



Deutscher**Anwalt**Verein

Berlin, im Januar 2012
Stellungnahme Nr. 04/2012
abrufbar unter www.anwaltverein.de

Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht

zum

Referentenentwurf für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln

(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)

Mitglieder des Ausschusses:

Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender)

Rechtsanwältin Nina Brandi, Köln

Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München

Rechtsanwalt Horst Müller, München

Rechtsanwältin Martin Walke, Frankfurt/M.

Rechtsanwalt Ludwig-Erich Zürn, Heilbronn

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung:

Rechtsanwältin Christine Martin, Berlin

Verteiler:

Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags
Arbeitsgruppen Recht der im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien
Rechtspolitische Sprecher der Fraktionen des Deutschen Bundestages
Bundesministerium der Justiz, Berlin
Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
Bundesnotarkammer, Köln
Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
Deutscher Notarverein e. V., Berlin
Deutscher Richterbund e. V., Berlin
Vorstand des Deutschen Anwaltvereins
Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins
Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., BFW, Berlin
Redaktion Anwaltsblatt / AnwBl, Berlin
Redaktion Juristenzeitung / JZ, Tübingen
Redaktion Monatsschrift für Deutsches Recht / MDR, Köln
Redaktion Neue Juristische Wochenschrift / NJW, Frankfurt a. M.
Redaktion Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht/NZM, München
Redaktion IMR/ Immobilien- und Mietrecht, Mannheim
Redaktion Info M/ Mietrecht und Immobilien, Berlin
Redaktion Zeitschrift für Miet- und Raumrecht / ZMR, Neuwied
Redaktion Wohnungseigentum / WE, Hamburg
Redaktion Zeitschrift für Wohnungseigentum / ZWE, Köln
Redaktion Wohnungswirtschaft und Mietrecht / WM, Köln
Redaktion Deutsche Wohnungswirtschaft / DWW, Berlin
Redaktion „Die Wohnungswirtschaft“ / DW, Hamburg
Redaktion „Der Wohnungseigentümer“ / DWE, Berlin

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit derzeit 68.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Das Bundesministerium Justiz hat unter dem 25.10.2011 einen Referentenentwurf hinsichtlich eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln veröffentlicht.

Darüber hinaus werden weitergehende Änderungen des Mietrechts in Betracht gezogen. Der Gesetzgebungsausschuss des DAV für Miet- und Wohnrecht hat sich mit dem Vorschlag des Bundesministeriums der Justiz ausgiebig befasst.

Der DAV nimmt wie folgt Stellung:

I. Einleitung

Unabhängig von den Zielsetzungen des nunmehr vorliegenden Entwurfs vermisst der DAV seitens des Gesetzgebers eine Initiative, die im Mietrecht vorherrschenden Probleme zu lösen. Die nunmehr aufgeworfenen Bereiche betreffen nicht die zentralen Problempunkte, die zurzeit als aktuell bezeichnet werden müssen:

Der DAV vermisst zunächst eine Regelung hinsichtlich der Schönheitsreparaturen. Die Rechtsprechung des BGH hat in den vergangenen Jahren gezeigt, dass zahlreiche Klauseln, die in Mietverträgen vereinbart wurden, unwirksam waren. Die Rechtsprechung der Instanzgerichte hat darauf reagiert und in Folge der nunmehr vorherrschenden Rechtslage nahezu alle bisherigen Regelungen der Vertragsparteien als unzureichend verworfen. Dies hat in der Vermietungspraxis zum einen zu erheblichen Unsicherheiten und zum anderen auch zu finanziellen Belastungen beider Vertragsteile geführt. Gerichtliche Verfahren und außergerichtliche Auseinandersetzungen sind bei der Beendigung von Mietverhältnissen regelmäßig die Folge, wenn Fragen der Renovierung zu klären sind. Hinzu kommt, dass oftmals für keine der Parteien nachvollziehbar und klar ist, welche Ansprüche und welche Rechte bestehen. Hinsichtlich der Schönheitsreparaturen, die der Gesetzgeber bereits im Rahmen der Mietrechtsreform nicht berücksichtigt hat, hätte es dringend einer gesetzlichen Klarstellung bedurft.

