

# Spieltekttonik

## Arbeitsblatt [J74](#): Entmietung - Nichtzahlende Mieter loswerden

Stellen Sie sich vor, Sie sind Vermieter, besitzen ein 8-Familienhaus, 5 der Mieter sind Sozialhilfeempfänger und Alkoholiker. Normalerweise kein Problem, arme, aber nette Leute. Die Stadtverwaltung jedoch hat die Zahlungsweise aufgrund eines Grundsatzurteiles umgestellt, sodaß die Miete nicht mehr auf das Konto des Vermieters, sondern des Mieters direkt gezahlt werden muß. Die 5 Mieter, teilweise alkoholkrank, teilweise drogensüchtig, alle lieb und nett, zahlen bloß Ihre Miete nicht, sie versaufen und verkiffen sie.

Sie selber kommen mit Ihren Raten bei der Bank in enormen Verzug. Sie nutzen das veränderte Kündigungsrecht, und kündigen fristlos diesen Mietern. Der Kündigung wird widersprochen, der Gerichtstermin ist angesichts überlasteter Gerichte in 5 Monaten. Solange haben Sie Mietausfälle, und die Bank macht Druck. Die Räumungsklage ist erfolgreich, die bekommen vor Gericht „Recht“. Nun - „Recht haben“ und „Recht bekommen“ sind zunächst zweierlei Dinge, aber nun gut. Der Räumungstermin wird angesetzt. Dem wird wegen „psychischer Krankheit“ und Unzumutbarkeit gerichtlich widersprochen. Verschiedene Räumungstermine werden angesetzt, die aber alle wegen „Krankheit“ nicht vollzogen werden können.

Inzwischen sind 2 Jahre vergangen, 5 ihrer 8 Mieter zahlen inzwischen nicht, sie stehen bei Ihrer Bank mit 40.000€ (Gerichts/Anwaltskosten) in der Kreide. Ihr Mehrfamilienhaus wird versteigert, natürlich mit hohen Verlusten angesichts der stark fallenden Preise (10.000.000 Bürger sind über 80!!!), und Ihre Altersversorgung ist in den Sand gesetzt. Sie haben sogar noch Schulden, die Sie abarbeiten dürfen. Dies ist z.B. ein aktueller Fall aus meiner Nachbarschaft.

Wie löst man das Problem der „Entmietung“ viel eleganter spieltektionisch, also ohne Anwälte und ohne Gerichte, und zwar ohne oder nur mit sehr geringen Kosten?

Hier nun die spieltektionische Lösung, eine Mischung aus Spieltheorie, Vertragsrecht, Psychologie:

Derrida lehrt mit seinem Prinzip der „Dekonstruktion“<sup>1</sup>, daß man nämlich die impliziten Logiken der Situation, der Denkweisen der Beteiligten sauber voneinander trennen muß. Siehe

Damit sich ein (Ex-)Mieter so verhält, wie gewünscht, muß man zunächst alle relevanten, impliziten Logiken seiner Denkstrukturen kennen und beachten, bevor man ihn dahin führen kann, wo man ihn haben will.

Erstes Gesetz: Ein Mensch, der in die Ecke gedrängt wird, beißt. Sobald ein Mieter nicht mehr zahlen kann, ist er in emotionaler Not (die meisten zumindest), hat also noch viel mehr Probleme. Bei Verstärkung des Druckes reagiert Mensch unkalkulierbar. Gips in Abwasserrohren kostet ein Vermögen. Daher gilt als Hauptregel: Kein Druck machen, bis er tatsächlich raus ist, und die Schlösser ausgetauscht sind.

Ein Sozialhilfeempfänger kennt sich im Gesetz hervorragend aus, kennt alle Tricks und Kniffe und rechnet eigentlich immer damit, dass Vermieter sich auch strikt an Gesetz und Ordnung hält. Die meisten Vermieter sind solide Kaufleute, die jedoch in diesen starren, Schemata denken, und gerne an Gesetz und Ordnung und Recht glauben, weswegen sie auch meist völlig hilflos sind, wenn sich

---

<http://www.little-idiot.de/teambuilding/AnleitungZurDekonstruktion.pdf>

jemand nicht an diese Ordnung hält, und direkt nach dem Anwalt schreien, der natürlich gerne hilft, und Vermieter das Geld mit beiden Händen aus der Tasche zieht.

