



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 Mietver-

EMENDAMENTO SOSTITUTIVO DEL VOTO

N. 41/22

Arginare il fenomeno degli inquilini morosi “seriali” – tutelare meglio i locatori

Un problema sottovalutato

Recentemente il quotidiano “Die neue Südtiroler Tageszeitung” ha riferito in due articoli di un caso di inquilini morosi “seriali” verificatosi in Val Passiria (fonti: <https://www.tageszeitung.it/2022/05/15/wenn-mir-das-gesetz-nicht-hilft/>, ultimo accesso in data 16 maggio 2022; <https://www.tageszeitung.it/2022/05/16/es-ist-ein-alptraum/>, ultimo accesso in data 16 maggio 2022). Si tratta del caso della famiglia Fauner, che ha affittato un appartamento a una famiglia macedone. Gli inquilini non avrebbero pagato l'affitto né rispettato il regolamento condominiale. Inoltre si sarebbero susseguiti episodi di disturbo della quiete pubblica, minacce, furti nonché un'aggressione ai danni del padre settantaquattrenne della famiglia Fauner. Nel frattempo pare che, a causa dei numerosi episodi, le forze dell'ordine siano ormai “di casa” nello stabile in questione, dove hanno preso alloggio questi scomodi inquilini. Come si evince dai due articoli, le autorità hanno le mani legate e i “furbetti degli affitti” godono della più assoluta libertà di fare e disfare a proprio piacimento.

“Prendersi in casa un inquilino moroso ‘seriale’ è l'incubo di ogni locatore. Può portarlo sull'orlo della rovina finanziaria. L'inquilino versa la prima mensilità dell'affitto e la prima rata della cauzione, ma poi non paga più un centesimo. Ha fatto bene i suoi calcoli: infatti il locatore dovrebbe per prima cosa inviargli un'ingiunzione di pagamento [...] e poi avviare la procedura di sfratto. Quest'ultima può durare un anno o più. Nel frattempo, l'inquilino moroso continua ad abitare gratuitamente nell'alloggio” (Nöllke 2020: 32).

Il problema degli inquilini morosi “seriali” è spesso sottovalutato, in quanto i locatori non hanno praticamente alcuno strumento legale per risolvere il

hältnisse 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 Condominiumspesen. 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 zusätzli-

rapporto di locazione in tempi brevi. Non c'è quindi alcun dubbio sulla necessità di arginare questo fenomeno mediante strumenti legislativi. “Naturalmente l'inquilino moroso 'seriale' riesce a dissimulare molto bene le sue intenzioni disoneste. Soprattutto i candidati che arrivano all'appuntamento in giacca e cravatta e con un'auto di lusso possono poi rivelarsi degli impostori incalliti” (Nöllke 2020: 32).

Il caso della famiglia Fauner della Val Passiria è emblematico delle esperienze spiacevoli che molti locatori della nostra provincia hanno avuto con questo tipo di persone. L'inquilino moroso 'seriale' in sostanza non è altro che un truffatore: stipula contratti di locazione con intenzioni fraudolente, non paga l'affitto e di solito lascia l'alloggio in uno stato pietoso. Non è raro che arrivi a commettere veri e propri atti di vandalismo. In molti casi, per indurlo a liberare l'appartamento è necessario fargli causa. Questo tipo di inquilino è per definizione un recidivo: infatti passa da un rapporto di locazione all'altro senza la volontà e, di norma, anche senza la possibilità di pagare il canone d'affitto e di fornire garanzie al locatore” (Blankenstein 2019: 11).