Ein weiteres Problem der Praxis zeigt sich in den Auswirkungen der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Gesetzgeber hat dort den Wohnungseigentümern über die Regelung des § 16 Abs. 3 WEG ermöglicht, die Kostenverteilungsschlüssel zu verändern. Bei der Vermietung von Wohnungseigentum wird oftmals vereinbart, dass der Umlageschlüssel, der für die Wohnungseigentümer anzuwenden ist, zumindest aus Vereinfachungsgründen auch für das Mietverhältnis gelten soll. Eine nunmehr mögliche Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Kreise der Wohnungseigentümer wirkt sich nicht auf

das Mietverhältnis aus. Insoweit ist der Mietvertrag einzuhalten. Dem Vermieter würde auch kein Anspruch zustehen, von dem Mieter eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zu verlangen. Dies schafft in der Praxis erhebliche Probleme bei der Abrechnung der Betriebskosten bei vermietetem Wohnungseigentum.

Weitere Regelungen hätte es im Bereich der Berührungspunkte des Insolvenzrechts mit dem Mietrecht bedurft. Die bestehende Rechtslage ist unbefriedigend, weil beispielsweise ohne Nutzungsentschädigungen Räumlichkeiten dem Insolvenzverwalter überlassen werden müssen oder Belange des Wohnraummietrechts insbesondere im so genannten Verbraucherinsolvenzverfahren nicht hinreichend im Interesse beider Vertragsparteien geregelt wurden.

Die seitens des Referentenentwurfes nunmehr gemachten Vorschläge befassen sich mit gänzlich anderen Angelegenheiten. Der Gesetzgebungsausschuss des DAV ist der Auffassung, dass diesbezüglich Notwendigkeiten einer Regelung nicht zwingend erkennbar sind. Die getroffenen Regelungen erweisen sich zudem vielfach als unzureichend.

II. Mietminderungsausschluss bei energetischer Modernisierung,

Zu § 536 Abs. 1a BGB-E

Hier sieht der DAV einen systemwidrigen Eingriff in das mietrechtliche Äquivalenzverhältnis zu Lasten des Mieters. Mietminderung ist der gesetzliche Ausgleich für eine Störung dieser Äquivalenz. Ein Eingriff in dieses Gefüge ist dem Mietrecht bis dato fremd.

Unabhängig davon bestehen aber auch praktische Probleme:

In den Fällen, in denen energetische Modernisierung mit anderen Modernisierungs- oder Erhaltungsarbeiten zusammentreffen, eröffnet die Regelung des § 536 BGB-E ein schwierig zu lösendes Streitpotential, inwieweit nun tatsächlich ein Minderungsausschluss besteht. Die in der Begründung des Referentenentwurfes vorgesehene richterliche Schätzung nach § 287 ZPO führt nicht zu Rechtssicherheit. Es dürfte, soweit überhaupt ein Minderungsausschluss geregelt werden soll, praktikabler sein, die unmittelbar im Zusammenhang mit den energetischen Modernisierungsarbeiten durchgeführten Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen ebenfalls unter den zeitlich begrenzten Minderungsausschluss zu stellen.

Der Minderungsausschluss birgt zudem die Gefahr, dass verschiedene energetische Modernisierungsarbeiten nicht parallel, sondern nacheinander durchgeführt werden, um jeweils den dreimonatigen Minderungsausschluss „auszuschöpfen“, bzw. eine an sich kurze Zeit benötigende energetische Modernisierung nicht zeitlich konzentriert durchgezogen wird.

Bislang besteht bereits Uneinigkeit in Rechtsprechung und Literatur darüber, ob der durch eine ordnungsgemäße Modernisierung geschaffene veränderte Zustand des Mietobjektes (Beispiel: geringere Belichtung, Grundrissveränderung) zur

Mietminderung berechtigt. Nachdem der Gesetzgeber nun ausdrücklich die Minderung für die energetische Modernisierungsmaßnahme regelt, wäre es wünschenswert, wenn er zeitgleich eine Aussage darüber trifft, ob der durch eine ordnungsgemäß durchgeführte Modernisierungsmaßnahme geschaffene Zustand ein Minderungsrecht zulässt oder ausschließt.