Der Mieter weiß genau, wie man Räumungsklagen notfalls mehrere Jahre verzögern kann, durch Vortäuschung einer Krankheit (Ärzte und Psychologen bieten da gerne ihre Dienstleistungen mit Alibi-Attesten an)

Die Idee mit dem Rechtsanwalt ist immer toll, die verdienen sich in Deutschland doof. Sie versprechen dem gutgläubigen Vermieter Hilfe in der Not, und hinterher bleibt dieser nämlich neben dem Mietausfall auch noch auf Anwalts- und Gerichtskosten sitzen. Man schmeißt hier dem schlechten (eh verlorenen) Geld noch gutes Geld hinterher, und die Situation ist immer noch dieselbe.

Was schließt man also daraus? Man muß seine eigenen Denkstrukturen verändern. Als Vermieter neigt man stets dazu, den Mieter als Feind zu betrachten, und ihm die Hölle heiß machen zu wollen, angesichts der Unverschämtheit, die Miete nicht zu bezahlen. In diesen Denkstrukturen, dem „Feindbild“, welches seinen Ursprung in der christlichen Erziehung hat, im Glauben an „gut“ und „böse“, Himmel/Hölle, Freund/Feind, schwarz/weiß ist man gefangen, und kann sich nicht daraus lösen, um tatsächlich die für alle Beteiligten „optimale“ Lösung zu finden. Jaques Derrida drückte es einmal so aus:

***„Die Behauptung von Gegensätzen dient dazu, uns darauf festzulegen, entweder das eine oder das andere zu sein. Weiß oder Schwarz, Mann oder Frau, eindeutig männlich oder bzw. weiblich oder „gestört“, heterosexuell oder homosexuell, nicht behindert oder behindert ... sind Einteilungen die asymmetrische Machtverhältnisse verkörpern, da jeweils eine Kategorie des Gegensatzpaars die andere dominiert.“***

„Verschiebung der Logik“ vor den Hintergrund anderer Kontexte ist damit so nicht zulässig, sodaß Mensch im Denken festgelegt, begrenzt ist.

Soll uns sagen: Die Strategie völlig ändern, weg von dem „Konfrontationskurs“. Man betrachtet den Mieter dann mal nicht als Widersacher in einem Interessenskonflikt, sondern man versucht einmal, nur noch das Ziel zu sehen, nämlich was man alles tun muß, damit dieser freiwillig und mit Freuden auszieht. Hierbei könnte man ja gleich noch das Clichée vom „reichen Vermieter“ bestätigen ;-)

Also nochmal von vorne:

Das erste, was man ihm erklärt ist, daß man ihn zwar persönlich mag, jedoch nicht gedenkt, ihn weiter dort wohnen zu lassen. Egal, wie. Und er darf sich es aussuchen, ob man eine Etage höher über seinem Bett mit der Hilti ein Loch bohrt (in seine Wohnung einbrechen wäre ja strafbar, aber der Mieter drüber, der läßt einen sicherlich handwerkliche Arbeiten erledigen, die auch „schiefgehen“ können ..., erklärt man ihm, daß man sich ja beim Anwalt „informiert“ hat) und hierdurch dann einen Pulverlöscher entleert, mitsamt Tränengas und Juckpulver, die Wohnung also auch ohne sie betreten zu müssen, unbewohnbar zu machen, oder ob er sich die Alternative anhören mag.

Der Hintergrund dieser für ihn sehr bedrohlichen Ankündigung ist: Gedankliche Auswege, daß er sich irgendwie hinter dem Gesetz verschanzen könnte (Vermieter nicht hineinlassen, Räumungsklage verzögern) zuzumachen.

Sozialhilfeempfänger und Menschen, die lange ohne Geld gelebt haben, sind „emotional weiche Ausweich-Logiker!“ „Kann nicht kommen, Lüge kommt später!“ Erst tun sie etwas dummes, und dann überlegen sie sich eine Ausrede, warum sie gerade das so tun mußten, Verantwortungsbewußtsein ist nicht.