Effetti sul mercato immobiliare

Sono proprio questi casi a far sì che i proprietari di alloggi preferiscano non affittarli piuttosto che dover poi affrontare un'infinità di problemi. Quindi il fenomeno degli alloggi sfitti in provincia di Bolzano è in gran parte dovuto anche alle lacune normative, perché in caso di difficoltà i locatori si ritrovano senza alcuna forma di tutela. “L'inquilino scomodo non rappresenta solo un problema per la locazione in sé, ma anche i suoi rapporti con i vicini, con gli altri inquilini, con gli altri proprietari di appartamenti o addirittura con le autorità possono rivelarsi problematici e mettere quindi in difficoltà anche il locatore stesso” (Blankenstein 2019: 16). “Per i proprietari di alloggi, gli ingranaggi della giustizia si muovono lentamente. I processi vanno per le lunghe e nel giro di un anno e mezzo o due possono arrivare a costare alla parte lesa tra i 10.000 e i 30.000 euro fra spese processuali, canoni d'affitto non riscossi e spese condominiali non pagate. Affittare diventa un grosso problema, perché i danni ricadono sul proprietario. Nonostante la tassazione elevata, molti preferiscono non affittare il proprio alloggio per paura di subire in un secondo momento enormi perdite” (bba 2022: 1). Il risultato è che gli appartamenti vengono sottratti al mercato immobiliare, la già scarsa offerta di alloggi si riduce ulteriormente

ches 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 Mietbetrügnern 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

e quindi aumentano anche i costi per la società nel suo complesso.

È necessario intervenire

In particolare, il legislatore statale e i parlamentari altoatesini sono chiamati ad affrontare finalmente questo problema. L'obiettivo dev'essere quello di intervenire tempestivamente contro gli inquilini morosi "seriali" e le persone che stabiliscono un rapporto di locazione pur sapendo di non essere in grado di pagare il canone d'affitto. "Una persona che stipula un contratto di locazione senza intento di reiterazione, pur sapendo che non sarà in grado di adempiere agli obblighi previsti dal contratto di locazione – ovvero al pagamento dell'affitto e alla costituzione di un deposito cauzionale – è in un certo senso assimilabile a un inquilino moroso "seriale". Stiamo parlando di tutte quelle persone che, a causa della loro situazione finanziaria, non possono permettersi l'appartamento o addirittura la casa che vorrebbero affittare" (Blankenstein 2019: 12).

In ultima analisi, si tratta sempre di un danno economico per il locatore e, di conseguenza, per la società nel suo complesso, poiché gli alloggi vengono sottratti al mercato immobiliare.

"Gli inquilini morosi 'seriali' sono soliti lasciare l'appartamento o il locale commerciale con ingenti danni. Anche gli atti vandalici sono tutt'altro che un'eccezione, anzi, sono piuttosto la regola in questo tipo di locazioni" (Blankenstein 2019: 112).

Procedura di sfratto: sostenere i locatori

Per offrire ai locatori certezza del diritto e tutelarli dal rischio del mancato pagamento dell'affitto, servono urgentemente più rapide procedure di sfratto. Non si può permettere che i locatori debbano sopportare di essere presi in giro da inquilini disonesti. Per questo è necessario provvedere quanto prima al tanto atteso aumento del competente personale amministrativo della giustizia, in modo da sveltire decisamente le procedure di sfratto.

La Provincia non ha competenze dirette nell'ambito della giustizia. Siccome però il personale amministrativo è passato alla Regione da oltre due anni, sarebbe ora di aumentare l'organico in quella sede, affinché le procedure di sfratto non siano rallentate dalla carenza di personale. Il presidente della Provincia Kompatscher ha annunciato l'istituzione di

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 besteht die Gefahr, dass die Vermieter ihre Wohnungen nicht überlassen wollen.

Dies vorausgeschickt

**fordert 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

un'agenzia per il personale della giustizia, ma finora non se n'è fatto nulla.

Inoltre la Giunta provinciale dovrà pubblicare ogni anno una relazione e una statistica sul numero e la durata media delle procedure di sfratto nonché sui provvedimenti adottati per accelerare tali procedure. Si avrà così una maggiore consapevolezza del problema, e l'opinione pubblica potrà verificare l'efficienza del sistema.

