

Immobilienwirtschaftlicher Dialog

Sondergutachten

„Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“

**Endbericht
(Januar 2011)**

Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Florian Jacoby

unter Mitarbeit von

Tobias Brunstering, Mady Meiners, Jürgen Schlinkmann

Gliederung

	Seite
Teil 1: Kurzfassung	IV
A. Einführung	IV
B. Darstellung der Informationsquellen	IV
C. Bewertung	V
I. Aspekte des „Mietnomadentums“	V
II. Vorvertragliches Vermieterverhalten.....	VI
III. Grobes zeitliches Raster	VII
IV. Zusammenfassung.....	VIII
Teil 2: Bericht.....	- 1 -
A. Einführung	- 1 -
B. Darstellung der Informationsquellen	- 4 -
I. Online-Befragung unter „betroffenen Vermietern“	- 4 -
II. Online-Befragung unter Verwaltern und professionellen Vermietern.....	- 6 -
III. E-Mail-Befragung Gerichtsvollzieher	- 8 -
IV. E-Mail-Befragung Zwangsverwalter	- 8 -
V. E-Mail-Stimmungsbild Rechtsanwälte	- 9 -
VI. Auswertung von Originalakten	- 9 -
VII. Interview mit einer Auskunftfei	- 10 -
VIII. Interview mit einem Zahlungsstörungsdienstleister.....	- 10 -
C. Bewertung	- 11 -
I. Aspekte des „Mietnomadentums“	- 11 -
1. Begriff des „Mietnomaden“	- 11 -
2. Aufkommen.....	- 14 -
3. Vermietungssituation	- 15 -

4. Umstände der Zahlungsstörung	- 16 -
5. Ausmaß	- 19 -
II. Vermieterverhalten	- 21 -
1. Vorvertragliches Verhalten	- 21 -
a) Kontaktaufnahme	- 21 -
b) Vorvertragliche Informationseinholung	- 22 -
c) Sicherheitsleistung	- 25 -
d) Versicherung	- 25 -
2. Kündigung des Wohnraummietvertrags.....	- 26 -
3. Räumungsklage.....	- 27 -
4. Einleitung der Zwangsvollstreckung	- 28 -
5. Strafanzeige.....	- 29 -
III. Justizgewährung	- 30 -
1. Gerichtliches Verfahren	- 30 -
2. Räumung der Wohnung.....	- 31 -
3. Strafverfahren	- 32 -
IV. Grobes zeitliches Raster	- 33 -
V. Zusammenfassung.....	- 35 -
D. Online-Befragung betroffener Vermieter	- 37 -
I. Methodensteckbrief	- 37 -
II. Feldablauf in Stichpunkten:	- 38 -
III. Zusammensetzung der Fallgruppen.....	- 40 -
IV. Tabellen.....	- 45 -

Teil 1: Kurzfassung

A. Einführung

In der Koalitionsvereinbarung für die 17. Legislaturperiode ist im Zusammenhang mit der Überprüfung des Mietrechts vorgesehen, dem „Mietnomadentum wirksam zu begegnen“. Mit der Untersuchung des Themas „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“ ist die Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesministerium der Justiz beauftragt worden.

B. Darstellung der Informationsquellen

Hauptdatenquelle der Untersuchung ist eine überwiegend online durchgeführte Befragung von Vermietern. Sie richtete sich an insgesamt 1549 Vermieter. Diese hatten sich als von Mietnomaden betroffene Vermieter bei der Forschungsstelle für Immobilienrecht auf Aufrufe hin gemeldet, die ab Anfang Juli 2010 über die Mitgliederzeitung des Verbands Haus & Grund und weitere Veröffentlichungen in verschiedenen Medien gestartet worden waren. Schließlich schlossen den Fragebogen 973 Vermieter ab, wobei 839 online und 134 telefonisch befragt wurden. Da im Rahmen der Befragung die Möglichkeit bestand, von bis zu vier Fällen zu berichten, in denen sich Vermieter von Mietnomaden betroffen fühlten, wurde insgesamt von 1347 für die Studie verwertbaren Fällen berichtet.

Zur Sammlung von Informationen über das Vorgehen von Verwaltern und professionellen Vermietern wurde eine zweite Online-Umfrage durchgeführt, an der 134 Personen und Gesellschaften teilnahmen. Per E-Mail befragt wurden weiterhin Gerichtsvollzieher, Zwangsverwalter und Rechtsanwälte. Eine Auskunftsei und ein Zahlungsstörungsdienstleister wurden interviewt. Schließlich wertete die Forschungsstelle 21 Originalakten von Gerichten, Rechtsanwälten, Gerichtsvollziehern und Vermietern aus.

C. Bewertung

I. Aspekte des „Mietnomadentums“

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung wurde der Begriff „Mietnomaden“ im Sinne dieses Forschungsvorhabens folgendermaßen definiert: Es handelt sich um Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u. U. verwahrlost zurücklassen (Nomaden) oder sich herausklagen lassen. Diese Definition kombiniert das objektive Merkmal der Nichtzahlung der Miete mit dem subjektiven Merkmal der betrügerischen Absicht.

Vermieter können über die inneren Beweggründe des Mieters keine Aussage treffen. Daher wurde bei der Auswertung der Befragung „betroffener Vermieter“ in erster Linie an das Zahlungsverhalten der Mieter angeknüpft. Je früher der Mieter seine Zahlungen eingestellt hat, desto eher lässt sich annehmen, dass er auch das Mietverhältnis in der betrügerischen Absicht begründet hat, die Miete nicht zu zahlen. Dem entsprechend stellen die ersten beiden der insgesamt vier Fallgruppen, die für die Auswertung der Befragung gebildet wurde, auf die frühzeitige Zahlungseinstellung ab. Die **erste Fallgruppe** umfasst **210 Mieter**, die während des gesamten Mietverhältnisses gar keine Miete gezahlt haben. **426 Mieter**, die innerhalb der ersten drei Monate des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete komplett eingestellt haben, werden in der **zweiten Fallgruppe** zusammengefasst. In der zweiten Fallgruppe sind alle Fälle aus der ersten Fallgruppe enthalten.

Damit bleibt die Zahl der nach diesen Kriterien feststellbaren „Mietnomadenfälle“ deutlich hinter der Zahl der von „Betroffenen“ als „Mietnomadenfall“ empfundenen Vorgänge zurück. Die Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3) umfasst nur etwa ein Drittel der Gesamtteilnehmerzahl. Vielfach wird von einem abweichenden Begriffsverständnis ausgegangen, das weit über das dieser Studie zugrunde liegende hinausgeht, weil zu den „Mietnomaden“ z.B. auch Mieter gezählt werden, die im Laufe des Mietverhältnisses zahlungsunfähig werden und nicht in betrügerischer Absicht handeln.

Die genannten Zahlen lassen allerdings keinen Schluss auf das tatsächliche Aufkommen von Mietnomaden in Deutschland zu. Denn die Daten stammen weder aus einer Totalerhebung noch aus einer repräsentativen Stichprobe. Sie stammen aus Befragungen nicht repräsentativ ausgewählter Teilnehmer, die teilweise nach

konkreten Einzelfällen befragt, teilweise aber auch um Einschätzungen gebeten wurden. Aus der Befragung betroffener Vermieter ergibt sich zudem, dass sich die dargestellten Fälle über einen langen Zeitraum erstrecken. Auf die Jahre 2005 - 2010 entfallen 250 Fälle, die sich der Fallgruppe 2 zuordnen lassen.

Was das Ausmaß der Schäden betrifft, gaben rund 45 % der betroffenen Vermieter an, dass ihre Schäden unter 5.000 Euro lagen; die Schäden weiterer 30 % blieben deren Angaben zufolge unter 10.000 Euro. Die Betroffenheit vieler Vermieter kommt dadurch zum Ausdruck, dass ca. 25 % der Befragten angaben, sie wollten angesichts der Erfahrungen von weiteren Vermietungen Abstand nehmen oder hätten dies sogar schon gemacht.

II. Vorvertragliches Vermietersverhalten

Bei der Frage, ob Vermieter vor Vertragsschluss überhaupt Informationen über potentielle Mieter einholen, zeigen sich gravierende Unterschiede zwischen dem Verhalten der zumeist privaten betroffenen Vermieter einerseits und professioneller Vermieter sowie Zwangsverwalter andererseits. Während professionelle Vermieter zu 100 % und Zwangsverwalter zu 96 % angeben, Informationen über Mietinteressenten einzuholen, liegt die Quote bei den Privatvermietern lediglich bei einem Drittel. Untersucht wurde weiterhin, welche Informationen die jeweiligen Vermietergruppen eingeholt haben.

Dieser Befund zu den Unterschieden im vorvertraglichen Verhalten weist Parallelen auf zu Unterschieden in der Betroffenheit. Schon in der Auftaktveranstaltung bestand Einigkeit, dass private Gelegenheitsvermieter im Vergleich zu professionellen Vermietern deutlich stärker von „Mietnomaden“ betroffen sind. Das gilt nicht nur insoweit, als einzelne „Mietnomaden“ bei großen Wohnungsbeständen der professionellen Vermieter nicht so ins Gewicht fallen, sondern auch insoweit, als private Vermieter zahlenmäßig häufiger Opfer von „Mietnomaden“ werden. So sah auch der GdW von einer Mitwirkung am Forschungsprojekt ab, weil seine Mitglieder von dem Problem des „Mietnomadentums“ nicht betroffen seien. Angesichts dieser Parallelität liegt die Annahme nahe, dass Unterschiede zwischen den Privaten und den Professionellen im Erkundungsverhalten eine wichtige Ursache für die verschiedene Betroffenheit darstellen. Auf der einen Seite sollten daher Privat-

vermieter ihre Möglichkeiten im vorvertraglichen Bereich ausschöpfen. Dafür sollte aber auch auf der anderen Seite der potentielle Mieter sensibilisiert werden, dass eine Informationsbeschaffung durch den Vermieter Ausdruck dessen berechtigten Informationsinteresses ist.

III. Grobes zeitliches Raster

Eine Aussage zur durchschnittlichen Dauer des gesamten Verfahrens von der Zahlungsstörung bis zur Räumung durch den Gerichtsvollzieher lässt sich aus der durchgeführten Befragung von betroffenen Vermietern gewinnen. Jedoch bedürfen die Angaben der Relativierung. Die Studie hat gezeigt, dass ein „Mietnomadenfall“ ganz unterschiedlich verlaufen kann. Insbesondere kann der Mieter die Wohnung lange vor einer zwangsweisen Räumung verlassen. Aus der Befragung betroffener Vermieter lässt sich diese unterschiedliche Entwicklung schon daran ablesen, dass die Frage nach dem Kündigungszeitpunkt (Tabelle G) von 1228 Teilnehmern (davon 406 aus Fallgruppe 2) beantwortet wurde, die Frage nach der Dauer der Zwangsräumung (Tabelle P) hingegen nur noch von 350 Teilnehmern (davon 129 aus Fallgruppe 2). Eine Betrachtung der Zeitspanne von der Zahlungsstörung bis zur zwangsweisen Räumung ist demnach eine Analyse des Worst Case. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass bei den ermittelten Durchschnittswerten die sog. Standardabweichung sehr hoch ist. Die einzelnen Werte gruppieren sich also nicht nahe um den Mittelwert, sondern differieren stark. Es gibt mithin große Unterschiede in der Entwicklung einzelner „Mietnomadenfälle“.

Addiert man unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen dennoch die Durchschnittswerte, lässt sich in Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3) ein Durchschnittswert von **15,5 Monaten** ermitteln. Dieser kann unterteilt werden in Vermietersphäre und Justizgewährung: Der Vermieter benötigt für die Kündigung nach der Zahlungseinstellung (Ergänzung Tabelle G) 2,14 Monate, für die Erhebung der Räumungsklage (Ergänzung Tabelle K) 3,57 Monate und für die Beauftragung des Gerichtsvollziehers 1,31 Monate. Daraus folgen insgesamt aus der **Vermietersphäre 7,02 Monate**. Mit der Bezeichnung Vermietersphäre wird allerdings nicht unterstellt, dass der Vermieter diesen Zeitablauf allein zu verantworten hätte. Insbesondere kann der Vermieter dem Mieter nicht bei der ersten

Nichtzahlung der Miete, sondern erst einen Monat später, nach der zweiten Nichtzahlung kündigen, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a BGB.

Auf Seiten der **Justizgewährung** sind die Dauer des gerichtlichen Räumungsprozesses (Ergänzung Tabelle N) von 5,36 Monaten, die Dauer der vom Gericht eingeräumten Räumungsfrist (Ergänzung 2 Tabelle O) von 0,5 Monaten (1,97 Wochen) und die Dauer der Räumung durch den Gerichtsvollzieher (Ergänzung 1 Tabelle P) von 2,62 Monaten zu addieren. Das ergibt **8,48 Monate**. Allerdings können Verzögerungen dieser Verfahrensabschnitte durchaus auf dem Verhalten des Rechtsschutzsuchenden, nicht der Justiz beruhen. Die Studie hat die Nichteinzahlung eines Vorschusses berücksichtigt. Hinzu kommt die Möglichkeit, dass der Rechtsschutzsuchende Fristen ausschöpft, verstreichen lässt oder nachbesserungsbedürftig vorträgt.

IV. Zusammenfassung

Auf Grundlage der erhobenen Daten lassen sich ohne Anspruch auf Allgemeingültigkeit folgende Ergebnisse des Vorhabens thesenartig zusammenfassen:

- Im Forschungsvorhaben ließen sich keine spezifischen Umstände wie etwa Besonderheiten der lokalen Wohnungsmärkte, besonders betroffene Teilmärkte, Größe des vom Vermieter betreuten Wohnungsbestands feststellen, bei denen es gehäuft zu Fällen des Einmietbetrugs kommt.
- In den von Vermietern berichteten Fällen wurden im Durchschnitt bereits ca. 1,14 Monate nach Entstehung des Kündigungsgrunds die Kündigung erklärt und die Räumungsklage 3,57 Monate nach Erklärung der Kündigung erhoben. Verzögerungen beruhen insbesondere auf Kostenerwägungen des Vermieters und Bekundungen der Mieter, die Wohnung bald zu verlassen, sowie der Notwendigkeit, Rechtsrat einzuholen.
- Die Räumungsprozesse dauerten von der Anhängigkeit der Klage bei Gericht bis zum Erlass des Urteils laut Angaben betroffener Vermieter durchschnittlich ca. 5,36 Monate. Dabei wurden ca. 50 % der Fälle ohne mündliche Verhandlung erledigt.
- Das Gericht gewährte dem Mieter in knapp der Hälfte der Fälle, in denen schon bald nach Beginn des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete ein-

gestellt wurde, eine Räumungsfrist, die regelmäßig zwei Wochen, ganz überwiegend vier Wochen nicht überschritt.

- Die Räumung durch den Gerichtsvollzieher dauerte laut Angaben betroffener Vermieter ab Vorliegen einer vollstreckbaren Ausfertigung bis zur Vornahme der Räumung durchschnittlich ca. 2,62 Monaten. Von der Räumung nach dem sog. Berliner Modell wird allenfalls in einem Fünftel der Fälle Gebrauch gemacht.
- Verzögerungen der Räumungsvollstreckung sind regelmäßig auf die fehlende Vorschusszahlung des Gläubigers, nicht aber etwa auf die Arbeitsüberlastung der Gerichtsvollzieher zurückzuführen.
- Eine Verzögerung der Räumung dadurch, dass sich an Stelle des Mieters eine andere Person in der Wohnung befand, trat nur in wenigen Fällen auf.
- Angebote von Versicherern, die Schäden des „Mietnomaden“-Risikos abzusichern, beschränken sich bislang auf einen Teil des Mietausfallrisikos und verlangen eine Titulierung der Mietforderungen. Neue Angebote sind aber in Vorbereitung. Rechtsschutzversicherungen bieten nur einen flankierenden Schutz (Verfahrenskosten).
- Hinsichtlich der vorvertraglichen Möglichkeiten (Abfragen bei Auskunfteien, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder Kontoauszüge) lässt sich feststellen, dass nur 1/3 der privaten Vermieter Erkundigungen über die Solvenz bzw. das bisherige Zahlungsverhalten des Mietinteressenten einholen, von denen sich wiederum $\frac{3}{4}$ mit einer Selbstauskunft des Mietinteressenten zufrieden geben. Professionelle Vermieter beklagen, dass datenschutzrechtliche Einschränkungen der Informationsbeschaffung für den Vermieter im Wege stehen.

Teil 2: Bericht

A. Einführung

In der Koalitionsvereinbarung für die 17. Legislaturperiode ist im Zusammenhang mit der Überprüfung des Mietrechts vorgesehen, dem „Mietnomadentum wirksam zu begegnen“. Mit der Untersuchung des Themas „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“ ist die Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesministerium der Justiz beauftragt worden.

Dem Vorhaben liegen folgende Forschungsleitfragen zu Grunde:

- Welche Möglichkeiten haben Vermieter, Erkundigungen über die Solvenz bzw. das bisherige Zahlungsverhalten von Mietinteressenten einzuholen und ihre Forderungen abzusichern? Spielt hierbei das Argument eine Rolle, dass datenschutzrechtliche Einschränkungen der Informationsbeschaffung für den Vermieter im Wege stehen?
- Lassen sich tatsächliche Umstände feststellen, bei denen es gehäuft zu Fällen des Einmietbetrugs kommt (z.B. Besonderheiten der lokalen Wohnungsmärkte, besonders betroffene Teilmärkte, Größe des vom Vermieter betreuten Wohnungsbestands)?
- Wann wird bei Mietrückständen eine (fristlose) Kündigung ausgesprochen? Wie viel Zeit ist seit der Entstehung des Kündigungsgrunds verstrichen, und wie hoch ist in diesem Zeitpunkt der Mietrückstand? Welcher Zeitraum liegt zwischen Erklärung der Kündigung und der Erhebung der Räumungsklage? Worin liegen die Gründe für einen möglichen Zeitabstand zwischen der ersten Kündigungsmöglichkeit und der Klageerhebung?
- Wie lange dauern Räumungsprozesse von der Erhebung der Klage bis zum Erlass des erstinstanzlichen Urteils? Zu welchem Anteil werden Räumungssachen unstreitig (durch Anerkenntnis- oder Versäumnisurteil oder Vergleich) erledigt?

- Wie oft und mit welcher Dauer werden Räumungsfristen nach § 721 ZPO in den Fällen gewährt, in denen schon bald nach Beginn des Mietverhältnisses Mietrückstände entstanden sind?
- Wie lange dauern Räumungsverfahren in der Vollstreckung? Wie lange dauert durchschnittlich die Räumungsvollstreckung ab Vorliegen einer vollstreckbaren Ausfertigung bis zur Vornahme der Räumung durch den Gerichtsvollzieher? Bestehen im Rahmen des geltenden Zwangsvollstreckungsverfahrens Möglichkeiten der Beschleunigung? Wie werden diese genutzt?
- Welche Faktoren beeinflussen die Räumungsvollstreckung in der Praxis und in welchem Umfang (Zustellungsschwierigkeiten, Vorschusszahlungen durch den Gläubiger, Geschäftsverzögerungen im Verfahrensablauf wie Zahlungsanzeigen/Informationsrückläufe)?
- In wie vielen Fällen erhebt der Vermieter nach einem Räumungsurteil gegen den Mieter eine weitere Räumungsklage gegen dessen Untermieter? Wie groß ist der Zeitraum zwischen dem vollstreckbaren Räumungsurteil gegen den Mieter und dem Räumungsurteil gegen einen (dem Vermieter bisher unbekanntem) Untermieter?
- Gibt es Möglichkeiten für Vermieter, das Mietausfallwagnis (etwa mit einer Versicherung) finanziell abzusichern?