Zu § 555a BGB-E

Positiv ist, dass nun durch den Gesetzestext geregelt ist, dass unter die Erhaltungsmaßnahmen auch Instandhaltungsmaßnahmen fallen.

Positiv ist ferner, dass nun auch ausdrücklich geregelt ist, dass auch Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig vorher anzukündigen sind. Statt des Wortes „rechtzeitig“ sollte auch hier eine ggf. kurze Frist (ein Monat) ausdrücklich genannt werden, nachdem Notmaßnahmen sowieso, auch laut Begründung zum Referentenentwurf, wie bisher ohne vorhergehende Ankündigung durchgeführt werden können. Dies würde ebenfalls ein Streitpotential verringern.

Dass Erhaltungsmaßnahmen mit nur unerheblicher Einwirkung auf die Mietsache keiner Ankündigung bedürfen, ist nicht einzusehen, da grundsätzlich alle Erhaltungsmaßnahmen der Planung durch den Vermieter (Handwerkerbeauftragung) und der Planung durch den Mieter (Anwesenheit in der Wohnung), bedürfen, so dass auch diesbezüglich eine kurze Ankündigungsfrist genannt werden sollte.

Zu § 555b BGB-E

Positiv ist die nun erfolgte Legaldefinition von Modernisierungsmaßnahmen. Die Maßnahmen nach Nr. 1 und Nr. 2 unterscheiden sich durch „den Bezug auf die Mietsache“. Die Begründung des Referentenentwurfs klärt den bisherigen Streit dahingehend, dass beispielsweise eine Fotovoltaikanlage, die jedenfalls der Einsparung von Primärenergie dient und deren gewonnenen Strom der Vermieter ins allgemeine Netz einspeist, keine energetische Modernisierung mit der Konsequenz des Minderungsausschlusses und mit der Konsequenz der modernisierungsbedingten Mieterhöhung ist, da es an einem Bezug zur Mietsache fehlt.

Positiv ist die Definition der Modernisierungsmaßnahmen unter Nr. 2: „*durch die auf sonstige Weise ...*“. Dies dürfte einen Öffnungstatbestand darstellen, der somit auch künftige neue, heute noch nicht absehbare Techniken berücksichtigt.

Fraglich ist, ob das Tatbestandsmerkmal in § 555b BGB-E Satz 1 „zur Verbesserung“ der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile passt. Die Errichtung einer Fotovoltaikanlage hat jedenfalls die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie zur Folge (Nr. 2) und mag auch eine bauliche Veränderung von Gebäudeteilen darstellen. Sie führt jedoch nicht zu einer „Verbesserung“ der Mietsache oder zu einer „Verbesserung“ des betroffenen Gebäudeteils. Dennoch soll diese Maßnahme wohl eine zu duldenen Modernisierungsmaßnahme darstellen.

Wichtig ist, im Rahmen der Definition des Modernisierungsbegriffs zu beachten, dass durch den Verweis unter § 22 Abs. 2 WEG auf § 555b Nrn. 1 - 5 BGB-E auch die

Modernisierungsarbeiten der Wohnungseigentümergeinschaft und die dafür erforderlichen Mehrheitsverhältnisse bei Beschlussfassung definiert werden.

Zu § 555c BGB-E

Die Regelung unter § 555c Abs. 2 BGB-E, für die Modernisierungsankündigung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen zu dürfen, so wie bei § 559b Abs. 1 BGB-E, ist unbestimmt. Auch aus der Begründung zum Referentenentwurf geht nicht hervor, was tatsächlich „*anerkannte Pauschalwerte*“ sind. Hier wird lediglich auf die „*Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand*“ verwiesen.

Zu § 555d BGB-E

Geklärt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung für die primäre Duldungspflicht keine Rolle spielt, sondern lediglich für die sekundäre Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 2 BGB-E.

Geregelt werden sollte wegen der weit reichenden Konsequenzen für den Mieter, dass der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf dessen Recht, Härtegründe mitzuteilen, und auf die erforderliche Form und Frist für die Mitteilung hinzuweisen hat, da anderenfalls die Frist nicht gilt (ähnlich wie bei § 574b Abs. 2 BGB).

