

An die  
Präsidentin des Südtiroler Landtages  
Frau Rita Mattei  
Bozen

Bozen, den 24. Mai 2022

## Ersetzungsantrag zum Begehrensantrag Nr. 41/22

### **Mietnomaden den Riegel vorschieben – Vermieter besser schützen**

#### **Ein unterschätztes Problem**

In zwei Artikeln berichtete jüngst „Die neue Südtiroler Tageszeitung“ (TZ) über einen Mietnomadenfall im Passeiertal (Quellen: <https://www.tageszeitung.it/2022/05/15/wenn-mir-das-gesetz-nicht-hilft/>, Datum des Abrufs: 16.05.2022; <https://www.tageszeitung.it/2022/05/16/es-ist-ein-alptraum/>, Datum des Abrufs: 16.05.2022). Dabei wird der Fall der Familie Fauner festgehalten, welche einer mazedonischen Familie eine Wohnung vermietet hat. Die Mazedonier sollen weder die anfallende Miete entrichtet noch sich an die Hausordnung gehalten haben. Darüber hinaus kam es zu Ruhestörungen, Drohungen, Einbrüche sowie einen Übergriff auf den 74-jährigen Vater der Familie Fauner. Mittlerweile seien aufgrund der vielen Vorfälle die Sicherheitskräfte „Dauergäste“ im besagten Haus, wo sich die Mietnomaden einquartiert haben. Wie aus den beiden Artikeln hervorgeht, seien den Behörden die Hände gebunden, sodass diese Mietnomaden regelrechte Narrenfreiheit genießen.

„Der Alptraum jedes Vermieters ist es, an einen »Mietnomaden« zu geraten. Der kann Sie nämlich an den Rand des finanziellen Ruins bringen. Ein solcher »Mietnomade« bezahlt die erste Miete und die erste Rate der Kautions – und dann keinen Cent mehr. Seine wohl kalkulierte Absicht: Sie müssen ihn erst mahnen [...] und dann aus der Wohnung klagen. Das kann ein Jahr und länger dauern. In dieser Zeit wohnt der »Mietnomade« mietfrei in Ihrer Wohnung“ (Nöllke 2020: 32).

Das Mietnomadenproblem wird vielfach unterschätzt, da der Vermieter derzeit kaum eine gesetzliche Handhabe hat, entsprechende Mietverhältnisse rasch aufzulösen. Es steht deshalb außer Frage, dass den Mietnomaden der gesetzliche Riegel vorgeschoben werden muss. „Einem »Mietnomaden« sieht man seine unlauteren Absichten natürlich nicht an. Gerade gut gekleidete Kandidaten, die im teuren PKW vorfahren, können sich als abgebrühte Hochstapler erweisen“ (Nöllke 2020: 32).

Der Fall der Familie Fauner aus dem Passeiertal steht stellvertretend für viele Vermieter im Land, die ihre ungunstigen Erfahrungen mit Mietnomaden gemacht haben. „Der Mietnomade ist schlicht ein Betrüger: Er begründet in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse, zahlt keine Miete und lässt die Wohnung in aller Regel verwahrlost zurück. Unter Umständen kommen noch Vandalismusschäden hinzu. In vielen Fällen muss er auch erst aus der Wohnung geklagt werden. Bereits die Bezeichnung als »Nomade« charakterisiert derartige Mieter als Personen mit »Kettenvorsatz«: Sie ziehen also von Mietverhältnis zu Mietverhältnis ohne den Willen und in aller Regel auch ohne die Möglichkeit, Miete zu zahlen und Mietsicherheiten zu leisten“ (Blankenstein 2019: 11).