Am 15. Juni 2010 fand in Berlin eine Auftaktveranstaltung statt, an der für den Auftragnehmer Prof. Dr. Artz und Prof. Dr. Jacoby, Vertreter des BMVBS und des BMJ, Verbandsvertreter der Immobilienwirtschaft und des Deutschen Mieterbundes sowie Experten aus der Praxis teilnahmen. Im Anschluss daran hat der Auftragnehmer eine Datenerhebung durchgeführt. Erste Ergebnisse dieser rechtstatsächlichen Untersuchung wurden am 1. Dezember 2010 dem gleichen Teilnehmerkreis wie in der Auftaktveranstaltung auf einem Workshop präsentiert.

Der vorliegende Endbericht enthält die Ergebnisse der rechtstatsächlichen Untersuchung. Er gliedert sich in drei Abschnitte. Im ersten Abschnitt werden die Informationsquellen dargestellt, die von den Auftragnehmern herangezogen wurden (B.). Der zweite Abschnitt fasst die so gewonnenen Ergebnisse zusammen und

bewertet sie (C.). Der dritte Teil enthält ausgewählte Erhebungen aus der Befragung betroffener Vermieter (D.).

B. Darstellung der Informationsquellen

Im ersten Teil wird vorgestellt, auf welche Art und Weise aus den einzelnen Quellen Daten gewonnen wurden.

I. Online-Befragung unter „betroffenen Vermietern“

Zur Sammlung von Erfahrungen betroffener Vermieter wurden in Zusammenarbeit insbesondere mit dem Verband Haus & Grund Vermieter, die sich von Mietnomaden betroffen fühlen oder fühlten, aufgerufen, sich bei Haus & Grund oder direkt bei der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld zu melden. Hier und im Folgenden wird diese Erhebung als „Befragung betroffener Vermieter“ bezeichnet. Mit dieser Bezeichnung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Befragung – im Unterschied insbesondere zur Online-Befragung unter Verwaltern und professionellen Vermietern – an solche Vermieter adressiert wurde, die sich von Mietnomaden betroffen fühlten. Der Auswertung der Befragung ist dann vorbehalten, ob die Befragungsteilnehmer dann auch tatsächlich von einem Fall berichtet haben, der unter den diesem Forschungsvorhaben zugrunde liegenden Mietnomadenbegriff fällt (dazu unten C. I. 1.).

Die Aufrufe erfolgten ab Anfang Juli 2010 zum einen über die Mitgliederzeitung von Haus & Grund und zum anderen über weitere Veröffentlichungen in verschiedenen Medien*, die zum Teil durch eine ebenfalls von dem Verband veranlasste dpa-Meldung motiviert waren, zum Teil auf die Initiative der Auftragnehmer zurückgingen. Auch in der Fernsehsendung WISO des ZDF am 20.09.2010 wurde

* Etwa Neue Westfälische (02.07.2010), nw-news.de (02.07.2010 und 10.08.2010), swp.de (Südwest Presse am 19.07.2010), esslinger-zeitung.de (19.07.2010), Frankfurter Allgemeine Zeitung (23.07.2010), faz.net (23.07.2010), focus.de (10.08.2010), wirtschaft.t-online.de (11.08.2010), Focus (16.8.2010), Welt am Sonntag (Ausgabe Nordrhein-Westfalen, 22.08.2010), welt.de (22.08.2010 und 03.09.2010), n-tv.de (25.08.2010), mdr.de (26.08.2010), derwesten.de (04.09.2010, 15.09.2010 und 14.10.2010), Soester Anzeiger (10.09.2010), schwarzwaelderbote.de (10.09.2010), hna.de (11.09.2010), stimme.de (14.09.2010), westfaelische-nachrichten.de (15.09.2010), come-on.de (17.09.2010), wiso.zdf.de (20.09.2010), Rheinische Post (21.09.2010), hochrhein-zeitung.de (05.10.2010), suedkurier.de (13.10.2010), dw-world.de (20.10.2010), kn-online.de (21.10.2010).

B. Darstellung der Informationsquellen

auf das Forschungsvorhaben hingewiesen, dessen Internetseite eingeblendet und zur weiteren Information auf das Online-Angebot des ZDF verwiesen.

Die Möglichkeit zur Teilnahme an der Befragung bestand hauptsächlich online. Ein Großteil der Vermieter hat sich direkt über die E-Mail-Adresse mietnomaden@uni-bielefeld.de gemeldet. Weitere Teilnahmeinteressenten wendeten sich per Briefpost an die Forschungsstelle für Immobilienrecht. Letztgenannte wurden, soweit eine Telefonnummer angegeben war, telefonisch unter Hinweis auf die webbasierte Umfrage nach ihrer E-Mail-Adresse gefragt oder per Brief über die Möglichkeit der Teilnahme unterrichtet mit der Bitte, ihre E-Mail-Adresse an die Forschungsstelle zu übermitteln. Zudem hat Haus & Grund Namen, Telefonnummern und ggf. E-Mail-Adressen betroffener Vermieter gesammelt und weitergeleitet. Aus den postalischen Zusendungen und den von Haus & Grund zur Verfügung gestellten Daten verblieben ca. 292 Personen, die über keine E-Mail-Adresse verfügten und zum Teil bereits ihre Bereitschaft an einer telefonischen Befragung bekundet hatten. Von einer schriftlichen Befragung wurde insbesondere aufgrund der Komplexität der Filterführung (Selektion von Fragen) abgesehen.

Die Teilnahme der interessierten Vermieter an der Online-Befragung erfolgte über die Zusendung einer speziellen Einladungs-E-Mail, die einen Link mit persönlichem Zugangscode enthielt. Soweit die Umfrage von einem Teilnehmer abgebrochen wurde, hatte er bei erneutem Aufruf seines Links die Möglichkeit, den Fragebogen von Beginn an neu zu beantworten. Nur die letztmalig eingegebenen Daten wurden vom Programm gespeichert. Nach Abschluss des Fragenkatalogs war ein erneuter Zugriff auf die Umfrage verwehrt.

Zur am 1. Oktober 2010 gestarteten Online-Befragung wurden insgesamt 1257 Personen per E-Mail eingeladen. Wer sich bis Mitte Oktober noch nicht an der Befragung beteiligt hatte, erhielt am 15. Oktober 2010 eine Erinnerungsmail, mit der nochmals um Teilnahme gebeten wurde. Vermietern, die sich erst im Laufe des Oktobers zur Teilnahme an der Befragung bereit erklärt hatten, wurden ebenfalls unverzüglich Zugangsdaten übermittelt. Die Befragung endete, wie den Teilnehmern im Einladungsschreiben und in der Erinnerungsmail angekündigt worden war, am 31. Oktober 2010. Von den insgesamt eingeladenen 1257 Personen ha-

B. Darstellung der Informationsquellen

ben 985 (78,36 %) den Fragebogen begonnen und letztlich 839 (66,75 %) abgeschlossen.

Die 292 Personen, die über keinen Internet-Zugang verfügten, wurden von Mitarbeitern der Forschungsstelle angerufen und befragt. Mit den Teilnehmern wurden individuell Termine zur telefonischen Befragung vereinbart, um sicher zu stellen, dass den Personen hinreichend Zeit zur Beantwortung des umfangreichen Fragebogens zur Verfügung stand und benötigte Unterlagen bereit gelegt werden konnten. Der zuständige Interviewer hat die telefonisch geäußerten Antworten direkt online in den Fragenkatalog eingegeben und abgespeichert. Von den 292 angerufenen Personen haben 144 (49,32 %) Personen den Fragebogen begonnen. Zum vollständigen Abschluss kam es bei 134 (45,89 %) der 144 Teilnehmer.

Insgesamt wurden sowohl per E-Mail als auch per Telefon 1549 Personen zur Teilnahme eingeladen. Davon wurden 1129 (72,89 %) Fragebögen begonnen und 973 (62,81 %) Umfragen vollständig abgeschlossen. Bei den 973 beendeten Befragungen wurden 1395 Fälle geschildert (pro Vermieter Angabe von bis zu vier Fällen möglich), von denen 1347 (96,56 %) verwertbar waren. 37 (2,65 %) Fälle bezogen sich auf Gewerbemietraum, 15 (1,08 %) Fälle konnten infolge Widersprüchlichkeit nicht verwertet werden.

Der Fragebogen umfasste maximal 76 Fragen, untergliedert in Fragen zum vermieteten Objekt, zum vorvertraglichen Verhalten des Vermieters, zur Zahlungsstörung, zum Ausspruch der Kündigung und der Reaktion des Mieters auf die Kündigung, zum Räumungsprozess, zur Zwangsvollstreckung, zu entstandenen Schäden, zu eingeleiteten Strafverfahren gegen den Mieter sowie in persönliche Fragen zu Mieter und Vermieter. Infolge einer Vielzahl von Filterungen hatten die Teilnehmer nicht alle Fragen zu beantworten. Bereits zu Beginn der Umfrage wurden solche Fälle aussortiert, die Gewerberaummietverhältnisse betreffen oder betrafen. Gaben Teilnehmer an, von bestimmten Umständen oder Verfahrensschritten (beispielsweise Beantragung eines Zwangsvollstreckungsverfahrens) nicht betroffen zu sein, wurden ihn diesbezüglich auch keine Fragen gestellt.

II. Online-Befragung unter Verwaltern und professionellen Vermietern

Zur Sammlung von Informationen über das Vorgehen von Verwaltern und professionellen Vermietern wurde eine weitere Online-Umfrage durchgeführt. Sie wurde

nur für diejenigen geöffnet, die sich zur Teilnahme per E-Mail gegenüber der Forschungsstelle bereit erklärt hatten. Die Teilnehmer sollten in erster Linie über die am Forschungsvorhaben beteiligten Verbände angesprochen werden. Allerdings haben nur der Immobilienverband Deutschland IVD, der Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. (BVI) sowie der Verband der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe ihre Mitglieder via E-Mail auf die Möglichkeit hingewiesen, an der Befragung teilzunehmen. Weitere potentielle Teilnehmer wurden auf Fortbildungsveranstaltungen in Bielefeld, Bochum und Frankenthal zur Teilnahme aufgefordert. Schließlich brachte die Medienberichterstattung über das Forschungsvorhaben Kontakt zu weiteren möglichen Teilnehmern. Im Ergebnis konnten so 222 Interessenten gewonnen werden, die zur Befragung eingeladen wurden.

Diese Befragung wurde ausschließlich als Online-Befragung durchgeführt. Am 21. Oktober 2010 wurden die Interessenten per E-Mail um Teilnahme mittels persönlichen Zugangscodes gebeten. Wer erst im Laufe der Befragung sein Interesse an einer Teilnahme bekundete, dem wurden ebenfalls unverzüglich Zugangsdaten übermittelt. Wer sich bis zum 11. November 2010 noch nicht an der Befragung beteiligt hatte, wurde mit Erinnerungsmail vom selben Tag nochmals um seine Teilnahme gebeten. Die Befragung endete, wie den Teilnehmern im Einladungsschreiben und in der Erinnerungsmail angekündigt worden war, am 15. November 2010. Von den insgesamt eingeladenen 222 Interessenten nahmen 134 Personen und Gesellschaften (60,36 %) in verwertbarer Weise an der Befragung teil.

Der Fragebogen umfasste maximal 13 Fragen, die untergliedert sind in solche zum vorvertraglichen Verhalten des Vermieters, zur Reaktion des Vermieters auf Zahlungsstörungen, zu den ergriffenen Räumungsmaßnahmen, zur durchschnittlichen Dauer und dem bevorzugten Modell der Räumungsvollstreckung, zur Häufigkeit von Zahlungsstörungen sowie zur Bereitschaft, Daten säumiger Mieter an Dritte zu Präventionszwecken weiterzugeben. Die professionellen Vermieter wurden nach ihrem Umgang mit Zahlungsstörungen im Allgemeinen befragt, nicht nach dem mit sog. Mietnomaden.

III. E-Mail-Befragung Gerichtsvollzieher

Über die Erfahrungen von Gerichtsvollziehern sollte eine vom Deutschen Gerichtsvollzieher Bund e.V. (DGVB) unterstützte E-Mail-Befragung Aufschluss bringen. Der Fragebogen wurde den Mitgliedern des DGVB durch dessen Geschäftsführung am 22. September 2010 per E-Mail als Word-Dokument übermittelt. Eine zweite Einladung durch die Geschäftsführung des DGVB erfolgte am 22. November 2010.

Dem Verband sind bundesweit etwa 3400 von 4800 Gerichtsvollziehern angeschlossen. Die Teilnehmer konnten den Befragungsbogen wahlweise mit Hilfe eines Textverarbeitungsprogramms oder in ausgedruckter Form handschriftlich ausfüllen. Bis zum 15. Dezember 2010 gingen der Forschungsstelle für Immobilienrecht 149 ausgefüllte Fragebögen zu, was angesichts der unklaren Gesamtzahl der Fragebogenempfänger einer Beteiligungsquote von mindestens 4,38 % entspricht.

Der Fragebogen umfasste zehn Fragen, die untergliedert sind in solche allgemein zur Räumungsvollstreckung sowie solche speziell zum „Mietnomadentum“ und dessen Aufkommen aus Sicht der Befragten.

IV. E-Mail-Befragung Zwangsverwalter

Die Erfahrungen von Zwangsverwaltern, die als Vermieter mit Mietnomaden in Berührung kommen, sollten über eine weitere E-Mail-Befragung mit Unterstützung des Bundesverbandes Interessengemeinschaft Zwangsverwaltung e.V. (IGZ) berücksichtigt werden. Der Fragebogen wurde den 650 Mitgliedern des IGZ durch dessen Vorstand per E-Mail als Word-Dokument übermittelt. Der IGZ wies ferner auf seiner Internetseite www.igzwangsverwaltung.de sowie in der Mitgliederzeitung auf die Umfrage hin. Die Teilnehmer konnten den Befragungsbogen wahlweise mit Hilfe eines Textverarbeitungsprogramms oder in ausgedruckter Form handschriftlich ausfüllen. Eine Rücksendung konnte per Briefpost oder per E-Mail an die Forschungsstelle für Immobilienrecht erfolgen. 28 Zwangsverwalter nahmen in verwertbarer Weise an der Befragung teil, was einer Beteiligungsquote von 4,31 % entspricht.

Der Fragebogen enthielt elf Fragen zu den Bereichen vorvertragliche Informationsbeschaffung, Zahlungsverhalten der Mieter, Reaktion auf Zahlungsverzug, Räumungsverfahren und Zwangsvollstreckung.

V. E-Mail-Stimmungsbild Rechtsanwälte

Um Kontakte zu Rechtsanwälten zu knüpfen und deren erste Einschätzung des Problems in Erfahrung zu bringen, wurde in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins (DAV) zu Beginn des Forschungsvorhabens eine Kurzumfrage unter dessen Mitgliedern durchgeführt. Der drei Fragen umfassende Katalog widmete sich dem Aufkommen des Mietnomadentums, den Schwierigkeiten im Umgang mit dem geltenden Recht und der Art des wirtschaftlichen Schadens. Die Befragung wurde Anfang Juni per E-Mail an die ca. 2500 Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins versandt. Die Teilnehmer sollten ihre Antworten per E-Mail an die Forschungsstelle für Immobilienrecht übermitteln. Insgesamt nahmen 198 Rechtsanwälte teil (Beteiligungquote 7,92 %) und äußerten sich teilweise über die zu beantwortenden Fragen hinaus zum „Mietnomadentum“.

VI. Auswertung von Originalakten

Die Forschungsstelle bat Gerichte/Richter, Staatsanwaltschaften, Rechtsanwälte, Gerichtsvollzieher und Vermieter um Originalakten zur Informationsgewinnung. Auf diese Weise hat die Forschungsstelle insgesamt 21 Akten erhalten.

Zahlreiche Richter wurden um Zusendung einschlägiger Akten gebeten. Die Bitte erfolgte gegenüber den in das Forschungsvorhaben einbezogenen Richtern, auf Fortbildungsveranstaltungen zum Mietrecht an der Deutschen Richterakademie in Trier und der Justizakademie des Landes Nordrhein-Westfalen in Recklinghausen sowie gegenüber weiteren der Forschungsstelle verbundenen Richtern. Die Resonanz war allerdings gering. Im Ergebnis konnten lediglich vier Akten von Zivilgerichten und eine vom Strafgericht zur Auswertung erlangt werden.

Der über die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins hergestellte Kontakt zu Rechtsanwälten erwies sich ebenfalls als nicht ertragreich. Fünf Teilnehmer der E-Mail-Befragung, die Informationen in Aussicht gestellt hatten, reagierten auf die Bitte um Akten nicht. Indessen meldeten sich

zwei Rechtsanwälte aus der Region Ost-Westfalen auf eigene Initiative bei der Forschungsstelle. Allerdings übermittelte auch von diesen später nur einer zwei Aktenstücke in anonymisierter Form.

Die Forschungsstelle erhielt jeweils eine Akte von einem Gerichtsvollzieher und einem professionellen Verwalter, die am Forschungsprojekt beteiligt waren. Zwölf Akten wurden der Forschungsstelle von betroffenen Vermietern übermittelt.

VII. Interview mit einer Auskunftsei

Die Forschungsstelle für Immobilienrecht führte ein Interview mit Vertretern der SCHUFA durch, um einen Einblick in die Branche und ihre Angebote zu erhalten.

VIII. Interview mit einem Zahlungsstörungsdienstleister

Um sich über die Angebote von Zahlungsstörungsdienstleistern und ihre Erfahrungen zu informieren, führte die Forschungsstelle für Immobilienrecht Gespräche mit den Geschäftsführern der debeo GmbH.

C. Bewertung

Der folgende Teil dieses Berichts fasst die Ergebnisse der aus den unterschiedlichen Quellen erhobenen Daten zusammen und bewertet sie. Den Schwerpunkt bildet dabei die Befragung betroffener Vermieter als Hauptdatenquelle der Untersuchung. Diese bewertende Zusammenfassung gliedert sich in die Abschnitte Aspekte des „Mietnomadentums“ (dazu I.), Vermieterverhalten (dazu II.) und Justizgewährung (dazu III.).

I. Aspekte des „Mietnomadentums“

Die folgenden Aussagen zum „Mietnomadentum“ spiegeln wider, wie sich die Durchführung des Mietverhältnisses in den erfassten Fällen dargestellt hat. Das Augenmerk wird dabei insbesondere auf die folgenden Einzelaspekte gerichtet: Den Begriff des „Mietnomaden“, das Aufkommen des „Mietnomadentums“, die Vermietungssituation, die Umstände der Zahlungsstörung sowie das Ausmaß der dadurch eintretenden Schädigung des Vermieters.

1. Begriff des „Mietnomaden“

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung wurde der Begriff „Mietnomaden“ im Sinne dieses Forschungsvorhabens folgendermaßen definiert: Es handelt sich um Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u. U. verwahrlost zurücklassen (Nomaden) oder sich herausklagen lassen. Diese Definition kombiniert das objektive Merkmal der Nichtzahlung der Miete mit dem subjektiven Merkmal der betrügerischen Absicht.