Für die Planungssicherheit des Vermieters ist unter § 555d Abs. 4 BGB-E geregelt, dass auch bei Hinderung des Mieters, Härtegründe vorzutragen, solche nachträglich nur zu berücksichtigen sind, wenn sie bis spätestens zum Beginn der Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt werden. Klarzustellen wäre an dieser Stelle, dass Beginn der „*Ausführungsbeginn der Arbeiten*“ ist, nicht deren Planung, Ausschreibung, Vergabe.

Zu §559 BGB-E

Hier ist unter Abs. 2 geregelt, dass die Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen nach „*Schätzung*“ heraus zu rechnen sind. Diese Regelung eröffnet ein neues Streitpotential. Richterliche Übung war bislang, dass diese Kosten nach „*gegenwärtigen Preisen*“ heraus gerechnet werden.

Bei der Härteabwägung nach Abs. 4 sind auch die Interessen des Vermieters und anderer Mieter, wohl auch der Vollständigkeit halber die Interessen „*anderer Eigentümer*“ in dem Gebäude (bei einer Wohnungseigentumsanlage) zu berücksichtigen.

Zu § 559b BGB-E

Ausdrücklich und damit positiv geregelt ist nun, dass auch die unterlassene oder fehlerhafte Modernisierungsankündigung die Frist, ab der die erhöhte Miete geschuldet ist, um 6 Monate verlängert.

Unter § 559b Abs. 1 BGB-E wird geregelt, dass § 555c Abs. 2 BGB-E entsprechend gilt, also auf Pauschalwerte Bezug genommen werden kann. Dies begegnet den

gleichen Bedenken wie zu § 555c Abs. 2 BGB-E ausgeführt, da nicht geregelt ist, was „*anerkannte Pauschalwerte*“ sind.

Zu § 578 Abs. 2 BGB-E

Weshalb beim Gewerberaummietverhältnis über § 578 Abs. 2 BGB-E die Mieterhöhung zumindest für die energetische Modernisierung nach den §§ 559 ff BGB-E nicht vorgesehen ist, erschließt sich nicht.

III. Kautions und Kündigungsmöglichkeit

Zu § 555e BGB-E

Das Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungen enthält bezüglich der Frist keine Neuregelung sondern laut Begründung zum Referentenentwurf lediglich eine Klarstellung zur besseren Verständlichkeit der Fristberechnung.

Auch die Regelung des § 555e Abs. 2 BGB-E, nach dem § 555c Abs. 3 BGB-E für anwendbar erklärt wird, ist lediglich eine Wiederholung dessen, was in § 554 Abs. 3 S. 3 BGB derzeit normiert ist. Danach ist der Mieter zur Kündigung nicht berechtigt, wenn die Maßnahmen nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mietminderung führen.

Zu § 569 Abs. 2a BGB-E

Grundsätzlich ist vor Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs einer Kautionszahlung nach § 543 Abs. 3 BGB eine Abmahnung auszusprechen. Umstritten war in Rechtsprechung und Literatur, in welchen Fällen wegen Nichtzahlung der Kautionszahlung in Wohnraummietverhältnissen überhaupt eine Kündigung ausgesprochen werden kann (Blank/Börstinghaus, „Miete“, § 543, Rdnr. 16, m. w. N., 3. Auflage; Schmidt-Futterer, „Mietrecht“, § 543, Rdnrn. 179 und 183, 10. Auflage). Die Neuregelung trägt dieser Regelungslücke Rechnung und stellt klar, dass eine Kündigung ohne Ausspruch einer vorherigen Abmahnung möglich ist, wenn der Mieter mit der Zahlung des Kautionsbetrages in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist.

Zu § 577a Abs. 1a BGB-E

Es ist zu begrüßen, dass mit dem neuen § 577a Abs. 1a BGB-E eine Mieterschutzvorschrift geschaffen wurde, die eine Umgehung des Abs. 1 verhindert.

