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Schwer

treffe das Privatleute, die sich eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage gekauft haben und sie nun vermieten. Für sie könnten Mietschuldner existenzbedrohlich werden.

Vorsätzliche Mietprellerei

Aber es sind bei weitem nicht nur – oft unverschuldet – in finanzielle Not geratene Mieter, die Zahlungen nicht mehr leisten können. Häufig sind es Betrüger, die vorsätzlich handeln. Sie ziehen in eine Wohnung, zahlen keine Miete und verschwinden kurz bevor die Räumung vollstreckt wird.

Rechtsanwalt Thomas Schaller, Experte für Immobilien- und Mietrecht, registriert einen klar erkennbaren Anstieg der Mietprellerei. Ein Beispiel: Zwei Männer zogen in ein Einfamilienhaus, das ein Zehlendorfer Arzt vermietete. Die erste Rate wurde gezahlt, doch dann blieben die Überweisungen aus. Als der Arzt seinen Anwalt einschaltete, stellt sich heraus, dass die Männer in einem Nachbarbezirk die gleiche Masche schon einmal durchgezogen hatten. Ein Jahr und mehrere Gerichtsinstanzen dauerte es, bis ein Termin für die Zwangsräumung angesetzt werden konnte.

Doch einen Tag vor der Vollstreckung verschwanden die Männer spurlos. Sie hinterließen ein verdrecktes Haus. Der Schade für den Vermieter beträgt 12 000 Euro.

Ein Jahr sei für ein solches Verfahren sogar eine relativ kurze Zeit, sagt Rechtsanwalt Schaller. Deshalb rate er Ver-

mietern, sofort zu reagieren, wenn die Miete ausbleibe.

Es gibt aber auch Eigentümer, die die Gerichtskosten scheuen und andere Wege gehen. So hat die Wohnungsbau-gesellschaft DeGeWo eine Tochtergesellschaft gegründet, die bei Zahlungsverzug dem Mieter durch qualifizierte Berater so-

fort einen Hausbesuch abstat-ten lässt. „Wir haben auf diesem Wege die Quote der Mietrückstände in Marzahn von zwei Prozent auf jetzt 1,4 Prozent gesenkt“, sagt Volker Bussler, Chef des Forderungsmanagements der DeGeWo. Die Zahl der Zwangsräumungen konnte sogar halbiert werden.

Kommentar

Schnelle Urteile gegen Mietpreller



Von Stefan Schulz

Berlins Konjunktur ist im Aufschwung. Doch das schlägt sich auf dem Wohnungsmarkt noch immer nicht nieder. Immer häufiger können die Berlinerinnen und Berliner ihre Mieten nicht bezahlen. Immer häufiger müssen die großen Wohnungsbau-gesellschaften mit ihren Schuldnerberatungen ein-

springen. Dem rot-roten Senat ist es offenbar nicht gelungen, den Aufschwung auf breite Beine zu stellen. Schlimmer noch: Die Jobcenter zahlen die Mieten an die Hartz-IV-Empfänger und nicht an die Vermieter. Dadurch geraten viele Hilfsbedürftige in Existenznot, weil sie das Geld für andere Dinge ausgeben. Dies muss der Senat ändern. Bei Mietbetrügern aber helfen nur Räumungsklagen. Die Gläubiger können aber auch hier mehr erwarten. Zum Beispiel, dass die Gerichte die Verfahren umgehend in die Wege leiten, um den vorsätzlichen Mietprellern schnell das Handwerk zu legen.

Mietschulden

Kündigung Wenn an zwei aufeinander folgenden Monaten die Miete nicht auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist, kann der Vermieter fristlos kündigen.

Räumungsklage Nachdem die Wohnung gekündigt wurde, kann der Vermieter eine Räumungsklage einreichen. Jetzt hat der Mieter noch zwei Monate Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Dann muss ein Gerichtsvollzieher bestellt werden.