Vermieter können über diese inneren Beweggründe des Mieters keine Aussage treffen. Daher wurde bei der Auswertung der Befragung „betroffener Vermieter“ in erster Linie an das Zahlungsverhalten der Mieter angeknüpft. Je früher der Mieter seine Zahlungen eingestellt hat, desto eher lässt sich annehmen, dass er auch das Mietverhältnis in der betrügerischen Absicht begründet hat, die Miete nicht zu zahlen. In dieser Befragung machten die Vermieter für 1303 Fällen Angaben zu der Frage, wann der Mieter die Zahlungen endgültig eingestellt hat. In 290 Fällen gaben die Vermieter an, dass immer wieder Zahlungen erfolgten, so dass diese Fälle sich nicht unter die Mietnomadendefinition fassen lassen. In den verbleiben-

den 1013 Fällen wurde viermal keine Monatsangabe für die Zahlungseinstellung gemacht. Im Übrigen erfolgte die Zahlungseinstellung in 210 Fällen von Anfang an (= gar keine Mietzahlung), binnen des ersten Vierteljahrs (= Monate 1 - 3) in 426 Fällen, im zweiten Vierteljahr (= Monate 4 - 6) in 211 Fällen, im dritten Vierteljahr (= Monate 7 - 9) in 92 Fällen, im vierten Vierteljahr (= Monate 10 - 12) in 66 Fällen und in 214 nach Ablauf des ersten Mietjahres.

Auf Grundlage dieser Daten wurden für die Auswertung der Befragung **vier Fallgruppen** entwickelt. Die **erste Fallgruppe** umfasst die **210 Mieter**, die während des gesamten Mietverhältnisses gar keine Miete gezahlt haben. Die **426 Mieter**, die innerhalb der ersten drei Monate des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete komplett eingestellt haben, werden in der **zweiten Fallgruppe** zusammengefasst. Die Mieter dieser beiden Fallgruppen fallen unter die angeführte Definition eines „Mietnomaden“, weil ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Mietvertragsabschluss und der Nichtzahlung der Miete besteht. Dabei überschneiden sich beide Gruppen freilich. Die 210 Mieter der ersten Fallgruppe gehören auch zu den 426 Mietern der zweiten Fallgruppe.

Es wurden darüber hinaus als Vergleichsgruppen zwei weitere Fallgruppen gebildet, die sich durch anderes, Mietnomaden zugerechnetes objektives Fehlverhalten auszeichnen. Zur **dritten Gruppe** gehören Mieter, die vor Abschluss des Mietvertrages Falschangaben z. B. über das Bestehen eines Beschäftigungsverhältnisses oder die Höhe ihres Gehalts gegenüber dem Vermieter gemacht haben. In diesen Fällen kommt ein Eingehungsbetrug wegen Täuschung durch aktives Tun in Betracht. Zu dieser Fallgruppe zählen insgesamt nur **266 Mieter**. Allerdings berichteten nur 419 Vermieter, dass sie überhaupt den Mieter um Angaben gebeten und so Falschangaben ermöglicht haben (dazu näher C. II. 1. b und Tabelle C). Von diesen 266 Mietern zählen nur 107 auch zur Fallgruppe 2, weil sie ihre Zahlungen bereits in den ersten drei Monaten eingestellt haben. Weitere 53 Mieter der Fallgruppe 3 haben ihre Zahlungen während des zweiten Vierteljahrs des Mietverhältnisses eingestellt. Es zählen zu dieser Fallgruppe 3 allerdings auch 29 Mieter, die ihre Zahlungen erst nach mehr als einem Jahr eingestellt haben und 49 Mieter, die immer wieder Zahlungen erbracht haben. Diese Mieter erfüllen nicht mit Sicherheit

C. Bewertung – Aspekte des „Mietnomadentums“

die Anforderungen der beschriebenen Mietnomadendefinition. Sie mögen die Falschangaben in der Erwartung gemacht haben, später die Miete zahlen zu können.

Die **vierte Fallgruppe** beinhaltet die **380 Mieter**, die die vereinbarte Kautionsleistung nicht geleistet haben. Allein dieses Verhalten lässt die betreffenden Mieter zwar noch nicht als Mietnomaden im Sinne der zugrunde gelegten Definition erscheinen. Die Bildung dieser Fallgruppe für die Auswertung trägt aber dem Umstand Rechnung, dass in der rechtspolitischen Diskussion eine besondere Regelung für solche Mieter erwogen wird. Von diesen 380 Mietern zählen 205 auch zur Fallgruppe 2, weil sie ihre Zahlungen bereits in den ersten drei Monaten eingestellt haben. Weitere 51 Mieter der Fallgruppe 4 haben ihre Zahlungen während des zweiten Vierteljahrs des Mietverhältnisses eingestellt. Es zählen zu dieser Fallgruppe 4 allerdings auch 21 Mieter, die ihre Zahlungen erst nach mehr als einem Jahr eingestellt haben und 68 Mieter, die immer wieder Zahlungen erbracht haben.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Größe der einzelnen Fallgruppen und den Grad der Überschneidung der einzelnen Fallgruppen untereinander zusammen. Dargestellt werden neben den absoluten Zahlen die Spaltenprozente, deren jeweiliger Grundwert fettgedruckt ist.

Tabelle 1: Untersuchte Fallgruppen

	Fallgruppe 1 „Gar keine Miete“	Fallgruppe 2 „Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3“	Fallgruppe 3 „Falschangaben“	Fallgruppe 4 „Kautionsleistung nicht geleistet“
Gar keine Miete	210 (100.00)	210 (49.30)	64 (24.06)	123 (32.37)
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	210 (100.00)	426 (100.00)	107 (40.23)	205 (53.95)
Falschangaben	64 (30.48)	107 (25.12)	266 (100.00)	88 (23.16)
Kautionsleistung nicht geleistet	123 (58.57)	205 (48.12)	88 (33.08)	380 (100.00)

Gleich welche Fallgruppenbildung man zugrunde legt, wird ein Befund deutlich. Die Zahl der nach diesen Kriterien feststellbaren „Mietnomadenfälle“ bleibt deutlich hinter der Zahl der von „Betroffenen“ als „Mietnomadenfall“ empfundenen Vorgänge zurück. Insbesondere umfasst die Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3) nur 426 Fälle. Das ist nur etwa ein Drittel der Gesamtteilnehmerzahl. Es ist bei der Diskussion über das „Mietnomadentum“ stets zu berücksichtigen: Vielfach wird von einem unterschiedlichen Begriffsverständnis ausgegangen, das weit über das dieser Studie zugrunde liegende hinausgeht, weil dann zu „Mietnomaden“ z. B. auch die Mieter gezählt werden, die im Laufe des Mietverhältnisses zahlungsunfähig werden, aber bei Begründung des Mietverhältnisses noch nicht in betrügerischer Absicht gehandelt hatten.

Dieser Befund wird ebenfalls durch die Auswahl von Originalakten bestätigt, die dem Auftragnehmer von verschiedenen Stellen übermittelt wurden. Elf von 21 der diesen Akten zugrunde liegenden Fälle lassen sich nicht unter die mitgeteilte Definition eines „Mietnomaden“ fassen. Dabei stammen von diesen elf Akten zehn Akten von Vermietern, eine Akte wurde von einem Zivilgericht überlassen.

2. Aufkommen

Viele der Einzelerhebungen beinhalten Angaben zur Zahl von „Mietnomadenfällen“. Das betrifft nicht nur die gerade dargestellten Fallzahlen aus der Befragung „betroffener“ Vermieter, sondern auch die Befragungen unter professionellen Vermietern, Gerichtsvollziehern und Zwangsverwaltern. Diese Angaben lassen allerdings keinen Schluss auf das tatsächliche Aufkommen von Mietnomaden in Deutschland zu. Denn die Daten stammen weder aus einer Totalerhebung noch aus einer repräsentativen Stichprobe. Sie stammen aus Befragungen nicht repräsentativ ausgewählter Teilnehmer, die teilweise nach konkreten Einzelfällen befragt, teilweise aber auch um bloße Einschätzungen gebeten wurden.

Eine Betrachtung der Befragung betroffener Vermieter ergibt zudem, dass sich die dargestellten Fälle über einen langen Zeitraum erstrecken. In 1199 von 1347 Fällen gaben die Teilnehmer das Jahr des Mietvertragsabschlusses an. Die Fälle, die sich zumindest einer der vier Fallgruppen von sog. Mietnomaden zuordnen lassen,

beruhen auf Verträgen, die überwiegend in den letzten 15 Jahren abgeschlossen wurden. Von den 426 Fällen, die der Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3) zuzuordnen waren, wurden 382 unter Angabe des Jahres erfasst, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Auf die Jahre 2005 - 2010 entfielen davon 250 Fälle. 38 Fälle können mangels Jahresangabe nicht zugeordnet werden.

3. Vermietungssituation

1331 Fälle wurden einer bestimmten Stadtgröße zugeordnet (Tabelle A). Hier kam es zu einer Häufung der absoluten Zahlen (24,04 % aller Befragten) im Bereich der Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 100.001 und 500.000. Die Befragten nannten in 1047 Fällen das Bundesland, in welchem sich die betroffene Wohneinheit befindet. Diese Angaben lassen keine Rückschlüsse darauf zu, wie sich das „Mietnomadenproblem“ über Deutschland verteilt. Eine Ballung in einem bestimmten Gebiet kann auch allein Ausdruck dessen sein, dass der vorliegenden Studie dort mehr Aufmerksamkeit zuteil wurde.

In 1319 Fällen wurde eine Aussage zum vorherigen Leerstand des Objektes getroffen. Betrachtet man die Angaben aller Befragten, stand die Wohneinheit in 38,89 % der Fälle zuvor leer. In den vier Fallgruppen beläuft sich der Leerstand auf einen Anteil zwischen 40,27 % (Gruppe 4) und 46,21 % (Gruppe 3). Nach den Angaben aller Befragten bestand in 61,11 % der Fälle kein Leerstand vor der Vermietung. Aufgrund dieser Zahlen lässt sich also ein vorheriger Leerstand nicht als typisches Merkmal eines „Mietnomadenfalles“ beschreiben.

Ebenso wenig lässt sich feststellen, dass es zu einer Häufung von „Mietnomadenfällen“ bei Vermietern kommt, die eine bestimmte Anzahl von Wohnungen anbieten. Während 24,2 % der befragten Vermieter angaben, nur eine Wohnung zu vermieten, liegt die Quote derjenigen, die zwei bis vier Wohnungen anbieten bei 33,39 %. 30,71 % der Vermieter gaben an, einen Bestand von fünf bis zehn Mietwohnungen zu haben.

In 1297 Fällen wurden Angaben zur Anzahl der Bewerber für das betroffene Mietobjekt gemacht. Diese Zahl belief sich zu 42,79 % auf 1 bis 2 Bewerber und zu 28,68 % auf 3 bis 4.

In 1323 Fällen wurden Angaben zur Miethöhe gemacht. In ca. 50 % der Fälle lag die monatliche Nettokaltmiete zwischen 200 und 400 Euro. Die einzelnen Fälle sind aber breit gestreut. Auch aus dem Segment „über 1000 Euro“ stammen noch ca. 5 % der Fälle.

Die Quote der Mieter, die unter die zugrunde gelegte Definition des Mietnomaden fallen und staatliche Transferleistungen in Anspruch nehmen liegt bei 28,23 % in Gruppe 1 und bei 30,19 % in Gruppe 2. Mit 42,59 % auffällig hoch liegt der Anteil der Empfänger von Transferleistungen in der Gruppe der Mieter, die Falschangaben gemacht haben (Gruppe 3).

Im Rahmen der Befragung betroffener Vermieter wurden darüber hinaus Informationen über persönliche Eigenschaften von Vermieter und Mieter gesammelt. Die Fragen betrafen etwa das Alter, das Geschlecht und die Staatsangehörigkeit der beteiligten Personen. Bei den von einem „Mietnomadenfall“ betroffenen Vermietern kommt es zu einer Häufung von Personen im Alter zwischen 65 und 75 Jahren (33,17 % in Gruppe 1). Hinsichtlich der persönlichen Eigenschaften des Mieters können Tendenzen aus der Befragung nach dem „ersten“ Mieter, der den Mietvertrag unterschrieben hat, abgelesen werden. Während 43,21 % der Mieter in den Fällen, in denen gar keine Miete gezahlt wurde, jünger als 30 Jahre und darunter nur 29,06 % weiblich waren, lag der Anteil der deutschen Staatsangehörigen in dieser Gruppe bei 94,12 %.

4. Umstände der Zahlungsstörung

Aussagen zu dem Zeitpunkt der Zahlungseinstellung, wie er von den betroffenen Vermietern geschildert wurde, wurden bereits oben unter C. I. 1. getroffen. Der Charakter der Zahlungsstörung unterscheidet sich aber auch danach, inwieweit die Mieter die Hintergründe der Zahlungsstörung mitgeteilt haben. In vielen Fällen mag eine solche Erklärung Anlass für die Verzögerung der Abwicklung des Mietverhältnisses sein. Eine entsprechende Erklärung seitens des Mieters wurde in

C. Bewertung – Aspekte des „Mietnomadentums“

den Mietnomadenfällen der Fallgruppen 1 und 2 in bloß 43 % der Fälle abgegeben.

Unter den von Mietern angegebenen Gründen für die Zahlungsstörung stellt eine besondere Fallgruppe die offensichtlich unberechtigte Minderungsbehauptung dar. Die folgenden beiden Tabellen zeigen die Häufigkeiten, mit der dieser Grund vorprozessual und prozessual angegeben wurde.

Diese Tabellen sind wie alle weiteren Tabellen spaltenweise zu lesen. In diesen Spalten werden jeweils zunächst für die Gruppe der Gesamtteilnehmer, sodann für die einzelnen Fallgruppen die Angaben der Vermieter in absoluten Zahlen sowie in Spaltenprozenten genannt. Dabei werden in den Zeilen „Ja“/„Nein“ die Häufigkeiten der Antworten „Ja“/„Nein“ auf die in der Tabellenbezeichnung genannte Frage dargestellt. Wie häufig diese Frage insgesamt beantwortet wurde, weist die Zeile „Gesamt“ aus. Die starken Abweichungen von den Gesamtgrößen (1347 Gesamtzahl der Fälle, 210 Fälle der Fallgruppe 1, 426 Fälle der Fallgruppe 2, 266 Fälle der Fallgruppe 3, 380 Fälle der Fallgruppe 4) beruhen in erster Linie auf den Filterungen und damit auf den vorherigen Antworten der Vermieter. Eine Betrachtung der Spaltenprozentage in den Zeilen ermöglicht schließlich den Vergleich der einzelnen Fallgruppen untereinander sowie zur Gesamtfallzahl. Angesichts der Überschneidungen in den einzelnen Fallgruppen addieren sich die Fallzahlen in den einzelnen Zeilen aber niemals zur Gesamtzahl.

Tabelle 2: Nichtzahlung der Miete unter offensichtlich unberechtigter Minderungsbehauptung?

	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
	Gesamt- Teil- nehmer	Gruppe 1 „Gar keine Miete“	Gruppe 2 „Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3“	Gruppe 3 „Falschangaben“	Gruppe 4 „Kautions nicht geleistet“
Ja	167 (27.07)	13 (14.77)	34 (18.38)	42 (30.43)	38 (22.09)
Nein	450 (72.93)	75 (85.23)	151 (81.62)	96 (69.57)	134 (77.91)

C. Bewertung – Aspekte des „Mietnomadentums“

Gesamt	617	88	185	138	172
--------	-----	----	-----	-----	-----

Die Gesamtzahl derjenigen, die überhaupt auf diese Frage geantwortet haben, fällt sowohl im Verhältnis zu den insgesamt berichteten als auch den einer Fallgruppe zuzuordnenden Fällen gering aus. Das beruht darauf, dass diese Frage – wie im Text gerade schon erklärt – denjenigen Vermietern nicht gestellt wurde, die bereits zuvor erklärt hatten, dass der Mieter gar keine Erklärung für die Nichtzahlung abgegeben hat. Für die den Fallgruppen 1 und 2 zuzuordnenden Fälle wurde diese Frage daher nur in 43 % der Fälle den Teilnehmern gestellt. Die Frage, ob die Mieter überhaupt eine Erklärung für die Nichtzahlung abgegeben haben, war aus Fallgruppe 1 für 209 Fälle und aus Fallgruppe 2 für 425 Fälle beantwortet worden. Damit macht die Zahl der unberechtigten Minderungsbehauptungen in Fallgruppe 1 mit 13 Fällen einen Anteil von 6,2 % (13:209) der Fälle und in Fallgruppe 2 mit 34 Fällen einen Anteil von 8,1 % (34:425) der Fälle aus.

Darüber hinaus sind die Zahlen der unberechtigten Minderungsbehauptungen in den Fallgruppen 1 und 2, also gerade in den Mietnomadenfällen laut Definition, im Vergleich zu den anderen Fallgruppen, aber auch im Vergleich zu der Gesamtstichprobe deutlich geringer. Mietnomaden machen demnach selten vorprozessual unberechtigt Mietminderungsansprüche geltend. Es sind vielmehr die Mieter der Fallgruppe 3, die schon vor Begründung des Mietverhältnisses Falschangaben gemacht haben, auch diejenigen, die am häufigsten überhaupt Gründe für die Zahlungsstörung anführen, aber auch diejenigen, die sich am häufigsten auf offensichtlich unberechtigte Minderungsbehauptungen stützen.

Tabelle 3: Behauptung unberechtigter Mängel im Prozess?

	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
	Gesamt- Teil- nehmer	Gruppe 1 „Gar keine Miete“	Gruppe 2 „Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3“	Gruppe 3 „Falschangaben“	Gruppe 4 „Kautions nicht geleistet“
Ja	166	16	49	46	39

C. Bewertung – Aspekte des „Mietnomadentums“

	(27.53)	(16.84)	(23.22)	(33.33)	(22.29)
Nein	437 (72.47)	79 (83.16)	162 (76.78)	92 (66.67)	136 (77.71)
Gesamt	603	95	211	138	175

Die gleiche Tendenz, dass in Fallgruppe 1 und 2 eine verhältnismäßig geringe Häufigkeit an unberechtigten Minderungsbehauptungen festzustellen ist, stützt auch Tabelle 3 mit ihren Aussagen zum prozessualen Verhalten von Mietern. Allerdings beruhen hier die geringen Nennungen unter „Gesamt“ darauf, dass nur Fälle erfasst werden, in denen der Vermieter Räumungsklage erhoben hat.