#### **Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt**

Genau solche Fälle führen dazu, dass Wohnungseigentümer ihre Wohnungen lieber nicht vermieten als mit nicht endenden Problemen konfrontiert zu werden. Der Leerstand in Südtirol ist somit auch ein gutes Stück den gesetzlichen

Unzulänglichkeiten geschuldet, denn im Ernstfall stehen die Vermieter ohne brauchbaren Schutz da. „Der schwierige Mieter stellt nicht nur ein Problem für das Mietverhältnis an sich dar, darüber hinaus können seine Beziehungen zu Nachbarn, weiteren Mietern, anderen Wohnungseigentümern oder auch Behörden schwierig werden – und damit auch zu einem Problem für den Vermieter“ (Blankenstein 2019: 16). „Für Vermieter mahlen die Mühlen langsam. Gerichtsprozesse ziehen sich in die Länge und kosten die Geschädigten in eineinhalb bis zwei Jahren schnell zwischen 10.000 und 30.000 Euro: Gerichtsspesen, Mietausfall und nicht bezahlte Kondominiumspesen. Das Vermieten wird zum großen Problem, denn der Vermieter bleibt auf dem Schaden sitzen. Trotz hoher Steuerlast zieht es so mancher vor, die Eigentumswohnung nicht zu vermieten – aus Angst vor enormen Einbußen in einem zweiten Moment“ (bba 2022: 1). Die Folge ist, dass Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden, der bereits knappe Wohnraum ein zusätzliches Angebot verliert und somit auch die Kosten für die gesamte Gesellschaft steigen.

### **Handlungsbedarf besteht**

Insbesondere die Gesetzgebung in Rom und die Südtiroler Parlamentarier sind aufgefordert, sich endlich dieses Themas anzunehmen. Ziel muss eine rasche Handhabe gegen Mietnomaden sein und Personen, die wissentlich ein Mietverhältnis eingehen, obwohl sie die nötigen Mittel nicht aufbringen können. „Dem Mietnomaden in gewisser Weise verwandt ist derjenige, der ohne Kettenvorsatz ein Mietverhältnis begründet, obwohl er weiß, dass er seinen mietvertraglichen Pflichten – eben in Form der Mietzahlung und Leistung einer Mietsicherheit – nicht nachkommen können. Gemeint sind all diejenigen, die sich aufgrund ihrer Vermögenslage gerade die Wohnung oder gar das Haus nicht leisten können, die/das sie gerne anmieten würden“ (Blankenstein 2019: 12).

Schlussendlich handelt es sich immer um finanzielle Schäden für den Vermieter und in der Folge für die gesamte Gesellschaft, der so Wohnungen vom Wohnungsmarkt entzogen werden.

„Für Mietnomaden typisch ist die Zurücklassung der Wohnung oder auch des Geschäftsraums mit erheblicher Beschädigung. Vandalismus-Schäden sind jedenfalls nicht die Ausnahme, sondern vielmehr die Regel bei derartigen Mietverhältnissen“ (Blankenstein 2019: 112).

### **Räumungsverfahren: Vermietern den Rücken stärken**

Um Vermietern Rechtssicherheit bieten zu können und sie vor der Gefahr von Mietausfällen zu schützen, braucht es dringend schnellere Räumungsverfahren. Es darf nicht sein, dass sich Vermieter in ihren eigenen vier Wänden von Mietbetrüggern auf der Nase herumtanzen lassen müssen. Deshalb wird die längst überfällige Aufstockung des zuständigen Verwaltungspersonals der Justiz gefordert, um Räumungsverfahren deutlich schneller abwickeln zu können.

Das Land hat keine direkte Zuständigkeit im Justizbereich. Nachdem das Verwaltungspersonal aber bereits seit über zwei Jahren auf die Region übergegangen ist, wäre es an der Zeit dort Personal aufzustocken, damit Räumungsverfahren nicht wegen Personalknappheit verzögert werden. Landeshauptmann Arno Kompatscher hat die Errichtung einer Agentur für das Justizpersonal angekündigt, bis heute ist aber nichts passiert.