Hilfe In sozialen Härtefällen kann das Sozialamt für die Mietschulden aufkommen. Beratung gibt es bei der Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V. unter ☎ 018 05 75 02 50 (14ct./Min.) flo

Private Insolvenz: Mieter machen sich aus dem Staub

Derzeit 135 Millionen Euro Mietschulden in Berlin

VON FLORENTINE ANDERS

Die Zahlungsmoral vieler Mieter in Berlin wird immer schlechter. Selbst für die großen Wohnungsunternehmen werden offene Mietsforderungen zu einem ernststen Problem: So sind beispielsweise beim Verband der Berlin Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) derzeit Zahlungen von 135 Millionen Euro offen. „Zieht man Altschulden hinzu, ist die tatsächliche Summe weitaus höher“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. Die Mieter in Berlin scheinen besonders schlimm. Zum Vergleich: In Hamburg stehen nach Angaben des Vermietersvereins Haus&Grund „nur“ 25 Millionen Euro Mietschulden aus.

Für die Vermieter ist es schwierig, ausstehende Mieten einzutreiben. „Ein großes Problem für die Eigentümer sind die zunehmenden Privatinsolvenzen“, sagt Dieter Blümmel von Haus&Grund. Denn dann sei es sehr schwierig, die geschuldete Miete noch zu erhalten. Im vergangenen Jahr ist nach Angaben des statistischen Landesamtes die Zahl der Privat-Pleiten um 65 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Schwer treffe das Privatleute, die sich eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage gekauft haben und sie nun vermieten. Für sie könnten Mietschuldner existenzbedrohlich werden.

Aber es sind bei weitem nicht nur – oft unverschuldet – in finanzielle Not geratene Mieter, die Zahlungen nicht mehr leisten können. Häufig sind es Betrüger, die vorsätzlich handeln. Sie ziehen in eine Wohnung, zahlen keine Miete und verschwinden kurz bevor die Räumung vollstreckt wird.

Rechtsanwalt Thomas Schaller, Experte für Immobilien- und Mietrecht, registriert einen klar erkennbaren Anstieg der Mietprellerei. Ein Beispiel: Zwei Männer zogen in ein Einfamilienhaus, das ein Zehlendorfer Arzt vermietete. Die erste Rate wurde gezahlt, doch dann blieben die Überweisungen aus. Als der Arzt seinen Anwalt

einschaltete, stellt sich heraus, dass die Männer in einem Nachbarbezirk die gleiche Masche schon einmal durchgezogen hatten. Ein Jahr und mehrere Gerichtsinstanzen dauerte es, bis ein Termin für die Zwangsräumung angesetzt werden konnte. Doch einen Tag vor der Vollstreckung verschwanden die Männer spurlos. Sie hinterließen ein verdrecktes Haus. Der Schade für den Vermieter beträgt 12 000 Euro.

Ein Jahr sei für ein solches Verfahren sogar eine relativ kurze Zeit, sagt Rechtsanwalt Schaller. Deshalb rate er Vermietern, sofort zu reagieren, wenn die Miete ausbleibe.

Es gibt aber auch Eigentümer, die die Gerichtskosten scheuen und andere Wege gehen. So hat die Wohnungsbaugesellschaft DeGeWo eine Tochtergesellschaft gegründet, die bei Zahlungsverzug dem Mieter durch qualifizierte Berater sofort einen Hausbesuch abstaten lässt. „Wir haben auf diesem Wege die Quote der Mietrückstände in Marzahn von zwei Prozent auf jetzt 1,4 Prozent gesenkt“, sagt Volker Bussler, Chef des Forderungsmanagements der DeGeWo. Die Zahl der Zwangsräumungen konnte sogar halbiert werden.

Mietschulden

Kündigung Wenn an zwei aufeinander folgenden Monaten die Miete nicht auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist, kann der Vermieter fristlos kündigen.

Räumungsklage Nachdem die Wohnung gekündigt wurde, kann der Vermieter eine Räumungsklage einreichen. Jetzt hat der Mieter noch zwei Monate Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Dann muss ein Gerichtsvollzieher bestellt werden.

Hilfe In sozialen Härtefällen kann das Sozialamt für die Mietschulden aufkommen. Beratung gibt es bei der Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V. unter ☎ 01805/75 02 50 (14 Ct./Min.) flo.