5. Ausmaß

Informationen über das Ausmaß der von den Befragten geschilderten „Mietnomadenfälle“ sind den Mitteilungen über die eingetretenen Schäden zu entnehmen. Es lassen sich verschiedene Schadenspositionen unterscheiden (Tabellen T.1 ff.), von denen Mietausfall, Beschädigung der Mietsache und Verfahrenskosten hervorzuheben sind. Die Gesamthöhe der von den Vermietern berichteten Schäden lässt sich folgender Tabelle entnehmen:

Tabelle 4: Schadenshöhe - Gesamt

	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
	Gesamt- Teil- nehmer	Gruppe 1 „Gar keine Miete“	Gruppe 2 „Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3“	Gruppe 3 „Falschan- gaben“	Gruppe 4 „Kautions nicht geleistet“
0 – 2.500 €	239 (18.12)	46 (22.12)	82 (19.57)	27 (10.38)	66 (17.65)
2.501 – 5.000 €	343 (26.00)	57 (27.40)	109 (26.01)	61 (23.46)	112 (29.95)
5.001 – 10.000 €	359 (27.22)	57 (27.40)	121 (28.88)	68 (26.15)	101 (27.01)
10.001 – 20.000 €	263	32	80	70	66

C. Bewertung – Aspekte des „Mietnomadentums“

	(19.94)	(15.38)	(19.09)	(26.92)	(17.65)
20.001 – 50.000 €	92 (6.97)	13 (6.25)	21 (5.01)	26 (10.00)	25 (6.68)
50.001 – 100.000 €	15 (1.14)	2 (0.96)	4 (0.95)	5 (1.92)	4 (1.07)
Über 100.000 €	8 (0.61)	1 (0.48)	2 (0.48)	3 (1.15)	0 (0.00)
Gesamt	1319 (100.00)	208 (100.00)	419 (100.00)	260 (100.00)	374 (100.00)

Es gaben also rund 45 % der betroffenen Vermieter an, dass ihre Schäden 5.000 Euro nicht überstiegen haben; die Schäden weiterer 30 % blieben deren Angaben zufolge unter 10.000 Euro. Die Betroffenheit des einzelnen Vermieters kommt dadurch zum Ausdruck, dass ca. 25 % der Befragten angaben, sie wollten angesichts der Erfahrungen von weiteren Vermietungen Abstand nehmen oder hätten dies sogar schon gemacht. Bezogen auf die einzelnen Fälle ergeben sich folgende Häufigkeiten:

Tabelle 5: Abstandnahme von weiterer Vermietung? (fallbezogen)

	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
	Gesamt- Teil- nehmer	Gruppe 1 „Gar keine Miete“	Gruppe 2 „Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3“	Gruppe 3 „Falschangaben“	Gruppe 4 „Kautiion nicht geleistet“
Ja	296 (22.24)	51 (24.52)	93 (22.14)	60 (23.08)	73 (19.31)
Nein	1035 (77.76)	157 (75.48)	327 (77.86)	200 (76.92)	305 (80.69)
Gesamt	1331 (100.00)	208 (100.00)	420 (100.00)	260 (100.00)	378 (100.00)

II. Vermieterverhalten

Von großer rechtstatsächlicher Bedeutung ist die Frage, wie sich Vermieter in den einzelnen Phasen eines „Mietnomadenfalls“ verhalten. Für die Studie war zunächst von besonderem Interesse, wie der Vermieter sich vorvertraglich gegen das Risiko schützt, „Opfer eines Mietnomaden“ zu werden. Weiterhin war zu betrachten, wie viel Zeit zwischen dem Vorliegen des Kündigungsgrunds und der Erklärung der Kündigung durch den Vermieter vergeht und welche Umstände dafür ausschlaggebend sind. Schließlich galt es zu untersuchen, in welcher Form betroffene Vermieter staatliche Justizgewährung auf verschiedenen Ebenen (Zivilgericht, Gerichtsvollzieher, Staatsanwaltschaft) in Anspruch nehmen.

1. Vorvertragliches Verhalten

Das vorvertragliche Verhalten lässt sich wiederum in einzelne Aspekte unterteilen:

a) Kontaktaufnahme

Zu der Frage, wie der Kontakt zum Mieter zu Stande kam, machten die Teilnehmer der Befragung betroffener Vermieter in 1330 Fällen Angaben. Der Kontakt zum Mieter wurde hauptsächlich, in zwei Drittel der Fälle, durch eine eigene Anzeige des Vermieters hergestellt. Die Vertragsparteien haben nur selten, in unter 5 % der Fälle, aufgrund einer Mieteranzeige zueinander gefunden. Ein Makler wurde nur in einem geringen Teil der Fälle eingeschaltet (8,25 % - 10,85 % in den Gruppen 1, 2 und 4), wobei auffällt, dass die Quote in Gruppe 3 (Falschangaben) mit 18,32 % deutlich höher liegt. Das belegt zum einen, dass auch Makler Opfer von Falschankünften werden. Zum anderen mag man darin ein Indiz dafür sehen, dass professionell mit der Vermietung von Immobilien Beschäftigte, beispielsweise Makler, häufiger Informationen von Mietinteressenten einholen als Privatvermieter. Denn nur wer Fragen stellt, kann falsche Antworten erhalten.

Bei der Suche nach einem Mieter sind insgesamt rund drei Viertel der Vermieter allein tätig geworden. Wer sich Unterstützung sucht, greift in ungefähr der Hälfte der Fälle auf den Ehepartner zurück. Ein kleinerer Anteil von ungefähr 40 % derjenigen, die nicht allein vorgehen, bedient sich professioneller Hilfe, wie einer Hausverwaltung oder eines Maklers.

b) Vorvertragliche Informationseinholung

Was die vorvertragliche Informationseinholung betrifft, stellt sich zunächst die Frage, ob ein Vermieter überhaupt Informationen über den potentiellen Mieter einholt. Soweit diese Frage bejaht wird, ist auf die genutzten Informationsquellen zu blicken.

aa) Das „Ob“ der Informationseinholung

Bei der Frage, ob Vermieter vor Vertragsschluss überhaupt Informationen über potentielle Mieter einholen, zeigen sich gravierende Unterschiede zwischen dem Verhalten von Privatvermietern einerseits und dem professioneller Vermieter sowie Zwangsverwalter andererseits. Während professionelle Vermieter zu 100 % und Zwangsverwalter zu 96 % angeben, Informationen über Mietinteressenten einzuholen, liegt die Quote bei den betroffenen Vermietern lediglich bei einem Drittel (Tabelle C).

Die vorliegende Untersuchung kommt nicht zu dem Schluss, dass dieses Verhalten der privaten Vermieter das „Mietnomadentum“ erst ermöglicht. Dagegen spricht schon, dass „Mietnomadentum“ auch auftritt, wenn Erkundigungen eingeholt werden. Dieser Befund folgt aus den Angaben der professionellen Vermieter und der Zwangsverwalter, die teilweise auch einen Mietausfall in engem zeitlichem Zusammenhang zum Vertragsschluss beklagen. Er wird weiter durch Originalakten gestützt, bei denen die eingeholten Erkundigungen das Eintreten des „Mietnomadenfalls“ nicht ausschlossen. Schließlich zeigen die Angaben aus der Befragung betroffener Vermieter, dass auch diejenigen privaten Vermieter, die Erkundigungen anstellen, von einer Reihe von „Mietnomadenfällen“ berichten. So hat knapp ein Drittel (31,13 %) der Betroffenen, die sich der Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3) zuordnen lassen, Informationen eingeholt (Tabelle C).

Allerdings lässt sich auch aus dieser Parallelität, dass ca. ein Drittel der Vermieter Informationen eingeholt hat und ca. ein Drittel der Opfer Fragen gestellt hat, nicht der gegenteilige Schluss ziehen, dass Erkundigungen sich nicht darauf auswirken, Opfer eines Mietnomaden zu werden. Denn die in dieser Studie vorgenommene Befragung richtete sich allein an Opfer. Deswegen mussten auch diejenigen, die

Erkundigungen eingeholt haben, tatsächlich betroffen sein, sofern sie sich an der Befragung beteiligen wollten.

Festzuhalten bleibt vielmehr: Private Gelegenheitsvermieter sind im Vergleich zu professionellen Vermietern deutlich stärker von „Mietnomaden“ betroffen. Das gilt nicht nur insoweit, als einzelne „Mietnomaden“ bei großen Wohnungsbeständen der professionellen Vermieter nicht so ins Gewicht fallen, sondern auch insoweit, als private Vermieter zahlenmäßig häufiger Opfer von „Mietnomaden“ werden. So sah auch der GdW von einer Mitwirkung am Forschungsprojekt ab, weil seine Mitglieder von dem Problem des „Mietnomadentums“ nicht betroffen seien. Folgt man dieser Prämisse, so drängen sich die erheblichen Unterschiede zwischen den Privaten und den Professionellen im Erkundigungsverhalten auf, um die verschiedene Betroffenheit zu erklären.

bb) Inhalt der eingeholten Informationen

Dieser Erklärungsversuch muss den Inhalt der eingeholten Erkundigungen einbeziehen. Denn insoweit sind ebenfalls große Unterschiede auszumachen.

430 Teilnehmer der Befragung betroffener Vermieter (aus Fallgruppe 2 132 Teilnehmer), die Erkundigungen anstellten, haben ihre Quellen aufgezählt (Zusammenfassung Tabelle D.1 – D.8). Dabei wurden so viele Mehrfachnennungen gemacht, dass insgesamt von 833 Informationsmitteln (243 in Fallgruppe 2) Gebrauch gemacht wurde. Damit liegt der Durchschnitt der nachgefragten Informationsquellen unter zwei pro Teilnehmer. Die Vermieter führen zu fast drei Viertel (72,73 – 78,95 % in den Fallgruppen 1 - 4) jedenfalls auch die Selbstauskunft des Mieters als Informationsquelle an. Ein Gehalts- bzw. Einkommensnachweis wird insgesamt zu 41,16 %, aber nur zu 36,36 % in Fallgruppe 2 verlangt. Die Inanspruchnahme der SCHUFA oder einer sonstigen Auskunftsei wird von rund 20 % der Teilnehmer genannt. Auch in einzelnen ausgewerteten Originalakten erkundigten sich die Vermieter nach der beruflichen Tätigkeit des Mieters, über seine Vermögenssituation und das bisherige Mietverhältnis, ohne jedoch diesbezüglich einen Nachweis zu fordern, der nicht aus der Sphäre des Mieters stammt.

Unter professionellen Vermietern sind indessen Datenbanken und Auskunftseien die meist frequentierten Informationsquellen (ca. 83 %). Ungefähr 75 % lassen

sich im Vorfeld eines Mietverhältnisses eine Verdienstbescheinigung bzw. Gehaltsabrechnung des Arbeitgebers des Mietinteressenten vorlegen. Zwar bedienen sich die professionellen Vermieter ebenso zu 75 % eines Selbstauskunftsbogens. Allerdings greifen sie durchschnittlich auf drei bis vier Informationsquellen gleichzeitig zurück. Sie teilen schließlich mit, dass sie durchschnittlich in ca. 25 % der Fälle aufgrund ihrer Auskunftsergebnisse einen Mietinteressenten ablehnen.

Von den befragten Zwangsverwaltern, die Informationen einholen, bedienen sich 70,37 % der Verdienstbescheinigung/Gehaltsabrechnung des Arbeitgebers, 51,85 % der Datenbanken oder Auskunftsteien und noch 48,25 % der Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters. Zwar ist auch hier Hauptinformationsquelle die Selbstauskunft des Mieters (92,59 %). Aber auch die Zwangsverwalter ziehen ihren Angaben zufolge durchschnittlich mehr als drei Informationsquellen heran.

cc) Zusammenfassung

Nach alledem besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der vorvertraglichen Informationsbeschaffung durch den Vermieter und dem Risiko, „Opfer eines Mietnomaden“ zu werden.

Es stellt daher einen vielversprechenden Ansatz dar, auf der einen Seite den Privatvermieter aufzufordern, im Rahmen der durch den Datenschutz gezogenen Grenzen seine Möglichkeiten im vorvertraglichen Bereich auszuschöpfen. Dafür sollte aber auch auf der anderen Seite der potentielle Mieter sensibilisiert werden, dass eine Informationsbeschaffung durch den Vermieter Ausdruck dessen berechtigten Informationsinteresses ist.

Hinsichtlich der Selbstauskünfte des Mietinteressenten stehen privaten Vermietern insoweit sämtliche Instrumente zur Verfügung, die auch von professionellen Vermietern genutzt werden. Über nur eingeschränkte Möglichkeiten der Informationsbeschaffung verfügt der private Vermieter allerdings, wenn er sich etwa der Unterstützung der SCHUFA bedienen möchte. Deren Zusammenarbeit mit professionellen Vermietern beruht auf dem sog. „Prinzip der Gegenseitigkeit“ und schließt private Wohnungsanbieter derzeit noch aus. Professionelle Vermieter, die mit der SCHUFA Rahmenverträge schließen, rufen nicht nur Informationen über Personen

ab (sog. B-Minus-Auskunft) sondern verpflichten sich auch, eintretende Zahlungsstörungen und ähnliches stets an die SCHUFA zu melden (Gegenseitigkeit). Privatvermieter sind daher darauf verwiesen, sich eine Selbstauskunft des Mietinteressenten vorlegen zu lassen, was dem Vermieter hinreichende Informationen über sein Gegenüber verschafft.

Die Notwendigkeit von Nachforschungen im vorvertraglichen Bereich macht allerdings erforderlich, die Leistungen der unterschiedlichen Informationsquellen für den Vermieter auszuloten. Hier lohnt es sich, das Angebot anderer Auskunftsteien mit denen der SCHUFA zu vergleichen und zu erörtern, ob auch mit privaten Vermietern ein auf dem Prinzip der Gegenseitigkeit basierendes Informationsangebot bereit gestellt werden kann. Hierbei ist der Beschluss des Düsseldorfer Kreises vom 22. Oktober 2009 zu berücksichtigen. Der Düsseldorfer Kreis stellt als informelles Koordinationsgremium aller obersten Aufsichtsbehörden für den Datenschutz im nichtöffentlichen Bereich die einheitliche und einvernehmliche Auslegung und Anwendung des Bundesdatenschutzgesetzes sicher. Nach dem Beschluss sollen Bonitätsauskünfte über Mietinteressenten nur unter bestimmten Umständen zulässig sein (z.B. keine Mitteilung von offenen Forderungen unterhalb von 1.500 Euro; Beschränkung der Auskunft auf den letzten, ausgewählten Mietbewerber; Anwendung auch auf Selbstauskünfte).

c) Sicherheitsleistung

Die Online-Befragung unter den betroffenen Vermietern ergab, dass insgesamt 76,61 % eine Kautionsleistung als Sicherheitsleistung verlangen, 3,34 % sich der Bürgschaft bedienen und 18,78 % gar keine Sicherheit verlangen.

d) Versicherung

Der Vermieter kann erwägen, durch Versicherungen sein Risiko abzusichern, „Opfer eines Mietnomaden“ zu werden.

Die Befragung betroffener Vermieter beschränkt sich auf die Frage, inwieweit die Vermieter für die Rechtsdurchsetzung gegenüber dem Mieter auf eine Rechtsschutzversicherung zurückgreifen konnten. Von 616 Befragten gaben ca. 25 % an, dass sie über eine Rechtsschutzversicherung verfügen. Bei den Rechtsschutzver-

sicherten erfolgte dann in ca. 75 % der Fälle auch die Deckung durch den Versicherer.

Angaben von Vermietern darüber, ob sie den Mietausfall im Falle einer Zahlungsstörung durch eine Versicherung abgesichert haben, liegen nicht vor. In der Auftaktveranstaltung bestand Einigkeit, dass derzeit keine Produkte am Markt zu erhalten seien, die den Vermieter angemessen sichern. Bei seinen Nachforschungen ist der Auftragnehmer auf das Angebot verschiedener Versicherer gestoßen, die den Mietausfall im Wege „Besonderer Bedingungen für den Mietausfall in der Wohngebäudeversicherung“ abdecken. Der Versicherungsfall setzt dann die Titulierung der Ansprüche und einen erfolglosen Vollstreckungsversuch voraus. Die Versicherungssumme ist regelmäßig durch die Jahresmiete begrenzt. Der Selbstbehalt beträgt 20 % des Schadens. Es bleibt abzuwarten, inwieweit neue Produkte die Möglichkeit der Absicherung verbessern. Im Interview mit einem Zahlungsdienstleister werden die Überlegungen für ein neues Produkt vorgestellt, das Elemente eines Zahlungsstörungsmanagement in die Absicherung einbezieht.

2. Kündigung des Wohnraummietvertrags

Mietrechtlich ist in den einschlägigen Fällen davon auszugehen, dass dem Vermieter in Folge der ausbleibenden Mietzahlung das außerordentliche Kündigungsrecht aus § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a BGB zusteht. Danach kann der Vermieter kündigen, wenn der Mieter zwei aufeinander folgende Mietzahlungen nicht oder nur in geringer Höhe erbringt. Ein Großteil der tatsächlich von „Mietnomaden“ betroffenen Vermieter (78,9 % der Fallgruppe 1; 57,39 % der Fallgruppe 2) gibt an, bereits in den ersten drei Monaten des Mietverhältnisses die Kündigung erklärt zu haben (Tabelle G). Es lässt sich ein Mittelwert bilden, dass die Vermieter durchschnittlich 2,5 Monate (in Fallgruppe 2: 2,14 Monate) nach Zahlungseinstellung des Mieters gekündigt haben (Ergänzung Tabelle G). Freilich konnte der Vermieter angesichts des gesetzlichen Erfordernisses noch nicht bei Zahlungseinstellung, sondern erst einen Monat später, bei der zweiten ausgebliebenen Miete kündigen. Will man bestimmen, wie lange der Vermieter zugewartet hat, nachdem die Kündigungsmöglichkeit entstanden ist, kommt man so auf einen Durchschnittswert von ca. 1,5 Monate.

Die entsprechende Frage nach dem Kündigungszeitpunkt war im Rahmen der Befragung auf den Zeitraum zwischen Mietbeginn und Kündigungsausspruch bezogen, so dass die privaten Vermieter diesbezüglich keine rechtliche Wertung vorzunehmen, sondern schlicht einen Zeitraum anzugeben hatten. Übt der Vermieter das außerordentliche Kündigungsrecht aus, beendet dies den Mietvertrag allerdings unmittelbar. Es handelt sich um eine fristlose Kündigung. Insoweit fiel im Rahmen der Untersuchung auf, dass derselbe Vermieterkreis auf die Frage, wie lange das Mietverhältnis insgesamt (ab Vertragsbeginn bis Kündigung) gedauert hat (Tabelle B), jedenfalls nur teilweise entsprechend geantwortet hat. Es ist eine Häufung der korrespondierenden Antwort (zwei bzw. drei Monate) nicht festzustellen. Die beiden Fragen unterscheiden sich dadurch voneinander, dass hier (Tabelle B) die zutreffende Antwort Kenntnisse im Mietrecht voraussetzt. Privaten Vermietern ist wohl nicht stets bewusst, dass mit dem Ausspruch der fristlosen Kündigung das Mietverhältnis beendet ist und es weder auf das Verstreichen einer Frist noch auf den Auszug des Mieters ankommt. Die zutreffende Antwort setzt voraus, dass der Vermieter rechtlich beurteilen kann, wann das Mietverhältnis beendet ist. Hingegen musste im Fall von Tabelle G nur ein tatsächliches Verhalten beschrieben werden.

Die Befragung professioneller Vermieter hat ergeben, dass die Zahlungsverzugskündigung zu einem vergleichbaren Zeitpunkt ausgesprochen wird, professionelle Vermieter sogar tendenziell länger zuwarten, bis sie fristlos kündigen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Vergleichbarkeit der Daten erheblich eingeschränkt ist. Denn die professionellen Vermieter wurden nach ihrem Umgang mit Zahlungsstörungen im Allgemeinen befragt, nicht nach dem mit sog. Mietnomaden.

3. Räumungsklage

Nur in weniger als einem Drittel der relevanten Fälle (in Fallgruppe 2 in 25,74 %) hat der Mieter auf die Kündigung die Wohnung freiwillig verlassen (Tabelle I). Hat der Mieter nicht durch freiwilligen Auszug auf die Kündigungserklärung reagiert, so wurde in rund drei Viertel der Fälle seitens des Vermieters Räumungsklage erhoben (Tabelle J). Auch insoweit ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Fallstrukturen (Zahlungsstörungen im Allgemeinen) ein entsprechendes Bild beim

professionellen Vermieterverhalten festzustellen. Die Räumungsklage wird von diesen ebenfalls in drei Viertel der Fälle erhoben.