Darüber hinaus soll die Landesregierung jährlich einen Bericht und eine Statistik über die Zahl und die durchschnittliche Dauer der Räumungsverfahren veröffentlichen und von den Maßnahmen zur Beschleunigung der Verfahren. Damit wird das Problembewusstsein erhöht und die Öffentlichkeit kann die Effizienz überprüfen.

### **Sorgloses Vermieten**

Viele Wohnungen stehen deshalb leer, weil sich die Eigentümer sorgen, die Mietzahlung nicht zu erhalten. Lieber als die Wohnung einem kreditunwürdigen Mieter zu überlassen, verzichten viele auf die Mieteinkünfte und lassen die Wohnung leer stehen. Eine Lösung – ähnlich dem „Vorarlberger Modell“ – könnte darin bestehen, dass das Institut für sozialen Wohnbau nach Prüfung der Wohnung den Mietvertrag mitunterzeichnet und damit für die Zahlung bürgt. Als Gegenleistung für diese Sicherheit soll ein Teil der Miete, z.B. 8 %, an das Institut für sozialen Wohnbau fließen. Diese Möglichkeit soll für Gemeinden mit Wohnungsnot, also die urbanen Zentren, gelten. Im öffentlichen Interesse sollte es einen zweifachen Filter geben: zum einen sollen nur jene Vermieter auf diese Weise abgesichert werden, die einen begünstigten Wohnungsmietvertrag unter Einhaltung der Gebietsabkommen im Sinne des Gesetzes 431/1998 abgeschlossen haben. Zum anderen soll das Institut für sozialen Wohnbau die Wohnungen vorab begutachten und zur Vermietung auf diese Weise zulassen. Die Auswahl der Mieter soll grundsätzlich den Vermietern überlassen werden und

nur einer überprüfenden Zulassung des Instituts unterworfen werden. Bei einer zwangsweisen Zuweisung von Mietern bestünde die Gefahr, dass die Vermieter ihre Wohnungen nicht überlassen wollen.

Dies vorausgeschickt

**f o r d e r t**

**der Südtiroler Landtag  
den italienischen Ministerpräsidenten, die Regierung und das italienische Parlament dazu auf,**

1. gesetzliche Initiativen dahingehend zu ergreifen, dass künftig Vermieter besser vor Mietnomaden geschützt werden und diese umgehend aus dem Mietverhältnis entlassen werden können.

Darüber hinaus

**f o r d e r t**

**der Südtiroler Landtag  
die Landesregierung dazu auf,**

2. die Agentur für das Justizpersonal einzurichten;
3. die überfällige Aufstockung des zuständigen Verwaltungspersonals der Justiz umzusetzen, damit Kontrollen und Räumungsverfahren deutlich schneller abgewickelt werden können;
4. jährlich einen Bericht und eine Statistik über die Zahl, die durchschnittliche Dauer der Räumungsverfahren sowie die umgesetzten Maßnahmen zu veröffentlichen;
5. die Möglichkeit zu prüfen, dass das Institut für sozialen Wohnbau nach Begutachtung der Wohnung den Mietvertrag mitunterzeichnet und somit für die Zahlung bürgt. Als Gegenleistung für diese Sicherheit soll ein Teil der Miete an das Institut für sozialen Wohnbau fließen;



L. Abg. Ulli Mair



L. Abg. Andreas Leiter Reber

### Literaturverzeichnis

- bba (2022): Von Mietrückständen und Sachbeschädigung. Vermieter schutzlos ausgeliefert, <https://www.suedtirolnews.it/unterhaltung/wer-haette-das-gedacht/vermieter-schutzlos-ausgeliefert> (Datum des Abrufs: 18.05.2022).
- Blankenstein, Alexander C. (2019): Schwierige Mietverhältnisse. Rechtliche Grundlagen, 2., aktualisierte Auflage, Freiburg-München-Stuttgart (Haufe Group).
- Nöllke, Matthias (2020): Die 101 häufigsten Fallen für Vermieter. So vermeiden Sie teure Fehler, 3. Auflage, Freiburg-München-Stuttgart (Haufe Group).