§ 577a Abs. 1 BGB ist nicht anwendbar, wenn ein Mehrfamilienhaus von einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zum Zwecke der Eigennutzung durch die Gesellschaft erworben wird, ohne dass eine Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgt. In diesem Fall wird die Wohnung nicht verkauft, so dass die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 BGB nicht ausgelöst wird. Die Neuregelung ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Die Privilegierung von Familien- und Haushaltsangehörigen ist nicht verständlich, da hier Umgehungen möglich und vor dem Hintergrund eines umfassenden Mieterschutzes nicht zu rechtfertigen sind.

IV. Neuregelung des Übergangs zur gewerblichen Wärmelieferung

Die geplante Neuregelung begegnet erheblichen Bedenken bezüglich der Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit und dem Erfolg einer geplanten Regelung zum so genannten Wärme-Contracting.

Zu § 556c BGB-E

Die aktuelle Rechtsposition der Vermieter wird im Vergleich zur geltenden BGH-Rechtsprechung verschlechtert, nachdem als Voraussetzung für die Umlage der Kosten des Wärme-Contracting eingeführt werden soll, dass durch die Umstellung *"nachhaltig die Primär- oder Endenergie eingespart oder nachhaltige Energie effizienter genutzt wird"* und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht überstiegen werden dürfen.

Die gesetzliche Regelung ist auch lückenhaft und streitanfällig. Insgesamt wird davon abgeraten, die Vorschrift von § 556c BGB-E einzuführen, nachdem für die Beteiligten mehr Nachteile und Rechtsunsicherheiten geschaffen werden, als Klarstellungen. Hierzu werden folgende Punkte herausgegriffen:

Der Entwurf bezieht sich lediglich auf Umstellungen im laufenden Mietverhältnis. Auf den Abschluss neuer Mietverträge findet der Entwurf keine Anwendung. In der Begründung wird nicht klargestellt, ob beim Neuabschluss von Verträgen insoweit weiterhin Vertragsfreiheit gilt.

Ungeregelt ist weiter, inwieweit die Vorschrift auf preisgebundenen Wohnraum Anwendung finden soll. Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist zu bedenken, dass die WEG nicht verpflichtet ist, auf die Vermietung und die hierfür geltenden Vorschriften Rücksicht zu nehmen und dass daher Rechtsstreite bei den Gerichten für Wohnungseigentumssachen die Folge sein werden

Bei vereinbarten Inklusivmieten besteht eine Regelungslücke, da eine Anwendung der Vorschrift wohl nicht möglich sein soll.

Soweit nach der Vorschrift keine höheren Kosten beim Übergang von der Eigenversorgung zur Wärmelieferung entstehen dürfen, ist fraglich, ob dies wirtschaftlich überhaupt möglich ist. Das Entgelt des Contractors enthält kalkulatorisch dessen gesamten Aufwendungen einschließlich seines Gewinns. Es ist fraglich, ob dies durch geringere Kosten beim Betrieb der Anlage ausgeglichen werden kann.

Ohnehin dürfte kein Mieter gegen eine Umlage der Kosten des Wärmecontractings sein, wenn seine Kostenbelastung sinkt. Einer komplizierten Regelung, wie dies § 556c BGB-E vorsieht, bedarf es hierzu nicht.

Nachdem das Gesetz nicht mit einer Rückwirkungsklausel versehen ist, bleiben bereits erfolgte Umstellungen auf Wärme-Contracting unberührt. Allerdings ist Artikel 171 EGBGB zu beachten, wonach abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters mit Inkrafttreten des Gesetzes unwirksam werden. Damit wären bereits bestehende Regelungen in erheblichem Umfang auf die Vereinbarkeit mit der geplanten Regelung zu überprüfen.

Ungeklärt ist im vorliegenden Entwurf, welche Folgen eintreten, wenn die Voraussetzungen von § 556c Abs. 1 BGB-E nicht vorliegen. Es ist nicht geregelt worden, ob der Vermieter dann keine Kosten für die Wärmelieferung erstattet bekommt oder einen gedeckelten Betrag, also fiktive Kosten. Soweit eine fiktive Berechnung erfolgen soll, ist noch unregelt, in welcher Weise dieser Betrag dann ermittelt werden soll.