Wenn betroffene Vermieter von der Klageerhebung abgesehen haben, dann weit überwiegend aus Kostengründen. Aus dieser Gruppe der Vermieter, die auf die Erhebung einer Räumungsklage verzichtet haben, räumen zahlreiche Befragte ein, den Besitz auf andere Weise, etwa durch das Austauschen der Türschlösser, die Ausübung psychischen Drucks oder etwa das Abstellen der Versorgung wiedererlangt zu haben.

Wurde eine Räumungsklage erhoben, geschah dies laut Angaben aller Befragten durchschnittlich nach 4,17 Monaten, laut Angaben der Befragten aus Fallgruppe 2 bereits nach 3,57 Monaten (Ergänzung Tabelle K). Wie die hohe Standardabweichung ausweist, ist die Bandbreite der Angaben allerdings groß. Nur ein Drittel der betroffenen Vermieter ließ mehr als drei Monate verstreichen (Tabelle K). In den Fällen, in denen von vornherein keine Miete gezahlt wurde, erklärte rund die Hälfte der Vermieter, dass bereits innerhalb eines Monats auf Räumung geklagt wurde (Tabelle K). Auch insoweit unterscheidet sich das Vorgehen professioneller Vermieter nicht signifikant.

Von den betroffenen Vermietern lassen sich fast 90 % durch einen Rechtsanwalt vertreten. In der Regel (über 80 % der berichteten Fälle) wurde mit der Räumungsklage auch die Zahlungsklage wegen des Mietrückstands erhoben.

4. Einleitung der Zwangsvollstreckung

Wiederum in zwei Drittel der Fälle, in denen ein Räumungsurteil erging, hat der betroffene Vermieter auch einen Gerichtsvollzieher zur Durchführung der Zwangsvollstreckung beauftragt. Ist es zwischenzeitlich nicht zum freiwilligen Auszug des Mieters gekommen, wurde von den verbleibenden Vermietern von der Einleitung der Zwangsvollstreckung zum einen aus Kostengründen, zum anderen deswegen abgesehen, weil der Mieter glaubhaft versicherte, die Wohnung bald zu verlassen.

Die Beauftragung des Gerichtsvollziehers erfolgte nach Angaben aller Teilnehmer im Durchschnitt 1,51 Monate nach dem Räumungsurteil, in Fallgruppe 2 schon 1,31 Monate danach. Fast 70 % der Befragten geben an, den Antrag binnen eines Monats zu stellen.

Der Umstand, dass ein Vollstreckungsversuch gescheitert ist, weil an Stelle des Mieters andere Personen in der Wohnung lebten (Tabelle R) oder gegen einen Untermieter vorgegangen werden musste, trat nicht gehäuft auf.

5. Strafanzeige

Sog. Mietnomaden verwirklichen in aller Regel Straftatbestände. Zunächst ist an das Delikt des Einmietbetrugs zu denken. In Betracht zu ziehen sind aber auch Delikte wie Sachbeschädigung oder Diebstahl. Hier fällt auf, dass sich nur ein Viertel der befragten Vermieter wegen des Betrugsvorwurfs an die Staatsanwaltschaft gewendet hat. Allerdings liegt die Quote bei denjenigen Vermietern, die nie eine Mietzahlung erhalten haben, bedeutend höher (46,5 %). Auch in diesen Zahlen mag man ein Indiz dafür sehen, dass es sich nicht in allen von Vermietern berichteten Fällen um solche des „Mietnomadentums“ im zugrunde gelegten Sinne handelt (vgl. oben unter C. I. 1.). Anzeigen wegen anderer Delikte werden nur in geringer Zahl erstattet.

III. Justizgewährung

Gegenstand der Untersuchung zum sog. Mietnomadentum ist schließlich die Frage, welche Bedeutung staatlichen Stellen, insbesondere der Justiz, in diesem Zusammenhang zukommt. Es war vor allem der etwa im Rahmen der Auftaktveranstaltung des Vorhabens teilweise aufgestellten Behauptung nachzugehen, das „Mietnomadentum“ werde durch die zögerliche Arbeit der Justiz begünstigt.

1. Gerichtliches Verfahren

Der zügige Erlass eines Räumungsurteils scheidet nach der Befragung der Vermieter in der überwiegenden Zahl der Fälle nicht an der fehlenden oder zögerlichen Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses durch den Vermieter. Zwei Drittel der betroffenen Vermieter zahlen den Vorschuss unmittelbar mit Einreichung der Klage ein (Tabelle L). Bedarf es der Aufforderung des Gerichts, kommt es in der Regel innerhalb eines Monats zur Einzahlung des Vorschusses durch den Vermieter.

Die nächste Hürde für ein erfolgreiches Räumungsverfahren stellt die Klagezustellung dar. Hier traten nach Angaben der betroffenen Vermieter in zwei Drittel der Fälle keine Probleme auf. Zustellungsprobleme waren in der Regel auf die Nichterreichbarkeit des Mieters zurückzuführen (Zusammenfassung Tabelle M.1 - M.2).

Nach den Angaben der betroffenen Vermieter fand in rund der Hälfte der Fälle eine mündliche Gerichtsverhandlung statt. In den Fällen der Fallgruppe 1 (gar keine Miete) erging überwiegend (54,3 %) ein Versäumnisurteil. Diese Quote übersteigt deutlich den Anteil von Versäumnisurteilen in allen berichteten Fällen (37,4 %). So zeigt sich, dass bei vielen „Mietnomaden“, die gar keine Miete gezahlt haben, auch ihre Verteidigungsbereitschaft nicht hoch ist.

Besonderes Interesse verdient angesichts des Vorhalts, die Verfahrensdauer begünstige das Mietnomadentum, die Frage nach der Dauer des Räumungsprozesses. Hier fällt zunächst auf, dass das Verfahren jedenfalls in der Regel innerhalb eines halben Jahres beendet wurde. Die durchschnittliche Dauer beträgt nach Angabe aller Befragten 5,79 Monate. In den auch für die Gerichte besonders eindeutigen Fällen der Fallgruppe 1 beträgt der Durchschnittswert 4,89 (Ergänzung Tabelle K). In diesen Fällen kam es in einem Drittel der Verfahren zum Abschluss be-

reits im zweiten Monat (Tabelle N). Das Gericht gewährte dem Mieter in rund der Hälfte der Fälle eine Räumungsfrist, die regelmäßig zwei Wochen, ganz überwiegend vier Wochen nicht überschritt (Tabelle O). Angesichts der hohen Angaben in einzelnen Fällen errechnet sich ein Durchschnittswert für die Länge der Räumungsfrist in den einzelnen Fallgruppen von 4,59 – 5,72 Wochen (Ergänzung 1 Tabelle O). Will man die durchschnittliche Verlängerung der Vollstreckung durch Anordnung einer Räumungsfrist berechnen, sind allerdings die Fälle der nicht gewährten Räumungsfrist in die Durchschnittswertberechnung mit Null einzubeziehen. Dann ergibt sich eine durchschnittliche Verlängerung von 1,93 – 3,21 Wochen (Ergänzung 2 Tabelle O).

Ausweislich der Zivilgerichtsstatistik des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2009 dauerten die amtsgerichtlichen Verfahren in Wohnungsmietsachen im Durchschnitt 4,2 Monate. Die Wohnungsmietverfahren vor dem Amtsgericht, die mit einem streitigen Urteil endeten, dauerten im Durchschnitt 7,3 Monate.

2. Räumung der Wohnung

Hat der Vermieter ein Räumungsurteil erlangt, kam es in den Fällen des Mietnomadentums in aller Regel innerhalb der ersten beiden Monate, jedenfalls nach drei Monaten, zur Räumung der Wohnung (Tabelle P). Die betroffenen Vermieter aus den Fallgruppen 1 - 4 berichten durchschnittlich von einer Dauer der erfolgten Räumung von 2,44 - 2,72 Monaten.

Die Befragung der Gerichtsvollzieher stützt diese Einschätzung. Verzögerungen sind regelmäßig auf die fehlende Vorschusszahlung des Gläubigers, nicht aber etwa auf die Arbeitsüberlastung der Gerichtsvollzieher zurückzuführen.

Weder die Beantragung der Einstellung der Vollstreckung durch den Mieter noch der Umstand, dass sich an Stelle des Mieters eine andere Person in der Wohnung befand, haben die Räumung signifikant beeinträchtigt (Tabellen Q und R).

Bei der Räumung nach dem sog. Berliner Modell belässt der Gerichtsvollzieher die Sachen des Mieters in der Wohnung, da der Vermieter von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch macht. Der Vermieter muss die Sachen verwahren, bis sie vom Mieter abgeholt werden. Von der Möglichkeit dieser besonderen Form der Räumung wird nach Angaben der betroffenen Vermieter allenfalls in einem Fünftel

der Fälle Gebrauch gemacht (Tabelle S). Die Befragung der Gerichtsvollzieher weist insoweit tendenziell eine etwas höhere Quote auf.

Die befragten professionellen Vermieter bestätigen die Einschätzung der betroffenen privaten Vermieter hinsichtlich der Dauer der Zwangsvollstreckung nur bedingt. Hier wird auch angegeben, dass die Räumung bis zu sechs bzw. acht Monate in Anspruch nimmt.

3. Strafverfahren

Nach den Angaben der betroffenen Vermieter wurden die angestregten Strafverfahren in der überwiegenden Zahl der Fälle eingestellt (60 %). Soweit die Vermieter Angaben zur einschlägigen Vergangenheit des Mieters machen konnten, gaben sie zu nahezu 100 % an, dass es sich um Wiederholungstäter handelt.

IV. Grobes zeitliches Raster

Zusammenfassend wird eine Aussage zur durchschnittlichen Dauer des gesamten Verfahrens von der Zahlungsstörung bis zur Räumung durch den Gerichtsvollzieher getroffen. Die Angabe dieses Zeitraums lässt sich nur aus der Befragung betroffener Vermieter gewinnen. Jedoch bedarf sie der Relativierung. Die Studie hat gezeigt, dass ein „Mietnomadenfall“ ganz unterschiedlich verlaufen kann. Insbesondere kann der Mieter die Wohnung lange vor einer zwangsweisen Räumung verlassen. Aus der Befragung betroffener Vermieter lässt sich diese unterschiedliche Entwicklung schon daran ablesen, dass die Frage nach dem Kündigungszeitpunkt (Tabelle G) von 1228 Teilnehmern (davon 406 aus Fallgruppe 2) beantwortet wurde, die Frage nach der Dauer der Zwangsäumung (Tabelle P) hingegen nur noch von 350 Teilnehmern (davon 129 aus Fallgruppe 2). Eine Betrachtung der Zeitspanne von der Zahlungsstörung bis zur zwangsweisen Räumung ist demnach eine Analyse des Worst Case. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass bei den ermittelten Durchschnittswerten die sog. Standardabweichung sehr hoch ist. Die einzelnen Werte gruppieren sich also nicht nahe um den Mittelwert, sondern differieren stark. Es gibt mithin große Unterschiede in der Entwicklung einzelner „Mietnomadenfälle“.

Addiert man unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen dennoch die Durchschnittswerte, lässt sich in Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3) ein Durchschnittswert von **15,5 Monaten** ermitteln. Dieser kann unterteilt werden in Vermietersphäre und Justizgewährung: Der Vermieter benötigt für die Kündigung nach der Zahlungseinstellung (Ergänzung Tabelle G) 2,14 Monate, für die Erhebung der Räumungsklage (Ergänzung Tabelle K) 3,57 Monate und für die Beauftragung des Gerichtsvollziehers 1,31 Monate. Das sind insgesamt aus der **Vermietersphäre 7,02 Monate**. Mit der Bezeichnung Vermietersphäre wird allerdings nicht unterstellt, dass der Vermieter diesen Zeitablauf allein zu verantworten hätte. Insbesondere kann der Vermieter dem Mieter nicht bei der ersten Nichtzahlung der Miete, sondern erst einen Monat später, nach der zweiten Nichtzahlung kündigen, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a BGB.

Auf Seiten der **Justizgewährung** sind die Dauer des gerichtlichen Räumungsprozesses (Ergänzung Tabelle N) von 5,36 Monaten, die Dauer der vom Gericht ein-

geräumten Räumungsfrist (Ergänzung 2 Tabelle O) von 0,5 Monaten (1,97 Wochen) und die Dauer der Räumung durch den Gerichtsvollzieher (Ergänzung 1 Tabelle P) von 2,62 Monaten zu addieren. Das ergibt **8,48 Monate**. Allerdings können Verzögerungen dieser Verfahrensabschnitte durchaus auf dem Verhalten des Rechtsschutzsuchenden, nicht der Justiz beruhen. Die Studie hat die Nichteinzahlung eines Vorschusses berücksichtigt. Hinzu kommt die Möglichkeit, dass der Rechtsschutzsuchende Fristen ausschöpft, gar verstreichen lässt oder nachbesserungsbedürftig vorträgt.

V. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich zu den Forschungsleitfragen auf Grundlage der erhobenen Daten ohne Anspruch auf Allgemeingültigkeit thesenartig festhalten:

- Im Forschungsvorhaben ließen sich keine spezifischen Umstände wie etwa Besonderheiten der lokalen Wohnungsmärkte, besonders betroffene Teilmärkte, Größe des vom Vermieter betreuten Wohnungsbestands feststellen, bei denen es gehäuft zu Fällen des Einmietbetrugs kommt.
- In den von Vermietern berichteten Fällen wurden im Durchschnitt bereits ca. 1,14 Monate nach Entstehung des Kündigungsgrunds die Kündigung erklärt und die Räumungsklage 3,57 Monate nach Erklärung der Kündigung erhoben. Verzögerungen beruhen insbesondere auf Kostenerwägungen des Vermieters und Bekundungen der Mieter, die Wohnung bald zu verlassen, sowie der Notwendigkeit, Rechtsrat einzuholen.
- Die Räumungsprozesse dauerten von der Anhängigkeit der Klage bei Gericht bis zum Erlass des Urteils laut Angaben betroffener Vermieter durchschnittlich ca. 5,36 Monate. Dabei wurden ca. 50 % der Fälle ohne mündliche Verhandlung erledigt.
- Das Gericht gewährte dem Mieter in knapp der Hälfte der Fälle, in denen schon bald nach Beginn des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete eingestellt wurde, eine Räumungsfrist, die regelmäßig zwei Wochen, ganz überwiegend vier Wochen nicht überschritt.
- Die Räumung durch den Gerichtsvollzieher dauerte laut Angaben betroffener Vermieter ab Vorliegen einer vollstreckbaren Ausfertigung bis zur Vornahme der Räumung durchschnittlich ca. 2,62 Monaten. Von der Räumung nach dem sog. Berliner Modell wird allenfalls in einem Fünftel der Fälle Gebrauch gemacht.
- Verzögerungen der Räumungsvollstreckung sind regelmäßig auf die fehlende Vorschusszahlung des Gläubigers, nicht aber etwa auf die Arbeitsüberlastung der Gerichtsvollzieher zurückzuführen.

- Eine Verzögerung der Räumung dadurch, dass sich an Stelle des Mieters eine andere Person in der Wohnung befand, trat nur in wenigen Fällen auf.
- Angebote von Versicherern, die Schäden des „Mietnomaden“-Risikos abzusichern, beschränken sich bislang auf einen Teil des Mietausfallrisikos und verlangen eine Titulierung der Mietsforderungen. Neue Angebote sind aber in Vorbereitung. Rechtsschutzversicherungen bieten nur einen flankierenden Schutz (Verfahrenskosten).
- Hinsichtlich der vorvertraglichen Möglichkeiten (Abfragen bei Auskunfteien, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder Kontoauszüge) lässt sich feststellen, dass nur 1/3 der privaten Vermieter Erkundigungen über die Solvenz bzw. das bisherige Zahlungsverhalten des Mietinteressenten einholen, von denen sich wiederum $\frac{3}{4}$ mit einer Selbstauskunft des Mietinteressenten zufrieden geben. Professionelle Vermieter beklagen, dass datenschutzrechtliche Einschränkungen der Informationsbeschaffung für den Vermieter im Wege stehen.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

I. Methodensteckbrief

Die Befragung wurde als personalisierter Web-Survey mit Hilfe der Befragungsplattform unipark.de durchgeführt. Infolge fehlender Informationen über die Zielpopulation, der Gesamtheit aller privaten Vermieter in Deutschland, und in Ermangelung verfügbarer Kontaktdaten musste von einer Vollerhebung bzw. von einer zufallsgesteuerten Stichprobenziehung abgesehen werden. Das in der vorliegenden Studie angewandte Auswahlverfahren entspricht dem der systematischen Stichprobenziehung, bei dem subjektive Erwägungen die Auswahl der Zielpersonen mitbestimmen. Als maßgebendes Kriterium für die Aufnahme in die Stichprobe galt die eigenständige Kontaktaufnahme der privaten Vermieter mit der Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld nach dem öffentlichen Aufruf zur Teilnahme an der Befragung durch den Verband Haus & Grund sowie weiterer diverser Medien. Ein Anspruch auf Repräsentativität ist nicht gewährleistet. Schlussfolgerungen, die auf Basis der erhobenen Daten getätigt werden, gelten daher ausschließlich für die bestehende Stichprobe und können nicht auf eine darüber hinausgehende Grundgesamtheit verallgemeinert werden.

Der Zugang zur Befragung war durch Codes eingeschränkt, die den Vermietern individuell per E-Mail mitgeteilt wurden. Nach erfolgreicher Beendigung des Fragebogens verloren die Codes ihre Gültigkeit, so dass den Befragten eine wiederholte Teilnahme verwehrt wurde. Bei Abbruch der Umfrage war allerdings ein erneuter Aufruf des Fragebogens zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Der Befragte startete in dem Fall zunächst bei der zuletzt aufgerufenen Seite; nach vermehrter Kritik seitens der Befragten erfolgte die Wie-

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

deraufnahme der Befragung im weiteren Verlauf der Umfrage auf der Startseite des Fragebogens. Zu keinem Zeitpunkt konnten Antwort-Daten mit E-Mail-Adressen verknüpft werden. Der eingesetzte Fragebogen findet sich im Anhang dieses Berichts.

Die erste Einladung zur Teilnahme erfolgte am 01.Oktober 2010. Eine Erinnerung aller Eingeladenen, die bis dahin nicht die Befragung aufgerufen hatten, erfolgte am 15.Oktober 2010. Die Befragung endete am 31.Oktober 2010. Die Texte der Einladungs- und Erinnerungsmail finden sich im Anhang.