Das bedeutet, daß sie immer nur gedanklich den für sie angenehmsten Gedankenpfad durchdenken wollen. Und der für ihn scheinbar angenehmsten (verschanzen, aussitzen) wird damit unkalkulierbar, also emotional unangenehm, er wird diesen Gedankenpfad dann nicht weiter verfolgen, es hat aber noch einen weiteren Hintergrund, dazu später)

Die Alternative kommt dann auf eine sehr freundliche, emotional liebevolle Art:

*„Ich weiß, daß Du ein netter Mensch bist, und gerne die Miete zahlen würdest, aber Mist gebaut hast. Pass auf, ich schlage Dir folgendes vor. Wir beide (Betonung auf „wir“) suchen für Dich eine neue Wohnung. (Mieter staunt) Ich will, dass Du dir eine neue Wohnung suchst, und ich werde Dir helfen. Das mit dem Rechtsanwalt und den Gerichten habe ich mir überlegt, das lassen wir, wir wollen ja Freunde bleiben. Und nun hör zu. Ich zahle Dir 2000€ bar auf die Hand, wenn Du ausgezogen bist, die Wohnung in sauberem Zustand, einwandfrei und Du mir die Schlüssel übergeben hast. Umzug – also den Wagen stelle ich Dir, Freunde zum Schleppen haste ja, oder? (Übrigens dürfen dabei Zeugen auch anwesend sein, man kann ihm das sogar schriftlich geben, daß man ihm die 2000€ gibt, wenn er in max. 2 Monaten raus ist, danach gibt's nix mehr!). Und dann haben wir keinen Zank mehr, ich kann mir das Loch mit der Hilti ersparen, und wir bleiben gute Freunde, einverstanden?“*

Der säumige Mieter glaubt es kaum, soviel Liebe und Verständnis hat ihm noch nie jemand entgegengebracht, gerade in der kritischen Phase, und er träumt noch von einem anschließenden Urlaub auf Vermieters Kosten. Und so großzügig. Die „Alternative“ gefällt ihm. *„Aber wer will heutzutage noch einen Harz IV- Empfänger als Mieter?“*, fragt er zu Recht.

*„Ich mache Dir einen Vorschlag: Du bekommst mein Auto, meine teure Armbanduhr und schicke Schuhe, um die Wohnungen zu besichtigen und beim Vermieter Eindruck zu machen, kannst auch die Woche damit herumfahren. Wenn der anruft - von mir bekommt der über Dich nur Bestes zu hören, bist ja auch ein netter Kerle. Was Flottes zum Anziehen brauchst Du auch, ich organisiere Dir einen feinen Anzug. Und von mir bekommst Du dann auch Kontoauszüge, die Du auf Nachfrage notfalls auch zeigen kannst. Sagst, Du wärest Selbstständig, Kontostand überzeugt immer. Und sieh zu, daß Du einen perfekten Eindruck machst, und die Wohnung dann auch wirklich bekommst, die Alternative mit der Hilti kennst Du ja“* (mit einem ironischen Grinsen auf den Lippen)

Das was der zweite Spieler-Trick. Er darf also mal auf „vornehm“ spielen für ein paar Tage, mit einem schicken Auto herumfahren, und was hermachen. Taschengeld bekommst Du auch, 100€. Dieser Gedankenpfad gefällt ihm ausgezeichnet, den anderen – daran mag er inzwischen überhaupt nicht mehr denken, völlig ausgeschlossen.

Der Mieter meint zwar, falsch gehört zu haben, aber man bekräftigt dann nochmal seine gute Absicht. (Er ist noch mißtrauisch)

*„Weist Du, ich kann Dich mir als Mieter auch nicht lange leisten, daher ist es doch logisch, daß ich alles für Dich tue, damit Du schnellstens eine andere Wohnung bekommst, oder nicht?“* Klingt für ihn völlig einleuchtend. Er schlägt ein.

*„Und das Geld ... ich habe jahrelang an Dir verdient, ich habe was gespart, und ich denke, daß wenn Du die 2000 hast, Du damit äußerst großzügig bedient bist.“* Mieter nickt zustimmend (das Vorurteil des reichen Vermieters wird auch bestätigt), man hat ihn auf die „Ja“ - Schiene geführt, die Fronten sind geklärt, der freut sich ein Loch in den Bauch.

Und die nächsten Tage laufen dann genau so ab, wie geplant. Der findet sogar eine neue, freie Wohnung, hat den neuen Vertrag unterschrieben, die vorzeitige Kündigung ist auch beidseitig unterschrieben, die Armanduhr, Klamotten, Schuhe wieder entgegengenommen, er zieht friedlich mit seinen Freunden und dem gestellten Transporter um, das eigene Auto ist wieder in der Garage, alles in Butter.

Er übergibt die Schlüssel, die Bude ist sauber, man nimmt den Transporter entgegen, man tauscht sofort die Schlösser aus und verspricht, nachdem man den Transporter zur Leihfirma zurückgebracht hat, in seine Wohnung nachzukommen, was man selbstverständlich auch hält. Versprochen ist versprochen.