V. Hinterlegungsanordnung

Es bestehen erhebliche Bedenken, ob ein Gericht unter den unter § 302a Abs. 1 ZPO-E genannten Voraussetzungen eine Hinterlegungsanordnung trifft. Noch vor einer mündlichen Verhandlung und ohne jede Beweisaufnahme müsste es zu möglichen Aussichten eines Rechtsstreits ein Votum abgeben, das zulasten einer der Parteien geht. Ein Gericht könnte die Gefahr sehen, seine Unabhängigkeit aufs Spiel zu setzen und sich entsprechend zurückhalten, gerade auch wegen der drastischen Folgen für einen Mieter. In der Praxis wird wohl nicht zu erwarten sein, dass ein Gericht schon zu Beginn eines Rechtsstreits zu den vermeintlich hohen oder überwiegenden Erfolgsaussichten eines Rechtsstreits in einer derartigen Weise Stellung nehmen und eine Hinterlegungsanordnung erlassen wird.

Zu § 302a Abs. 6 ZPO-E

Die Regelung erübrigt sich, da die angedachte Hinterlegung nicht sinnvoll ist.

Alternativen und ergänzende Vorschläge zur Beschleunigung mietrechtlicher Verfahren und Sicherung der Vermieter- aber auch Mieteransprüche könnten wie folgt lauten:

Formulierungsvorschlag für Räumungsklagen aufgrund von Kündigungen wegen Zahlungsverzugs analog § 61a ArbGG

„Verfahren in Rechtsstreitigkeiten über das Bestehen, das Nichtbestehen oder die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften vorrangig zu erledigen:

Es ist das schriftliche Vorverfahren anzuordnen und auch innerhalb der Schonfrist ein Versäumnisurteil auf Räumung zu erlassen. Zeigt der Mieter seine Verteidigungsbereitschaft an, ist er durch den Vorsitzenden schriftlich darauf hinzuweisen, dass er seine Einwendungen gegen die Klage bis zum Termin zur mündlichen Verhandlung vorzutragen hat. Die mündliche Verhandlung hat innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Verteidigungsanzeige bei Gericht stattzufinden. Angriffs- und Verteidigungsmittel, die erst nach Ablauf der gesetzten Frist vorgebracht werden, sind nur zuzulassen, wenn nach der freien Überzeugung des Gerichts ihre Zulassung die Erledigung des Rechtsstreits nicht

verzögert oder wenn die Partei die Verspätung genügend entschuldigt. Die Parteien sind über die Folgen der Versäumung der gesetzten Fristen zu belehren.“

Weiterer Vorschlag für die Beschleunigung von mietrechtlichen Streitigkeiten bei behaupteten Mängeln der Mietsache:

„Werden Mietminderungs- und/oder Zurückbehaltungsansprüche wegen Mängeln des Mietobjekts behauptet, und tritt der Vermieter dem mit der Behauptung entgegen, dieses sei mangelfrei, nimmt das Gericht anlässlich des Gütetermins/ersten Termins zur mündlichen Verhandlung den behaupteten Mangel in Augenschein. Dies gilt nur dann nicht, wenn sich aus dem Vortrag der Parteien ergibt, dass das Amtsgericht aufgrund eigener Sachkunde nicht wird erkennen können, ob ein Mangel vorliegt. In diesen Fällen ist ohne vorherige mündliche Verhandlung Beweis zu erheben. Gleichzeitig hat das Gericht dem Mieter aufzugeben, die weiter fällig werdenden Mieten zu hinterlegen oder für sie anderweitig Sicherheit zu leisten. Diese Anordnung ist aufzuheben und sämtliche hinterlegten Beträge sind dem Mieter herauszugeben, sobald die Beweisaufnahme den Mietervortrag bestätigt.“

Erklären beide Parteien übereinstimmend, in bestimmten Punkten von der gesetzlich vorgenannten Vorgehensweise abweichen zu wollen, ist dies für das Gericht bindend.“

Durch die vorstehenden Vorschläge können mietrechtliche Rechtsstreitigkeiten sachgerecht und ohne die Kosten zu erhöhen, beschleunigt werden. Ein sofortiger Ortstermin bei behaupteten offensichtlichen Mängeln kann den Rechtsstreit schnell beenden helfen, wenn das Vorliegen des Mangels bestätigt oder ausgeschlossen werden kann. Umständliche wie bürokratisch aufwändige Hinterlegungen erübrigen sich.