II. Feldablauf in Stichpunkten:

	Onlinebefragung	Telefoninterviews
a. eingeladene private Vermieter	1.257	292
b. private Vermieter, die den Fragebogen begonnen haben	985 (78 % von a.)	144 (49 % von a.)
c. private Vermieter, die den Fragebogen abgebrochen haben	146 (12 % von a.) (15 % von b.)	10 (3 % von a.) (7 % von b.)
d. private Vermieter, die den Fragebogen beendet haben	839 (67 % von a.) (85 % von b.)	134 (46 % von a.) (93 % von b.)
e. nicht verwertbare Fragebögen (Gewerbemietraum, widersprüchliche Angaben)	34 (3 % von a.) (3 % von b.) (4 % von d.)	0 (0 % von a.) (0 % von b.) (0 % von d.)
f. verwertbare Fragebögen	805 (64 % von a.) (82 % von b.) (96 % von d.)	134 (46 % von a.) (93 % von b.) (100 % von d.)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Von den 1549 ursprünglich zur Befragung eingeladenen privaten Vermietern haben 1129 (72%) Personen den Fragebogen begonnen und letztlich 973 (63%) Personen abgeschlossen. Die Rücklaufquote, gemessen als der Anteil der beendeten an den versandten Fragebögen, liegt mit 63% erfreulich hoch, begründet sich jedoch hauptsächlich in der Wahl des Auswahlverfahrens. Setzt man weiterhin beide Erhebungsmodi einem Vergleich aus, so fällt auf, dass die Beendigungsquote bei den Vermietern, die via Telefoninterviews befragt wurden, deutlich geringer liegt. Interviewereffekte, bei denen der Interviewer durch spezifische Merkmale (Geschlecht, Alter) Antwortbereitschaft und -verhalten des Befragten beeinflusst, können somit nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. 34 (4%) der 973 beendeten Befragungen wurden nicht in die Auswertung miteinbezogen, davon betrafen 23 Gewerbemietraumverhältnisse. In elf Fragebögen verboten nachweislich widersprüchliche Angaben eine weitere Berücksichtigung. Die Auswertungen berücksichtigen nur die Angaben aus vollständig beantworteten Fragebögen. In Folge nicht verwertbarer und unvollständiger Fragebögen verringert sich somit die Zahl der für die Auswertung dienlichen Fragebögen auf 939. Gleichzeitig reduziert sich die Zahl der für die Auswertung verwertbaren Fälle von ursprünglich 1351 auf 1347.

III. Zusammensetzung der Fallgruppen

Im Rahmen des Forschungsvorhabens werden Mietnomaden als Personen definiert, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung (verwahrlost) zurücklassen (Nomaden) oder sich herausklagen lassen. Auf dieser Grundlage wurden vier Fallgruppen gebildet, die jeweils unterschiedliche Aspekte des Phänomens Mietnomadentum aufgreifen:

1. Fallgruppe „*Gar keine Miete*“: Unter diese Gruppe fallen Mieter, die laut Angabe des Befragten während des gesamten Mietverhältnisses gar keine Miete gezahlt haben.
2. Fallgruppe „*Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3*“: Unter diese Gruppe fallen Mieter, die laut Angaben des Befragten innerhalb der ersten drei Monate des Mietverhältnisses die Zahlung der Miete komplett eingestellt haben. Diese Fallgruppe enthält auch alle Fälle aus der ersten Fallgruppe.
3. Fallgruppe „*Falschangaben*“: Unter diese Gruppe fallen Mieter, die vor Abschluss des Mietvertrages Falschangaben gegenüber dem Vermieter gemacht haben.
4. Fallgruppe „*Kaution nicht geleistet*“: Unter diese Gruppe fallen Mieter, die die vereinbarte Kaution nicht geleistet haben.

Die einzelnen Mieter, über die berichtet wurde, können ggf. gleichzeitig mehreren Gruppen zugeordnet werden. Die nachfolgende Tabelle weist den Grad der Überschneidung der einzelnen Fallgruppen untereinander aus. Dargestellt werden neben den absoluten Zahlen die Spaltenprozente, deren jeweiliger Grundwert fettgedruckt ist.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

	Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Falschangaben	Kaution nicht geleistet
Gar keine Miete	210 (100.00)	210 (49.30)	64 (24.06)	123 (32.37)
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	210 (100.00)	426 (100.00)	107 (40.23)	205 (53.95)
Falschangaben	64 (30.48)	107 (25.12)	266 (100.00)	88 (23.16)
Kaution nicht geleistet	123 (58.57)	205 (48.12)	88 (33.08)	380 (100.00)

In 64 (30%) der 210 Fälle, bei denen während des gesamten Mietverhältnisses gar keine Miete gezahlt wurde, wurden zusätzlich vor Abschluss des Mietvertrages Falschangaben gegenüber dem Vermieter gemacht, in 123 (59%) Fällen wurde zusätzlich die Kaution nicht geleistet. Sämtliche Fallschilderungen, die der ersten Fallgruppe zugeordnet werden können, können zudem auch der zweiten Fallgruppe zugerechnet werden.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Blickt man auf die Gruppe der Mieter, die binnen der ersten drei Monate ihre Mietzahlung vollständig eingestellt haben, so ist festzustellen, dass in etwa der Hälfte (48%) der Fälle die Kautionszahlung nicht an den Vermieter entrichtet wurde. Ein Viertel (25%) dieser Gruppe hat ebenfalls vorvertraglich Falschangaben übermittelt.

Überschneidungen ergeben sich auch innerhalb der dritten Fallgruppe. In 107 (40%) der 266 Fälle, in denen der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages die von ihm eingeforderten Angaben gefälscht hat, erfolgte eine Zahlungseinstellung binnen der ersten drei Monate. Bereits ab Beginn des Mietverhältnisses stellten 64 Mieter ihre Zahlungen ein. Die Kautionszahlung wurde in 88 (33%) Fällen nicht entrichtet.

Eine Überschneidung ist schließlich innerhalb der vierten Fallgruppe zu verzeichnen. 205 (ca. 54%) Mieter, die die Kautionszahlung nicht entrichtet haben, stellten ihre Mietzahlungen darüber hinaus während der ersten drei Monate ein. Ein Drittel (32%) dieser Gruppe kam ihren Mietzahlungspflichten in Gänze nicht nach, während etwa ein Viertel (23%) dem Vermieter gegenüber vorvertraglich Falschangaben gemacht hat.

Insgesamt konnten 728 (54%) der 1.347 geschilderten Fälle *mindestens* einer der vier Fallgruppen zugeordnet werden. Davon lassen sich 106 Fälle ausschließlich der zweiten, 127 Fälle ausschließlich der dritten und 143 Fälle ausschließlich der vierten Fallgruppe zuordnen. Eine alleinige Zurechnung von Fällen zur ersten Fallgruppe war ausgeschlossen, da diese vollständig von der zweiten Fallgruppe repräsentiert wird. Bei den restlichen 352 Fällen fand eine Mehrfachzuweisung zu den einzelnen Fallgruppen statt. Die Zuordnung zu allen vier Fallgruppen erfolgte in 41 (3%) Fällen.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Legende:

Die Beantwortung dieser Frage war Pflicht.	Die Beantwortung der Frage wurde von der Befragungssoftware erzwungen, ein Überspringen der Frage in Form von fehlenden Angaben war nicht möglich.
Mehrfachnennungen waren möglich.	Die Frage erlaubte dem Befragten, mehrere Antwortmöglichkeiten anzukreuzen. Die Summe aller Mehrfachnennungen kann somit die Gesamtzahl der bei der jeweiligen Frage einbezogenen Fälle bzw. Personen überschreiten.
Mehrfachnennungen waren im Freitextfeld möglich.	<p>Die Frage erlaubte dem Befragten bei einzelnen Antwortmöglichkeiten, seine Angabe in einem nebenstehenden Freitextfeld in eigenen Worten zu präzisieren. Wurden innerhalb dieser Freitextfelder mehrere, unterschiedliche Sachverhalte geschildert, erfolgte eine Zuordnung der Angaben zu mehreren Unterkategorien. Auf Basis dessen kann die Summe aller Unterkategorien die Anzahl an Personen, die die dazugehörige Antwortmöglichkeit angekreuzt haben, überschreiten.</p> <p>Achtung: Die Summe aller Unterkategorien wird in den Tabellen nicht separat aufgeführt und auch nicht bei der Berechnung der Gesamtzahl miteinbezogen. Unterkategorien sind in den Tabellen durch Einrücken unter die dazugehörige Antwortmöglichkeit kenntlich gemacht.</p>

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Antwortkategorie „...“ als exklusive Kategorie deklariert.	Die in Anführungszeichen gesetzte Antwortkategorie kann nur ausschließlich, d.h. nicht in Kombination mit anderen Antwortkategorien angekreuzt werden. Exklusive Antwortkategorien sind nur bei Fragen mit Mehrfachnennungen möglich.
In ... Fällen wurde keine Angabe gemacht.	Gibt an, in wie vielen Fällen die jeweilige Frage gesehen, aber nicht beantwortet wurde.
... Personen haben keine Angabe gemacht.	Gibt an, wie viele Personen die jeweilige Frage gesehen, aber nicht beantwortet haben.
Filter: wenn ... (N = ...)	Gibt an, unter welcher Bedingung bzw. bei welchem vorhergegangenen Antwortverhalten der Befragte die Frage zu sehen bekam. ‚N‘ entspricht der Anzahl der Befragten, die die Frage aufgrund ihres Antwortverhaltens gesehen haben.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

(Inhaltsverzeichnis)

IV. Tabellen

Tabelle A: Größe der Stadt	- 48 -
Tabelle B: Dauer des Mietverhältnisses	- 49 -
Tabelle C: Einholen von Informationen	- 51 -
Tabelle D.1: „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“	- 52 -
Tabelle D.2: „Schufa“	- 52 -
Tabelle D.3: „Selbstauskunft des Mieters“	- 52 -
Tabelle D.4: „Gehalts- bzw. Einkommensnachweis“	- 53 -
Tabelle D.5: „Kontoauszug“	- 53 -
Tabelle D.6: „Besuch in früherer Wohnung“	- 53 -
Tabelle D.7: „Auskunfteien, und zwar:“	- 54 -
Tabelle D.7.1: Genannte Auskunfteien	- 54 -
Tabelle D.8: „Sonstiges“	- 54 -
Tabelle D.8.1: Sonstige Informationsquellen	- 55 -
Zusammenfassung Tabelle D.1 – D.8	- 56 -
Tabelle E.1: „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“	- 58 -
Tabelle E.2: „Selbstauskunft des Mieters“	- 58 -
Tabelle E.3: „Gehalts- bzw. Einkommensnachweis“	- 58 -
Tabelle E.4: „Kontoauszug“	- 59 -
Tabelle E.5: „Gehaltsangabe des Mieters“	- 59 -
Tabelle E.6: „Sonstiges“	- 59 -
Zusammenfassung Tabelle E.1 – E.6	- 60 -
Tabelle F: Minderungsbehauptungen	- 61 -
Tabelle G: Zeitpunkt Ausspruch der Kündigung	- 62 -

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

(Inhaltsverzeichnis)

Ergänzung Tabelle G	- 64 -
Tabelle H: Höhe Mietrückstand.....	- 65 -
Tabelle I: Wohnung wurde nach Kündigung verlassen?	- 67 -
Tabelle J: Räumungsklage erhoben?	- 68 -
Tabelle K: Durchschnittlicher Zeitablauf von der Kündigung bis zur Räumungsklage	- 69 -
Ergänzung Tabelle K	- 70 -
Tabelle L: Zeitpunkt Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses	- 71 -
Tabelle M.1: „Nichterreichbarkeit des Mieters“	- 72 -
Tabelle M.2: „Sonstige“	- 72 -
Tabelle M.2.1: Sonstige Gründe für die Zustellungsprobleme	- 72 -
Zusammenfassung Tabelle M.1 – M.2.....	- 73 -
Tabelle N: Zeitpunkt Räumungsentscheidung	- 74 -
Ergänzung Tabelle N	- 75 -
Tabelle O: Räumungsfrist gewährt?	- 76 -
Ergänzung 1 Tabelle O	- 78 -
Ergänzung 2 Tabelle O	- 78 -
Tabelle P: Dauer Zwangsvollstreckung	- 79 -
Ergänzung 1 Tabelle P	- 82 -
Ergänzung 2 Tabelle P	- 82 -
Ergänzung 3 Tabelle P	- 83 -
Tabelle Q: Einstellung wegen Härtefall?	- 84 -
Tabelle R: Vollstreckung gescheitert wegen Untermieter	- 85 -
Tabelle S: Berliner Modell.....	- 86 -

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

(Inhaltsverzeichnis)

Tabelle T.1: „Mietausfall“	- 87 -
Tabelle T.2: „Substanzschäden an dem Mietobjekt“	- 87 -
Tabelle T.3: „Verfahrenskosten“	- 87 -
Tabelle T.4: „Vollstreckungskosten“	- 88 -
Tabelle T.5: „Rechtsanwaltskosten“	- 88 -
Tabelle T.6: „Möbeltransport /-einlagerung“	- 88 -
Tabelle T.7: „Sonstiges“	- 88 -
Zusammenfassung (1) Tabelle T.1 – T.7	- 89 -
Tabelle T.8: Schadenshöhe - Mietausfall	- 90 -
Tabelle T.9: Schadenshöhe - Substanzschäden an dem Mietobjekt.....	- 91 -
Tabelle T.10: Schadenshöhe - Verfahrenskosten	- 92 -
Tabelle T.11: Schadenshöhe – Vollstreckungskosten	- 93 -
Tabelle T.12: Schadenshöhe – Rechtsanwaltskosten.....	- 94 -
Tabelle T.13: Schadenshöhe - Möbeltransport /-einlagerung.....	- 95 -
Tabelle T.14: Schadenshöhe - Sonstiges.....	- 96 -
Zusammenfassung (2) Tabelle T.8 – T.14	- 97 -
Zusammenfassung (3) Tabelle T.8 – T.14	- 98 -
Tabelle T.15: Schadenshöhe Gesamt im Verhältnis zur Nettokaltmiete.....	- 99 -

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wie groß ist die Stadt, in der sich die Wohneinheit befindet?“

Tabelle A: Größe der Stadt

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 unter 5.000 Einwohner	196 (14.73)	36 (17.31)	68 (16.04)	45 (17.05)	59 (15.61)
2 5.000 – 10.000 Einwohner	140 (10.52)	13 (6.25)	37 (8.73)	33 (12.50)	46 (12.17)
3 10.001 – 20.000 Einwohner	178 (13.37)	26 (12.50)	40 (9.43)	41 (15.53)	43 (11.38)
4 20.001 – 50.000 Einwohner	211 (15.85)	29 (13.94)	63 (14.86)	32 (12.12)	60 (15.87)
5 50.001 – 100.000 Einwohner	153 (11.50)	30 (14.42)	60 (14.15)	26 (9.85)	41 (10.85)
6 100.001 – 500.000 Einwohner	320 (24.04)	45 (21.63)	99 (23.35)	59 (22.35)	92 (24.34)
7 über 500.000 Einwohner	133 (9.99)	29 (13.94)	57 (13.44)	28 (10.61)	37 (9.79)
Gesamt	1331 (100.00)	208 (100.00)	424 (100.00)	264 (100.00)	378 (100.00)

In 16 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wie lange dauerte das Mietverhältnis insgesamt (ab Vertragsbeginn bis Kündigung)?“

Filter: wenn Mietverhältnis nicht mehr bestehend (N = 1294)

Tabelle B: Dauer des Mietverhältnisses

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
bis 1 Monat	18 (1.42)	14 (6.93)	16 (3.94)	5 (1.99)	10 (2.78)
2 Monate	33 (2.60)	24 (11.88)	30 (7.39)	10 (3.98)	20 (5.56)
3 Monate	75 (5.91)	38 (18.81)	65 (16.01)	17 (6.77)	35 (9.72)
4 Monate	52 (4.09)	19 (9.41)	43 (10.59)	14 (5.58)	30 (8.33)
5 Monate	57 (4.49)	17 (8.42)	37 (9.11)	15 (5.98)	21 (5.83)
6 Monate	83 (6.54)	17 (8.42)	43 (10.59)	16 (6.37)	27 (7.50)
7 – 9 Monate	175 (13.78)	37 (18.32)	77 (18.97)	38 (15.14)	62 (17.22)
10 – 12 Monate	163 (12.83)	23 (11.39)	47 (11.58)	42 (16.73)	54 (15.00)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

13 – 24 Monate	324 (25.51)	10 (4.95)	42 (10.34)	52 (20.72)	64 (17.78)
25 – 32 Monate	80 (6.30)	1 (0.50)	2 (0.49)	17 (6.77)	17 (4.72)
33 – 44 Monate	83 (6.54)	1 (0.50)	2 (0.49)	15 (5.98)	13 (3.61)
45 – 84 Monate	87 (6.85)	0 (0.00)	1 (0.25)	8 (3.19)	6 (1.67)
über 84 Monate	40 (3.15)	1 (0.50)	1 (0.25)	2 (0.80)	1 (0.28)
Gesamt	1270 (100.00)	202 (100.00)	406 (100.00)	251 (100.00)	360 (100.00)

Mittelwert: 7.89 / Standardabweichung: 2.75

In 77 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Haben Sie vor Abschluss des Mietvertrages Auskünfte über den potentiellen Mieter eingeholt?“

Tabelle C: Einholen von Informationen

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 Ja	430 (32.33)	71 (33.97)	132 (31.13)	266 (100.00)	116 (30.61)
2 Nein	900 (67.67)	138 (66.03)	292 (68.87)	0 (0.00)	263 (69.39)
Gesamt	1330 (100.00)	209 (100.00)	424 (100.00)	266 (100.00)	379 (100.00)

In 17 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Auf welche Informationsquellen haben Sie zurückgegriffen, um Auskunft über den Mieter zu erhalten?“

Filter: wenn Auskünfte eingeholt (N = 430)

Tabelle D.1: „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	401	93.26
1 genannt	29	6.74
Gesamt	430	100.00

Tabelle D.2: „Schufa“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	371	86.28
1 genannt	59	13.72
Gesamt	430	100.00

Tabelle D.3: „Selbstauskunft des Mieters“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	112	26.05
1 genannt	318	73.95
Gesamt	430	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle D.4: „Gehalts- bzw. Einkommensnachweis“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	253	58.84
1 genannt	177	41.16
Gesamt	430	100.00

Tabelle D.5: „Kontoauszug“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	401	93.26
1 genannt	29	6.74
Gesamt	430	100.00

Tabelle D.6: „Besuch in früherer Wohnung“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	383	89.07
1 genannt	47	10.93
Gesamt	430	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle D.7: „Auskunfteien, und zwar:“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	400	93.02
1 genannt	30	6.98
Gesamt	430	100.00

Tabelle D.7.1: Genannte Auskunfteien

Filter: wenn „Auskunftei, und zwar“ als Informationsquelle genannt (N = 30)

	Anzahl	Anteil (%)
Creditreform	7	1.63
Sonstige	22	5.12
Gesamt	29	430

In 1 Fall wurde keine Angabe gemacht.

Tabelle D.8: „Sonstiges“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	286	66.51
1 genannt	144	33.49
Gesamt	430	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle D.8.1: Sonstige Informationsquellen

Filter: wenn „Sonstiges“ als Informationsquelle genannt (N = 144)

	Anzahl	Anteil (%)
Bekannte	20	4.65
Arbeitgeber	18	4.19
Vorvermieter	18	4.19
Makler	11	2.56
ARGE / Sozialamt	11	2.56
Sonstige	66	15.34
Gesamt	144	430

Angezeigt werden Häufigkeitsangaben für genannte Antworten. Ausprägung „nicht genannt“ entfällt.

Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtheit der Befragten, die die vorliegende Frage beantwortet haben (N = 430 = 100%).