Dort wird es dann interessant. Man hat ihm ja 2000€ versprochen. Nun erklärt man ihm, daß ihm die 2000€ ja tatsächlich auch zustehen (man steht zu seinem Wort), aber man nicht gedenkt, ihm das Geld in bar zu geben, sondern mit seinen Mietschulden, Aufwendungen, z.B. Transporter, anwaltliche Beratung, ... zu verrechnen. (Die Summe wäre dann wohl dann genau 1900€) Man zeigt ihm den Paragraphen im BGB, wonach man Schulden gegeneinander verrechnen darf. Unter Männern Ehrensache.

Man gibt ihm dann, weil man ihn ja mag, und man selber ja ein ehrlicher Geschäftsmann ist, sich und seinen eigenen „Prinzipien“ ja auch „treu“ bleiben will, noch die fehlenden 100€ in bar (um nochmals seinen Sinn für „Gerechtigkeit“ zu symbolisieren, impliziter Appell an ihn, auch fair zu bleiben), und zum „Erhalt der Freundschaft“ symbolisch dazu noch eine Kiste Bier, damit er seinen Frust begießen und sich wieder beruhigen kann. Dann verläßt man elegant und mit freundlichen Worten und Lächeln auf den Lippen die Wohnung.

Fassen wir zusammen. Die Mietausfälle sind eh nicht wieder hereinzuholen, wo nix ist, kann man nix holen. Abschreiben. Zusätzliche Kosten effektiv: Sprit, Reinigung des Anzuges, Leihauto für einen Tag, 100€. Ich denke, billiger geht es nicht. Keine Kosten für Anwalt und Gerichte. Und das Problem des neuen Vermieters kann einem sch\*egal sein.

In den nächsten Tagen hat er dann noch Zeit, sich wieder zu beruhigen, und darüber nachzudenken, was eigentlich genau passiert ist, so richtig böse wird er sicherlich nicht sein, weil – man hat ja wirklich alle Zusagen auch genauestens eingehalten. Zähneknirschend muß er sich selber gegenüber zugeben, daß der Vermieter sehr clever war... mit irgendwelchen Rache - Aktionen ist daher nicht zu rechnen, er hat ja eine neue Wohnung und überlegt sich sicherlich, ob er nochmals seine Miete versaufen will. Der Streß jedenfalls ist weg, die Schulden ihm ja sogar erlassen, er hat auch nun noch sogar eine neue Chance erhalten, denselben Fehler nicht noch einmal zu machen.

Insbesondere Sozialhilfeempfänger (Langzeitarbeitslose) sind sehr empathisch geworden, durch die viele Zeit, die sie haben, emotional in sich „hineinzuhorchen“, sehr sensibel, und zu „rein emotional denkenden“ Menschen geworden, deren gedankliche Logik nur durch Emotionen im Grunde bestimmt wird. Hierdurch wird die „Wiedereingliederung“ z.B. erschwert, weil sie gerne „emotional“ geführt werden wollen, welcher Chef oder Meister versteht sich schon in „Spieltektonik“?

Wirklich konsequent logisch denken, hart sich selber gegenüber, also auch mal „äußerst unangenehme Gedankenpfade“ durchdenken, können diese Menschen nicht mehr. Daher kann man sie so wunderbar leicht steuern, indem man die Auswahl deren Gedankenpfade mal mit positiven Emotionen, mal mit negativen „besetzt“ und somit genau weiß, wie sie reagieren werden. Man „erschafft“ eine mentale Situation in der Wirklichkeit, Kraft der Macht der Sprache, die genau passend auf deren Denkstrukturen (der subjektiven „Realität“ des „Opfers“) abgestimmt sind, damit Mensch reflexartig wie gewünscht handelt. Der Mieter stimmt allen Vorschlägen zu, weil er gemäß dem „*Spieltektonischen Gestaltungselement*“ des „relativen Vorteils“ für sich ein Gewinn darin sieht, so zu handeln, wie er handelt. Siehe auch <http://www.spieltektonik.de/ab/Spieltektonik-VerhandlungsstrategienUndProzessdesign.pdf>

Und das kann man nutzen.

**Aufgabe:** Welche weiteren spieltektonischen Gestaltungselemente sind darin enthalten? Was genau veranlasst den Mieter, auf dieses Spiel einzugehen? Welcher Art Spiel ist dies?