Muss ohnehin Beweis erhoben werden, beschleunigt es den Rechtsstreit, wenn die Beweisaufnahme der mündlichen Verhandlung vorgeschaltet wird. In der Regel führt der Termin zur Güteverhandlung und/oder mündlichen Verhandlung in derartigen Fällen nur zu dem Ergebnis, dass Beweis erhoben werden muss, wenn sich die Parteien nicht vergleichen. Die Zeit bis zum Termin zur mündlichen Verhandlung ist damit ungenutzt verstrichen.

In Fällen, in denen zwischen den Mietvertragsparteien Fragen zum Bestehen/Umfang/der Ursache eines Mangels streitig sind, die Parteien die Angelegenheit gerichtlich geklärt haben möchten, ohne dass der Mieter Sicherheit hinterlegen soll, gibt der letzte Satz des Textvorschlages Raum für eine Verfahrensweise nach dem Parteiwillen.

Der mögliche zeitliche Mehraufwand durch gerichtliche Inaugenscheinnahme vor Ort kann durch die Rechtstreite ausgeglichen werden, in denen ohne Termin zur mündlichen Verhandlung sofort Beweis erhoben wird. Außerdem können durch den Vororttermin unter Umständen zeitaufwändige Termine zur Vernehmung von Zeugen vermieden werden.

VI. Räumungsvollstreckung

Zu § 940a ZPO-E

Die vorgeschlagene Erweiterung des § 940a ZPO ist abzulehnen, unter anderem, weil sie systemwidrig ist: Die Räumung soll ersichtlich rasch und dauerhaft und nicht wie bei einstweiligen Verfügungen nur vorläufig erfolgen. Vorzugswürdig ist eine Regelung, die festlegt, dass

- Räumungsaufträge und Anträge auf Besitzeinweisung vorrangig zu bearbeiten sind;
- die Räumung/Besitzeinweisung zwei Wochen nach Eingang des Kostenvorschusses beim Gerichtsvollzieher stattzufinden hat;
- dass, wenn im Räumungstitel oder anderweitig titulierte wurde, der Gläubiger einen Anspruch gegen den Räumungsschuldner auf Auskunft darüber hat, wer außer ihm aufgrund eines selbstständigen Besitzrechts in der Wohnung lebt und reagiert der Schuldner hierauf nicht, wird die Räumung auch dann vollstreckt, wenn sich Dritte im Besitz der Immobilie befinden.

Möglich wäre auch eine gesetzliche Regelung, wonach das Gericht auf Antrag bereits im Räumungsurteil dem/den Beklagten untersagt, die Mietsache weiter- oder unterzumieten. Gleichzeitig sollte gesetzlich geregelt werden, dass ein Verstoß gegen das gesetzliche Verbot zur Folge hat, dass Dritte, an die nach Bekanntgabe des Urteils weiter- oder untervermietet wurde, dem Gläubiger ihre vermeintlichen Rechte in der Räumungsvollstreckung nicht entgegenhalten können.

Ungeachtet der letztgenannten Regelungen hat der Vermieter die Räumungsklage gegen alle Personen zu richten, von denen er weiß, dass sie selbstständigen Besitz an der Mietsache haben.

VII. Ausblick

Die Vorschläge zur Reform des Mietrechts befassen sich nicht mit dringlich zu lösenden Fragen. Die vorgestellten Änderungen betreffen keine wichtigen Positionen. Sie sind zudem überwiegend unzureichend ausgestaltet oder berücksichtigen die Erfahrungen der Praxis nicht.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme zu berücksichtigen und gegebenenfalls, wenn nicht an den bisherigen Vorschlägen des RefE ausschließlich festgehalten werden muss, die eingangs genannten weitergehenden Problembereiche ebenfalls zu regeln.