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Zusammenfassung Tabelle D.1 – D.8

Informationsquellen	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	29 (6.74)	5 (7.04)	6 (4.55)	20 (7.52)	7 (6.03)
Schufa	59 (13.72)	10 (14.08)	15 (11.36)	37 (13.91)	22 (18.97)
Selbstauskunft des Mieters	318 (73.95)	55 (77.46)	96 (72.73)	210 (78.95)	85 (73.28)
Gehalts- bzw. Einkommensnachweis	177 (41.16)	25 (35.21)	48 (36.36)	110 (41.35)	47 (40.51)
Kontoauszug	29 (6.74)	6 (8.45)	10 (7.58)	18 (6.77)	8 (6.90)
Besuch in früherer Wohnung	47 (10.93)	10 (14.08)	12 (9.09)	28 (10.53)	15 (12.93)
Auskunfteien	30 (6.98)	4 (5.63)	10 (7.58)	17 (6.39)	9 (7.76)
Bekannte	20 (4.65)	5 (7.04)	7 (5.30)	10 (3.76)	7 (6.03)
Arbeitgeber	18 (4.19)	5 (7.04)	8 (6.06)	11 (4.14)	2 (1.72)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Vorvermieter	18 (4.19)	2 (2.82)	4 (3.03)	9 (3.38)	4 (3.45)
Makler	11 (2.56)	0 (0.00)	3 (2.27)	5 (1.88)	2 (1.72)
ARGE / Sozialamt	11 (2.56)	0 (0.00)	3 (2.27)	5 (1.88)	2 (1.72)
Sonstige	66 (15.35)	10 (14.08)	21 (15.91)	46 (17.29)	19 (16.38)
Gesamt	833 Ø 1.94	137 Ø 1.92	243 Ø 1.84	526 Ø 1.98	229 Ø 1.97
N	430 (100.00)	71 (100.00)	132 (100.00)	266 (100.00)	116 (100.00)

Mehrfachnennungen waren möglich.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Welche Art von Falschangaben wurden gemacht?“

Filter: wenn Falschangaben gemacht (N = 266)

Tabelle E.1: „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	253	95.11
1 genannt	13	4.89
Gesamt	266	100.00

Tabelle E.2: „Selbstauskunft des Mieters“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	85	31.95
1 genannt	181	68.05
Gesamt	266	100.00

Tabelle E.3: „Gehalts- bzw. Einkommensnachweis“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	208	78.20
1 genannt	58	21.80
Gesamt	266	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle E.4: „Kontoauszug“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	260	97.74
1 genannt	6	2.26
Gesamt	266	100.00

Tabelle E.5: „Gehaltsangabe des Mieters“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	152	57.14
1 genannt	114	42.86
Gesamt	266	100.00

Tabelle E.6: „Sonstiges“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	224	84.21
1 genannt	42	15.79
Gesamt	266	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Zusammenfassung Tabelle E.1 – E.6

Art der Falschangaben	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	13 (4.89)	3 (4.69)	3 (2.80)	13 (4.89)	4 (4.55)
Selbstauskunft des Mieters	181 (68.05)	46 (71.88)	71 (66.36)	181 (68.05)	63 (71.59)
Gehalts- bzw. Einkommensnachweis	58 (21.80)	14 (21.88)	23 (21.50)	58 (21.80)	21 (23.86)
Kontoauszug	6 (2.26)	3 (4.69)	4 (3.74)	6 (2.26)	2 (2.27)
Gehaltsangabe des Mieters	114 (42.86)	31 (48.44)	46 (42.99)	114 (42.86)	46 (52.27)
Sonstiges	42 (15.79)	12 (18.75)	20 (18.69)	42 (15.78)	13 (14.77)
Gesamt	414 Ø 1.56	109 Ø 1.70	167 Ø 1.56	414 Ø 1.56	149 Ø 1.69
N	266 (100.00)	64 (100.00)	107 (100.00)	266 (100.00)	88 (100.00)

Mehrfachnennungen waren möglich.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Hat der Mieter seine Nichtzahlung auf eine offensichtlich unberechtigte Minderungsbehauptung in Form der Angabe von Mängeln gestützt?“

Filter: wenn Erklärung für Nichtzahlung abgegeben (N = 619)

Tabelle F: Minderungsbehauptungen

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 Ja	167 (27.07)	13 (14.77)	34 (18.38)	42 (30.43)	38 (22.09)
2 Nein	450 (72.93)	75 (85.23)	151 (81.62)	96 (69.57)	134 (77.91)
Gesamt	617 (100.00)	88 (100.00)	185 (100.00)	138 (100.00)	172 (100.00)

In 2 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Im wievielten Monat des Mietverhältnisses wurde die Kündigung ausgesprochen?“

Filter: wenn Mietverhältnis nicht andauernd (N = 1294)

Tabelle G: Zeitpunkt Ausspruch der Kündigung

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
im 1. Monat	39 (3.18)	27 (13.57)	28 (6.90)	11 (4.47)	18 (5.04)
im 2. Monat	72 (5.86)	47 (23.62)	60 (14.78)	19 (7.72)	39 (10.92)
im 3. Monat	175 (14.25)	83 (41.71)	145 (35.71)	42 (17.07)	94 (26.33)
im 4. Monat	93 (7.57)	15 (7.54)	66 (16.26)	22 (8.94)	38 (10.64)
im 5. Monat	90 (7.33)	9 (4.52)	41 (10.10)	15 (6.10)	30 (8.40)
im 6. Monat	107 (8.71)	8 (4.02)	34 (8.37)	34 (13.82)	28 (7.84)
im 7. – 9. Monat	167 (13.60)	5 (2.51)	20 (4.93)	26 (10.57)	38 (10.64)
im 10. – 12. Monat	124 (10.10)	4 (2.01)	11 (2.71)	24 (9.76)	19 (5.32)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

im 13. – 24. Monat	199	0	0	31	38
	(16.21)	(0.00)	(0.00)	(12.60)	(10.64)
im 25. – 32. Monat	54	1	1	10	8
	(4.40)	(0.50)	(0.25)	(4.07)	(2.24)
im 33. – 44. Monat	46	0	0	7	5
	(3.75)	(0.00)	(0.00)	(2.85)	(1.40)
im 45. – 84. Monat	52	0	0	4	1
	(4.23)	(0.00)	(0.00)	(1.63)	(0.28)
im 85. Monat und mehr	10	0	0	1	1
	(0.81)	(0.00)	(0.00)	(0.41)	(0.28)
Gesamt	1228	199	406	246	357
	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)

Mittelwert: 12.69 / Standardabweichung: 15.04

In 66 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Ergänzung Tabelle G

Zeitablauf zwischen Zahlungseinstellung und Kündigung (in Monaten)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	2.20	2.51
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 - 3	2.14	2.19
Falschangaben	2.29	3.79
Kaution nicht geleistet	1.89	1.66
Gesamt	2.51	3.35

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wie hoch war zu diesem Zeitpunkt der Mietrückstand (inklusive Betriebskostenvorauszahlung)?“

Filter: wenn Mietverhältnis nicht andauernd (N = 1294)

Tabelle H: Höhe Mietrückstand

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
bis 500 €	99 (7.98)	20 (10.00)	30 (7.50)	8 (3.28)	27 (7.63)
501 – 1000 €	288 (23.23)	57 (28.50)	108 (27.00)	53 (21.72)	86 (24.29)
1001 – 1500 €	285 (22.98)	51 (25.50)	102 (25.50)	53 (21.72)	77 (21.75)
1501 – 2000 €	173 (13.95)	22 (11.00)	53 (13.25)	31 (12.70)	51 (14.41)
2001 – 2500 €	108 (8.71)	14 (7.00)	31 (7.75)	31 (12.70)	37 (10.45)
2501 – 3000 €	83 (6.69)	11 (5.50)	26 (6.50)	19 (7.79)	22 (6.21)
3001 – 4000 €	83 (6.69)	15 (7.50)	30 (7.50)	20 (8.20)	31 (8.76)
4001 – 5000 €	42 (3.39)	6 (3.00)	10 (2.50)	8 (3.28)	11 (3.11)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

5001 – 6000 €	29 (2.34)	3 (1.50)	5 (1.25)	8 (3.28)	5 (1.41)
6001 – 8000 €	24 (1.94)	0 (0.00)	3 (0.75)	8 (3.28)	5 (1.41)
über 8000 €	26 (2.10)	1 (0.50)	2 (0.50)	5 (2.05)	2 (0.56)
Gesamt	1240 (100.00)	200 (100.00)	400 (100.00)	244 (100.00)	354 (100.00)

Mittelwert: 2106.37 / Standardabweichung: 2702.69

In 107 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Hat der Mieter die Wohnung nach der Kündigung freiwillig verlassen?“

Filter: wenn Mietverhältnis nicht andauernd (N = 1294)

Tabelle I: Wohnung wurde nach Kündigung verlassen?

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
1 Ja	436 (34.36)	57 (28.36)	105 (25.74)	65 (25.69)	105 (29.33)
2 Nein	833 (65.64)	144 (71.64)	303 (74.26)	188 (74.31)	253 (70.67)
Gesamt	1269 (100.00)	201 (100.00)	408 (100.00)	253 (100.00)	358 (100.00)

In 25 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Haben Sie Räumungsklage vor Gericht erhoben?“

Filter: wenn Wohnung nicht freiwillig verlassen (N = 833)

Tabelle J: Räumungsklage erhoben?

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
1 Ja	623 (74.97)	101 (70.14)	221 (73.18)	146 (78.07)	181 (71.54)
2 Nein	208 (25.03)	43 (29.86)	81 (26.82)	41 (21.93)	72 (28.46)
Gesamt	831 (100.00)	144 (100.00)	302 (100.00)	187 (100.00)	253 (100.00)

In 2 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wie viel Zeit ist zwischen Ausspruch der Kündigung und Erhebung der Räumungsklage vergangen?“

Filter: wenn Räumungsklage erhoben (N = 623)

Tabelle K: Durchschnittlicher Zeitablauf von der Kündigung bis zur Räumungsklage

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 Monat	161 (26.35)	45 (44.55)	81 (36.99)	42 (29.58)	65 (36.11)
2 Monate	107 (17.51)	12 (11.88)	36 (16.44)	23 (16.20)	29 (16.11)
3 Monate	90 (14.73)	12 (11.88)	30 (13.70)	26 (18.31)	20 (11.11)
4 Monate	50 (8.18)	9 (8.91)	15 (6.85)	12 (8.45)	20 (11.11)
5 – 6 Monate	95 (15.55)	11 (10.89)	29 (13.24)	15 (10.56)	26 (14.44)
7 – 9 Monate	55 (9.00)	6 (5.94)	12 (5.48)	20 (14.08)	9 (5.00)
10 – 12 Monate	28 (4.58)	2 (1.98)	7 (3.20)	0 (0.00)	9 (5.00)
13 – 24 Monate	22 (3.60)	3 (2.97)	7 (3.20)	4 (2.82)	2 (1.11)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Über 24 Monate	3 (0.49)	1 (0.99)	2 (0.91)	0 (0.00)	0 (0.00)
Gesamt	611 (100.00)	101 (100.00)	219 (100.00)	142 (100.00)	180 (100.00)

Mittelwert: 4.43 / Standardabweichung: 7.53

In 12 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

Ergänzung Tabelle K

Durchschnittlicher Zeitablauf von Kündigung bis Räumungsklage (in Monaten)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	3.50	4.78
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	3.57	4.18
Falschangaben	3.70	3.38
Kaution nicht geleistet	3.35	2.96
Gesamt	4.17	4.12

Hinweis: In Fallgruppe 2 (Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3) wurde ein Teilnehmer, der eine Dauer von 160 Monaten angab, aufgrund der extremen Abweichung (zweithöchster Wert liegt bei 36 Monaten) nicht berücksichtigt.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wann wurde der Gerichtskostenvorschuss eingezahlt?“

Filter: wenn Räumungsklage erhoben (N = 623)

Tabelle L: Zeitpunkt Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 mit Einreichung der Klage	393 (66.50)	62 (65.26)	135 (64.59)	93 (65.96)	114 (66.67)
2 erst nach Aufforderung durch das Ge- richt	198 (33.50)	33 (34.74)	74 (35.41)	48 (34.04)	57 (33.33)
Gesamt	591 (100.00)	95 (100.00)	209 (100.00)	141 (100.00)	171 (100.00)

In 32 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Welche Gründe gab es für die Zustellungsprobleme?“

Filter: wenn Probleme bei Klagenzustellung (N = 191)

Tabelle M.1: „Nichterreichbarkeit des Mieters“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	37	19.37
1 genannt	154	80.63
Gesamt	191	100.00

Tabelle M.2: „Sonstige“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	135	70.68
1 genannt	56	29.32
Gesamt	191	100.00

Tabelle M.2.1: Sonstige Gründe für die Zustellungsprobleme

Filter: wenn „Sonstiges“ als Grund für die Zustellungsprobleme genannt (N = 56).

	Anzahl	Anteil (%)
Manipulation des Briefkastens / Nichtleerung	18	9.42
Falschangaben bezüglich der Identität	4	2.09
Sonstige	34	17.80
Gesamt	56	100.00

Angezeigt werden Häufigkeitsangaben für genannte Antworten. Ausprägung „nicht genannt“ entfällt.

Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtheit der Befragten, die die vorliegende Frage beantwortet haben (N = 191 = 100%).

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Zusammenfassung Tabelle M.1 – M.2

Gründe für Zustellungsprobleme der Klage	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
Nichterreichbarkeit des Mieters	154 (80.63)	27 (84.38)	60 (81.08)	35 (81.40)	38 (69.09)
Manipulation des Briefkastens / Nichtleerung	18 (9.42)	2 (6.25)	5 (6.76)	5 (11.63)	8 (14.55)
Falschangaben bezüglich der Identität	4 (2.09)	2 (6.25)	4 (5.41)	1 (2.33)	3 (5.45)
Sonstige	34 (17.80)	4 (12.50)	8 (10.81)	9 (20.93)	11 (20.00)
Gesamt	210 Ø 1.10	35 Ø 1.09	77 Ø 1.04	50 Ø 1.16	60 Ø 1.09
N	191 (100.00)	32 (100.00)	74 (100.00)	43 (100.00)	55 (100.00)

Mehrfachnennungen waren möglich.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wie viele Monate nach Klageerhebung erfolgte dieser Abschluss des Räumungsprozesses?“

Filter: wenn Räumungsverfahren nicht andauernd (N = 550)

Tabelle N: Zeitpunkt Räumungsentscheidung

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 Monat	36 (6.95)	7 (8.75)	15 (8.11)	6 (5.17)	6 (3.92)
2 Monate	65 (12.55)	19 (23.75)	34 (18.38)	16 (13.79)	22 (14.38)
3 Monate	84 (16.22)	11 (13.75)	31 (16.76)	16 (13.79)	28 (18.30)
4 Monate	71 (13.71)	9 (11.25)	24 (12.97)	13 (11.21)	22 (14.38)
5 – 6 Monate	115 (22.20)	18 (22.50)	39 (21.08)	31 (26.72)	37 (24.18)
7 – 9 Monate	68 (13.13)	7 (8.75)	17 (9.19)	20 (17.24)	15 (9.80)
10 – 12 Monate	41 (7.92)	5 (6.25)	10 (5.41)	5 (4.31)	13 (8.50)
13 – 24 Monate	36 (6.95)	4 (5.00)	14 (7.57)	9 (7.76)	10 (6.54)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Über 24 Monate	2 (0.39)	0 (0.00)	1 (0.54)	0 (0.00)	0 (0.00)
Gesamt	518 (100.00)	80 (100.00)	185 (100.00)	116 (100.00)	153 (100.00)

Mittelwert: 5.79 / Standardabweichung: 4.44

In 32 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

Ergänzung Tabelle N

Durchschnittlicher Zeitablauf von Klageerhebung bis Räumungsentscheidung	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	4.89	4.01
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	5.36	4.54
Falschangaben	5.72	3.93
Kautions nicht geleistet	5.54	3.89
Gesamt	5.79	4.44

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wurde dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt?“

Filter: wenn Räumungsverfahren nicht andauernd (N = 550)

Tabelle O: Räumungsfrist gewährt?

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
1 Ja, und zwar ... Wochen	293 (54.97)	37 (45.68)	88 (45.83)	69 (57.98)	82 (52.23)
unter 1 Woche	3 (0.56)	2 (2.47)	3 (1.56)	3 (2.52)	3 (1.91)
1 Woche	4 (0.75)	1 (1.23)	2 (1.04)	2 (1.68)	1 (0.64)
2 Wochen	65 (12.20)	11 (13.58)	22 (11.46)	16 (13.45)	15 (9.55)
3 Wochen	13 (2.44)	2 (2.47)	5 (2.60)	5 (4.20)	10 (6.37)
4 Wochen	82 (15.38)	7 (8.64)	23 (11.98)	16 (13.45)	24 (15.29)
5 Wochen	4 (0.75)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	1 (0.64)
6 Wochen	33 (6.19)	1 (1.23)	6 (3.13)	6 (5.04)	7 (4.46)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

7 Wochen	0	0	0	0	0
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
8 Wochen	29	5	10	4	8
	(5.44)	(6.17)	(5.21)	(3.36)	(5.10)
9 Wochen	0	0	0	0	0
	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
10 Wochen	2	0	1	1	1
	(0.38)	(0.00)	(0.52)	(0.84)	(0.64)
11 Wochen	1	0	0	0	0
	(0.19)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
12 Wochen	25	2	5	7	3
	(4.69)	(2.47)	(2.60)	(5.88)	(1.91)
mehr als 12 Wochen	9	1	1	4	2
	(1.69)	(1.23)	(0.52)	(3.36)	(1.27)
Keine Monatsangabe	23	5	10	5	7
	(4.32)	(6.17)	(5.21)	(4.20)	(4.46)
2 Nein	240	44	104	50	75
	(45.03)	(54.32)	(54.17)	(42.02)	(47.77)
Gesamt	533	81	192	119	157
	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)

In 17 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Ergänzung 1 Tabelle O

Dauer Räumungsfrist (in Wochen)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	4.59	4.19
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	4.60	3.47
Falschangaben	5.72	5.68
Kautions nicht geleistet	4.91	4.66
Gesamt	5.50	4.57

Diese Tabelle bezieht sich nur auf Fälle, in denen eine Räumungsfrist gewährt wurde.