Dare in affitto senza preoccupazioni

Molte abitazioni restano vuote perché i proprietari temono di non incassare l'affitto. Piuttosto che dare l'abitazione a un inquilino inaffidabile, molti rinunciano alle entrate dell'affitto e lasciano vuota l'abitazione. Una soluzione – simile al modello del Vorarlberg – potrebbe essere che l'Istituto per l'edilizia sociale, dopo aver esaminato l'abitazione, firmi anch'esso il contratto di affitto garantendo così i pagamenti. In cambio di tale garanzia una parte dell'affitto, ad esempio l'8%, dovrebbe andare all'Istituto per l'edilizia sociale. Questa possibilità dovrebbe valere per i Comuni con emergenza abitativa, cioè per i centri urbani. Nell'interesse pubblico dovrebbe esserci un doppio filtro: da una parte si devono garantire, con le modalità succitate, solo i locatori che hanno affittato l'abitazione con un contratto in linea con gli accordi definiti in sede locale ai sensi della legge n. 431/1998. D'altra parte, l'Istituto per l'edilizia sociale deve valutare preventivamente le abitazioni e quindi autorizzarne l'affitto. La scelta degli inquilini deve essere lasciata in linea di principio ai locatori, e semplicemente sottoposta all'approvazione dell'Ipes. La scelta unilaterale degli inquilini da parte dell'Ipes potrebbe infatti scoraggiare i proprietari dall'aderire a questa iniziativa.

Ciò premesso,

**il Consiglio della Provincia autonoma di
Bolzano sollecita il presidente del
Consiglio dei ministri, il Governo
e il Parlamento**

1. a intraprendere iniziative legislative volte a far sì che in futuro i locatori siano maggiormente tutelati nei confronti degli inquilini morosi "seriali" e che possano immediatamente risolvere il contratto di locazione.

Inoltre,

**fordert
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.

Literaturverzeichnis

bba (2022): Von Mietrückständen und Sachbeschädigung. Vermieter schutzlos ausgeliefert, <https://www.suedtirolnews.it/unterhaltung/werhaette-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).

gez. Landtagsabgeordnete
 Ulli Mair
 Andreas Leiter Reber

Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages
 am 24.5.2022 eingegangen, Prot. Nr. 3180/ci

**il Consiglio della Provincia autonoma
di Bolzano sollecita
la Giunta provinciale**

2. a istituire l'agenzia per il personale della giustizia;
3. a provvedere al tanto atteso aumento del competente personale amministrativo della giustizia, in modo da sveltire decisamente i controlli e le procedure di sfratto;
4. a pubblicare ogni anno una relazione e una statistica sul numero delle procedure di sfratto, sulla loro durata media nonché sui provvedimenti adottati;
5. a verificare la possibilità che l'Istituto per l'edilizia sociale, dopo un sopralluogo presso l'abitazione, firmi anch'esso il contratto di affitto garantendo così i pagamenti. In cambio di tale garanzia una parte dell'affitto andrà all'Istituto per l'edilizia sociale.

Fonti

bba (2022): Von Mietrückständen und Sachbeschädigung. Vermieter schutzlos ausgeliefert, <https://www.suedtirolnews.it/unterhaltung/werhaette-das-gedacht/vermieter-schutzlos-ausgeliefert> (ultimo accesso in data 18 maggio 2022).
 Blankenstein, Alexander C. (2019): Schwierige Mietverhältnisse. Rechtliche Grundlagen, 2^a ed. agg., Friburgo-Monaco di Baviera-Stoccarda (Haufe Group).
 Nöllke, Matthias (2020): Die 101 häufigsten Fallen für Vermieter. So vermeiden Sie teure Fehler, 3^a ed., Friburgo-Monaco di Baviera-Stoccarda (Haufe Group).

f.to consiglieri provinciali
 Ulli Mair
 Andreas Leiter Reber

Pervenuto alla segreteria generale del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano in data 24/5/2022, n. prot. 3180/ PP/pa