Ergänzung 2 Tabelle O

Verlängerung der Räumung durch Anordnung einer Räumungsfrist (in Wochen)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	1.93	3.53
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	1.97	3.22
Falschangaben	3.21	5.11
Kautions nicht geleistet	2.45	4.10
Gesamt	2.91	4.31

Diese Tabelle bezieht sich auf alle Räumungsverfahren. Sofern keine Räumungsfrist gewährt wurde, wurde die Verlängerung mit einem Wert von 0 in die Berechnung einbezogen.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Wie hat sich das Räumungsverfahren entwickelt?“

Filter: wenn Zwangsvollstreckung: ja (N = 359)

Tabelle P: Dauer Zwangsvollstreckung

	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %)
		Gar keine Miete	Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Falschangaben	Kautions nicht geleistet
1 Räumung ist nach ... Monaten seit Erlangung des Räumungsurteils erfolgt	175 (50.00)	32 (58.18)	68 (52.71)	39 (48.15)	47 (46.53)
nach unter 1 Monat	4 (1.14)	0 (0.00)	2 (1.55)	1 (1.23)	0 (0.00)
nach 1 Monat	43 (12.29)	11 (20.00)	17 (13.18)	9 (11.11)	11 (10.89)
nach 2 Monaten	42 (12.00)	12 (21.82)	22 (17.05)	12 (14.81)	15 (14.85)
nach 3 Monaten	39 (11.14)	4 (7.27)	12 (9.30)	7 (8.64)	11 (10.89)
nach 4 Monaten	18 (5.14)	1 (1.82)	5 (3.88)	5 (6.17)	5 (4.95)
nach 5 Monaten	8 (2.29)	1 (1.82)	3 (2.33)	1 (1.23)	1 (0.99)
nach 6 Monaten	8 (2.29)	0 (0.00)	2 (1.55)	4 (4.94)	1 (0.99)
nach 7 – 9 Monaten	5 (1.43)	1 (1.82)	2 (1.55)	0 (0.00)	1 (0.99)
nach 10 – 12 Monaten	3 (0.86)	1 (1.82)	1 (0.78)	0 (0.00)	1 (0.99)
über 12 Monaten	2 (0.57)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Keine Monatsangabe	3	1	2	0	1
	(0.86)	(1.82)	(1.55)	(0.00)	(0.99)
2 Räumungsverfahren dauert ... Monate nach Beauftragung des Gerichtsvollziehers noch an	160	19	57	38	50
nach unter 1 Monat	(45.71)	(34.55)	(44.19)	(46.91)	(49.50)
nach 1 Monat	19	2	7	3	6
	(5.43)	(3.64)	(5.43)	(3.70)	(5.94)
nach 2 Monaten	77	7	25	19	21
	(22.00)	(12.73)	(19.38)	(23.46)	(20.79)
nach 3 Monaten	24	4	8	7	10
	(6.86)	(7.27)	(6.20)	(8.64)	(9.90)
nach 4 Monaten	10	0	5	1	2
	(2.86)	(0.00)	(3.88)	(1.23)	(1.98)
nach 5 Monaten	7	2	4	0	4
	(2.00)	(3.64)	(3.10)	(0.00)	(3.96)
nach 6 Monaten	4	2	3	2	3
	(1.14)	(3.64)	(2.33)	(2.47)	(2.97)
nach 7 – 12 Monaten	3	0	0	0	0
	(0.86)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
nach über 12 Monaten	2	0	2	1	1
	(0.57)	(0.00)	(1.55)	(1.23)	(0.99)
Keine Monatsangabe	2	0	0	1	1
	(0.57)	(0.00)	(0.00)	(1.23)	(0.99)
3 Mieter hat die Wohnung ... Monate nach Beauftragung des Gerichtsvollziehers ohne Räumung durch den Gerichtsvollzieher verlassen	15	4	4	4	4
0 – 1 Monat	(4.29)	(7.27)	(3.10)	(4.94)	(3.96)
	6	2	2	3	3
	(1.71)	(3.64)	(1.55)	(3.70)	(2.97)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

2 – 5 Monate	6 (1.71)	2 (3.64)	2 (1.55)	1 (1.23)	1 (0.99)
6 – 12 Monate	1 (0.29)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
mehr als 12 Monate	1 (0.29)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
Keine Monatsangabe	1 (0.29)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
Gesamt	350 (100.0)	55 (100.00)	129 (100.00)	81 (100.00)	101 (100.00)

In 9 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Ergänzung 1 Tabelle P

Dauer Zwangsvollstreckung (in Monaten)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	2.44	2.06
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	2.62	1.85
Falschangaben	2.69	1.58
Kaution nicht geleistet	2.72	1.83
Gesamt	2.99	2.46

Diese Tabelle bezieht sich auf diejenigen Fälle, bei denen die Räumung erfolgt ist.

Ergänzung 2 Tabelle P

Dauer Zwangsvollstreckung (in Monaten)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	1.50	0.58
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	1.50	0.58
Falschangaben	1.13	0.63
Kaution nicht geleistet	1.25	0.50
Gesamt	4.11	6.39

Diese Tabelle bezieht sich auf diejenigen Fälle, bei denen der Mieter die Wohnung ohne Räumung durch den Gerichtsvollzieher verlassen hat.

Hinweis: Da lediglich 14 Personen bei dieser Teilfrage eine Angabe gemacht haben, wiegen zwei hier angegebene Werte (11 und 24) besonders schwer auf die Berechnung des Gesamtmittelwertes. Da sich diese beiden Werte nicht in den Fallgruppen (die jeweils nur vier Fälle einschließen) finden lassen, kommt es zu dem Unterschied zwischen Gesamtmittelwert und den einzelnen Mittelwerten der Fallgruppen.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Ergänzung 3 Tabelle P

Dauer Zwangsvollstreckung (in Monaten)	Mittelwert	Standardabweichung
Gar keine Miete	2.33	1.97
Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	2.56	1.81
Falschangaben	2.55	1.58
Kautions nicht geleistet	2.60	1.81
Gesamt	3.07	2.92

Diese Tabelle bezieht sich auf diejenigen Fälle, bei denen der Vermieter die Wohnung zurückerlangt hat, sei es durch Vollstreckung des Räumungsurteils oder durch freiwilliges Verlassen der Wohnung.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Hat der Mieter die Einstellung der Vollstreckung wegen einer Härte (Suizidgefahr, Krankheit, Sonstiges) beantragt?“

Filter: wenn Zwangsvollstreckung: ja (N = 359)

Tabelle Q: Einstellung wegen Härtefall?

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
1 Ja	38 (10.61)	5 (8.93)	16 (12.21)	12 (14.81)	11 (10.68)
2 Nein	320 (89.39)	51 (91.07)	115 (87.79)	69 (85.19)	92 (89.32)
Gesamt	358 (100.00)	56 (100.00)	131 (100.00)	81 (100.00)	103 (100.00)

In 1 Fall wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Ist ein Vollstreckungsversuch gescheitert, weil statt des Mieters andere Personen in der Wohnung leben/lebten?“

Filter: wenn Zwangsvollstreckung: ja (N = 359)

Tabelle R: Vollstreckung gescheitert wegen Untermieter

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 Ja	19 (5.40)	2 (3.70)	4 (3.15)	3 (3.75)	5 (4.85)
2 Nein	333 (94.60)	52 (96.30)	123 (96.85)	77 (96.25)	98 (95.15)
Gesamt	352 (100.00)	54 (100.00)	127 (100.00)	80 (100.00)	103 (100.00)

In 7 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Haben Sie bei der Zwangsräumung von dem sog. Berliner Modell Gebrauch gemacht?“

Filter: wenn Zwangsvollstreckung: ja (N = 359)

Tabelle S: Berliner Modell

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
1 Ja	76 (21.47)	10 (18.18)	27 (20.77)	25 (31.25)	17 (16.83)
2 Nein	278 (78.53)	45 (81.82)	103 (79.23)	55 (68.75)	84 (83.17)
Gesamt	354 (100.00)	55 (100.00)	130 (100.00)	80 (100.00)	101 (100.00)

In 5 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Frage: „Welche Schäden sind Ihnen in welcher Höhe entstanden?“

Tabelle T.1: „Mietausfall“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	68	5.05
1 genannt	1279	94.95
Gesamt	1347	100.00

Tabelle T.2: „Substanzschäden an dem Mietobjekt“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	413	30.66
1 genannt	934	69.34
Gesamt	1347	100.00

Tabelle T.3: „Verfahrenskosten“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	693	51.45
1 genannt	654	48.55
Gesamt	1347	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.4: „Vollstreckungskosten“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	924	68.60
1 genannt	423	31.40
Gesamt	1347	100.00

Tabelle T.5: „Rechtsanwaltskosten“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	641	47.59
1 genannt	706	52.41
Gesamt	1347	100.00

Tabelle T.6: „Möbeltransport /-einlagerung“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	1111	82.48
1 genannt	236	17.52
Gesamt	1347	100.00

Tabelle T.7: „Sonstiges“

	Anzahl	Anteil (%)
0 nicht genannt	869	64.51
1 genannt	478	35.49
Gesamt	1347	100.00

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Zusammenfassung (1) Tabelle T.1 – T.7

Schäden	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
Mietausfall	1279 (94.95)	204 (97.14)	410 (96.24)	257 (96.62)	372 (97.89)
Substanzschäden an dem Mietobjekt	934 (69.34)	124 (59.05)	280 (65.73)	190 (71.43)	255 (67.11)
Verfahrenskosten	654 (48.55)	99 (47.14)	214 (50.23)	149 (56.02)	194 (51.05)
Vollstreckungskosten	423 (31.40)	66 (31.43)	143 (33.57)	90 (33.83)	128 (33.68)
Rechtsanwaltskosten	706 (52.41)	125 (59.52)	230 (53.99)	153 (57.52)	223 (58.68)
Möbeltransport /-einlagerung	236 (17.52)	37 (17.62)	80 (18.78)	47 (17.67)	64 (16.84)
Sonstiges	478 (35.49)	95 (45.24)	175 (41.08)	105 (39.47)	140 (36.84)
Gesamt	4710 Ø 3.50	750 Ø 3.57	1532 Ø 3.60	991 Ø 3.73	1376 Ø 3.62
N	1347 (100.00)	210 (100.00)	426 (100.00)	266 (100.00)	380 (100.00)

Mehrfachnennungen waren möglich.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.8: Schadenshöhe - Mietausfall

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	581 (45.43)	89 (43.63)	164 (40.00)	85 (33.07)	155 (41.67)
2501 – 5000 €	410 (32.06)	67 (32.84)	150 (36.59)	96 (37.35)	128 (34.41)
5001 – 10000 €	205 (16.03)	34 (16.67)	71 (17.32)	50 (19.46)	65 (17.47)
über 10000 €	83 (6.49)	14 (6.86)	25 (6.10)	26 (10.12)	24 (6.45)
Gesamt	1279 (100.00)	204 (100.00)	410 (100.00)	257 (100.00)	372 (100.00)

Mittelwert: 4164.74 / Standardabweichung: 6413.71

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.9: Schadenshöhe - Substanzschäden an dem Mietobjekt

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	549 (58.78)	82 (66.13)	186 (66.43)	101 (53.16)	165 (64.71)
2501 – 5000 €	203 (21.73)	23 (18.55)	54 (19.29)	45 (23.68)	53 (20.78)
5001 – 10000 €	96 (10.28)	10 (8.06)	20 (7.14)	24 (12.63)	21 (8.24)
über 10000 €	86 (9.21)	9 (7.26)	20 (7.14)	20 (10.53)	16 (6.27)
Gesamt	934 (100.00)	124 (100.00)	280 (100.00)	190 (100.00)	255 (100.00)

Mittelwert: 5358.99 / Standardabweichung: 16932.80

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.10: Schadenshöhe - Verfahrenskosten

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	623 (95.26)	93 (93.94)	207 (96.73)	135 (90.60)	186 (95.88)
2501 – 5000 €	22 (3.36)	4 (4.04)	5 (2.34)	10 (6.71)	5 (2.58)
5001 – 10000 €	6 (0.92)	2 (2.02)	2 (0.93)	4 (2.68)	2 (1.03)
über 10000 €	3 (0.46)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	1 (0.52)
Gesamt	654 (100.00)	99 (100.00)	214 (100.00)	149 (100.00)	194 (100.00)

Mittelwert: 943.13 / Standardabweichung: 1344.16

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.11: Schadenshöhe – Vollstreckungskosten

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	400 (94.56)	62 (93.94)	134 (93.71)	84 (93.33)	122 (95.31)
2501 – 5000 €	21 (4.96)	4 (6.06)	9 (6.29)	6 (6.67)	6 (4.69)
5001 – 10000 €	2 (0.47)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
über 10000 €	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
Gesamt	423 (100.00)	66 (100.00)	143 (100.00)	90 (100.00)	128 (100.00)

Mittelwert: 665.80 / Standardabweichung: 1010.47

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.12: Schadenshöhe – Rechtsanwaltskosten

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	628 (88.95)	114 (91.20)	211 (91.74)	130 (84.97)	207 (92.83)
2501 – 5000 €	67 (9.49)	10 (8.00)	17 (7.39)	21 (13.73)	14 (6.28)
5001 – 10000 €	10 (1.42)	1 (0.80)	2 (0.87)	2 (1.31)	2 (0.90)
über 10000 €	1 (0.14)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
Gesamt	706 (100.00)	125 (100.00)	230 (100.00)	153 (100.00)	223 (100.00)

Mittelwert: 1235.89 / Standardabweichung: 1288.68

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.13: Schadenshöhe - Möbeltransport /-einlagerung

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	223 (94.49)	34 (91.89)	74 (92.50)	42 (89.36)	62 (96.88)
2501 – 5000 €	11 (4.66)	2 (5.41)	5 (6.25)	4 (8.51)	2 (3.13)
5001 – 10000 €	2 (0.85)	1 (2.70)	1 (1.25)	1 (2.13)	0 (0.00)
über 10000 €	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)	0 (0.00)
Gesamt	236 (100.00)	37 (100.00)	80 (100.00)	47 (100.00)	64 (100.00)

Mittelwert: 794.22 / Standardabweichung: 1147.61

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.14: Schadenshöhe - Sonstiges

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	412 (86.19)	83 (87.37)	157 (89.71)	82 (78.10)	127 (90.71)
2501 – 5000 €	45 (9.41)	6 (6.32)	10 (5.71)	15 (14.29)	10 (7.14)
5001 – 10000 €	15 (3.14)	3 (3.16)	4 (2.29)	5 (4.76)	1 (0.71)
über 10000 €	6 (1.26)	3 (3.16)	4 (2.29)	3 (2.86)	2 (1.43)
Gesamt	478 (100.00)	95 (100.00)	175 (100.00)	105 (100.00)	140 (100.00)

Mittelwert: 1569.40 / Standardabweichung: 4971.69

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Zusammenfassung (2) Tabelle T.8 – T.14

Schadenshöhe	Mittelwert (Standard- abweichung)	Mittelwert (Standard- abweichung) Gar keine Miete	Mittelwert (Stan- dard-abweichung) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Mittelwert (Standard- abweichung) Falschangaben	Mittelwert (Standard- abweichung) Kautions nicht geleistet
Mietausfall	4164.74 (6413.71)	3915.48 (3579.32)	4002.44 (3515.40)	4927.54 (4888.96)	3933.26 (3258.21)
Substanzschäden an dem Mietobjekt	5358.99 (16932.80)	6111.52 (27684.96)	5220.76 (21183.11)	8279.49 (29028.12)	3947.65 (9103.08)
Verfahrenskosten	943.13 (1344.16)	908.25 (1200.46)	841 (940.50)	1091.97 (1310.26)	897.29 (1456.51)
Vollstreckungskosten	665.80 (1010.47)	676.5 (928.23)	641.05 (916.58)	665.46 (966.62)	631.52 (852.98)
Rechtsanwaltskosten	1235.89 (1288.68)	1043.30 (1105.48)	1080.36 (1091.58)	1404.89 (1253.35)	1068.18 (1095.71)
Möbeltransport /-einlagerung	794.22 (1147.61)	879.59 (1859.61)	809.96 (1459.84)	1083.23 (1762.20)	685.38 (907.99)
Sonstiges	1569.40 (4971.69)	2285.65 (9047.07)	1741.47 (6813.69)	2628.42 (8641.38)	1069.54 (2481.72)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Zusammenfassung (3) Tabelle T.8 – T.14

Schadenshöhe – Gesamt	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kaution nicht geleistet
0 – 2500 €	239 (18.12)	46 (22.12)	82 (19.57)	27 (10.38)	66 (17.65)
2501 – 5000 €	343 (26.00)	57 (27.40)	109 (26.01)	61 (23.46)	112 (29.95)
5001 – 10000 €	359 (27.22)	57 (27.40)	121 (28.88)	68 (26.15)	101 (27.01)
10001 – 20000 €	263 (19.94)	32 (15.38)	80 (19.09)	70 (26.92)	66 (17.65)
20001 – 50000 €	92 (6.97)	13 (6.25)	21 (5.01)	26 (10.00)	25 (6.68)
50001 – 100000 €	15 (1.14)	2 (0.96)	4 (0.95)	5 (1.92)	4 (1.07)
über 100000 €	8 (0.61)	1 (0.48)	2 (0.48)	3 (1.15)	0 (0.00)
Gesamt	1319 (100.00)	208 (100.00)	419 (100.00)	260 (100.00)	374 (100.00)

In 28 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

Tabelle T.15: Schadenshöhe Gesamt im Verhältnis zur Nettokaltmiete

	Anzahl (An- teil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Keine Miete in den ersten 3 Monaten	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
unter einer Nettokaltmiete	5 (0.38)	2 (0.97)	2 (0.48)	1 (0.39)	2 (0.54)
1-fache bis unter 2-fache Nettokaltmiete	13 (1.00)	2 (0.97)	4 (0.96)	2 (0.78)	5 (1.34)
2-fache bis unter 3-fache Nettokaltmiete	31 (2.38)	9 (4.35)	13 (3.13)	4 (1.55)	14 (3.76)
3-fache bis unter 4-fache Nettokaltmiete	41 (3.14)	7 (3.38)	17 (4.10)	4 (1.55)	12 (3.23)
4-fache bis unter 5-fache Nettokaltmiete	48 (3.68)	9 (4.35)	14 (3.37)	9 (3.49)	11 (2.96)
5-fache bis unter 6-fache Nettokaltmiete	52 (3.99)	10 (4.83)	19 (4.58)	7 (2.71)	15 (4.03)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

6-fache bis unter 7-fache Nettokaltmiete	47	10	20	5	19
	(3.60)	(4.83)	(4.82)	(1.94)	(5.11)
7-fache bis unter 8-fache Nettokaltmiete	55	5	12	9	15
	(4.22)	(2.42)	(2.89)	(3.49)	(4.03)
8-fache bis unter 9-fache Nettokaltmiete	40	4	11	7	9
	(3.07)	(1.93)	(2.65)	(2.71)	(2.42)
9-fache bis unter 10-fache Nettokaltmiete	57	9	19	5	15
	(4.37)	(4.35)	(4.58)	(1.94)	(4.03)
10-fache bis unter 11-fache Nettokaltmiete	62	11	20	10	17
	(4.75)	(5.31)	(4.82)	(3.88)	(4.57)
11-fache bis unter 12-fache Nettokaltmiete	57	12	23	14	24
	(4.37)	(5.80)	(5.54)	(5.43)	(6.45)
12-fache bis unter 13-fache Nettokaltmiete	47	6	9	8	15
	(3.60)	(2.90)	(2.17)	(3.10)	(4.03)
13-fache bis unter 14-fache Nettokaltmiete	55	5	15	12	14
	(4.22)	(2.42)	(3.61)	(4.65)	(3.76)

D. Online-Befragung betroffener Vermieter

14-fache bis unter 15-fache Nettokaltmiete	51	11	20	7	24
	(3.91)	(5.31)	(4.82)	(2.71)	(6.45)
15-fache bis unter 20-fache Nettokaltmiete	200	30	65	52	53
	(15.34)	(14.49)	(15.66)	(20.16)	(14.25)
20-fache bis unter 25-fache Nettokaltmiete	141	28	47	30	43
	(10.81)	(13.53)	(11.33)	(11.63)	(11.56)
25-fache bis unter 30-fache Nettokaltmiete	82	10	19	20	19
	(6.29)	(4.83)	(4.58)	(7.75)	(5.11)
30-fache bis unter 40-fache Nettokaltmiete	95	11	29	19	24
	(7.29)	(5.31)	(6.99)	(7.36)	(6.45)
40-fache bis unter 50-fache Nettokaltmiete	44	5	12	15	8
	(3.37)	(2.42)	(2.89)	(5.81)	(2.15)
mehr als 50-fache Nettokaltmiete	81	11	25	18	14
	(6.21)	(5.31)	(6.02)	(6.98)	(3.76)
Gesamt	1304	207	415	258	372
	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)

In 43 Fällen wurde keine Angabe gemacht.