



**Stellungnahme
des Deutschen Richterbundes
zum Referentenentwurf eines Gesetzes über
die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über
die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln
(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)**

Der Deutsche Richterbund bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum oben bezeichneten Gesetzesvorhaben. Bis auf die Schaffung einer Hinterlegungsanordnung in § 302 a ZPO-E stimmen wir dem Gesetzesvorhaben im Wesentlichen zu und bemerken im Detail Folgendes:

1) Die Erleichterung der energetischen Sanierung einer Mietwohnung durch den Vermieter

a) § 536 Abs. 1a BGB-E

Nach dieser Vorschrift soll eine Minderung der Miete für die Dauer von 3 Monaten ausgeschlossen sein, wenn die Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit eintritt, weil der Vermieter eine bauliche Veränderung durchführt, um Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig einzusparen (energetische Sanierung). Nach der Gesetzesbegründung soll der Minderungsausschluss einen Anreiz für den Vermieter darstellen, die

Baumaßnahme zügig abzuwickeln. Die Vorschrift Sorge für einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Mietern und Vermietern.

Dem wird vom Deutschen Richterbund widersprochen. Nach dem derzeit auch im Mietrecht geltenden Äquivalenzprinzip stellen die Gewährung des Gebrauchs der Mietsache und die Miete die vereinbarte Leistung und Gegenleistung dar, die sich grundsätzlich gleichwertig gegenüber stehen. Dieser Leistungsaustausch wird nun durch die mit einer Modernisierung einhergehende Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache – die bis zum völligen Ausschluss gehen kann – gestört. Darüber hinaus wird sich der Mieter nach Abschluss der Modernisierung regelmäßig einer Mieterhöhung ausgesetzt sehen, die auch nach § 559 Abs. 1 BGB-E – der heutigen Rechtslage folgend – 11 % der aufgewandten Kosten jährlich entspricht. Schon mit dieser nicht unerheblichen Mietkostensteigerung sind die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters hinreichend geschützt. Denn auf lange Sicht amortisieren sich die Investitionen nach diesem Modell; zudem erfährt das Objekt durch die Investition eine dauerhafte Wertsteigerung, die im Vermögen des Vermieters verbleibt. Wenn nun seinerseits der Mieter sowohl der Mietkostensteigerung ausgesetzt ist als auch sein Recht verliert, für die ersten 3 Monate zu mindern, wird das Äquivalenzprinzip entscheidend gestört. Zwar erfährt der Mieter letztendlich durch die Investitionen regelmäßig eine Aufwertung der von ihm angemieteten Wohnung. Wie sich dies wirtschaftlich auswirkt, lässt sich jedoch gar nicht vorhersagen. Zieht der Mieter beispielsweise wenige Monate nach der Modernisierung aus, kommen ihm die Vorteile der Verbesserungen gar nicht mehr zugute. Weiter ist zu beachten, dass auch Modernisierungen zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie die Minderung ausschließen. Hier kommt es aber – wie die Gesetzesbegründung selbst ausführt – nicht zwingend zu Einspareffekten für den Mieter. Dies macht deutlich, dass die Frage der Minderung und die weitere Frage, in welcher Höhe die Investitionen auf den Mieter umgelegt werden können, nicht vermischt werden sollten. Um die Äquivalenz zu gewährleisten, sollte es bei der Minderungsmöglichkeit des Mieters verbleiben. Die Möglichkeit des Aufwendungsersatzes für den Mieter entsprechend §§ 555 d Abs. 5, 555 a Abs. 3 BGB-E reicht zum Schutz des Mieters nicht aus.

b) Modernisierungsankündigung; § 555 c BGB-E

Es ist zu begrüßen, dass der Gesetzgeber die Details der vom Vermieter abzugebenden Modernisierungsankündigung regelt. Es fehlt jedoch die Pflicht zur Belehrung über die Möglichkeit des Mieters entsprechend § 555 d Abs. 2 BGB-E, eine unzumutbare Härte vorbringen zu können. Eine solche Belehrung ist im Hinblick auf den Ausschluss dieser Einwendung nach § 555 d Abs. 3 BGB-E dringend geboten und entspräche auch den Grundsätzen des sozialen Mietrechts. Im Gegensatz zum Vermieter, der die Maßnahme langfristig – auch rechtlich - planen kann, sieht sich der Mieter ggfs. unversehens einer Modernisierungsmaßnahme gegenüber. Deshalb ist es angemessen, dass der Vermieter den Mieter entsprechend belehren muss. Hierzu sollte § 555 c Abs. 1 BGB-E um eine entsprechende Nr. 4 erweitert werden.

c) Ausschluss der Härteprüfung nach § 559 Abs. 4 Nr. 3 BGB-E

Der Gesetzentwurf sieht eine zweigestufte Härtefallprüfung vor. Nach § 555 d Abs. 2 BGB-E können zunächst vom Mieter Härtegründe vorgebracht werden, die sich gegen die Modernisierung als solche richten; die zu erwartende Mieterhöhung bleibt dabei außer Betracht. Solche wirtschaftlichen Gründe werden erst im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens berücksichtigt; § 559 Abs. 4 BGB-E. Die Normen zum Ausschluss der Gründe wegen nicht rechtzeitigen Vorbringens setzen dieses gestufte Vorgehen aber abweichend um. Denn der Mieter muss seine wirtschaftlichen Gründe schon im Anschluss an die Modernisierungsankündigung vortragen, obwohl sie in diesem Verfahrensstadium noch gar nicht zu berücksichtigen sind. Dies wird sich dem Mieter nur schwer erschließen. Andererseits ist es ein legitimes Ziel, dem Vermieter vor Durchführung der Investitionen die Information darüber zu verschaffen, ob er auch eine Mieterhöhung im Anschluss an die Modernisierung durchsetzen kann. Bei einer Abwägung dieser Interessen ist zumindest zu fordern, dass der Vermieter in dem vorgeschlagenen § 555 c Abs. 1 Nr. 4 BGB-E auch über die Möglichkeit der wirtschaftlichen Härte informiert und darstellt, dass dieser Einwand allerdings erst im Mieterhöhungsverfahren zu berücksichtigen ist.

2) „Mietnomaden“

a) Mietkaution; § 569 a BGB-E

Nach der vorgesehenen Regelung ist die fristlose Kündigung möglich, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Verzug ist, die der zweifachen Monatsmiete entspricht. Dies stellt eine Verschlechterung der jetzigen rechtlichen Situation des Vermieters dar, da nach h. M. derzeit der Vermieter die fristlose Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter mit einer Kautionsleistung in Höhe zumindest einer Monatsrate in Verzug ist. Warum in Anbetracht der gesetzgeberischen Absicht dieser Rückschritt vorgesehen ist, erschließt sich nicht. Offensichtlich geht der Gesetzentwurf davon aus, dass die bestehenden Kündigungsmöglichkeiten erhalten bleiben („über die bestehenden Möglichkeiten hinaus“). Für eine derartige „parallele Regelung“ besteht jedoch kein Bedürfnis. Vielmehr sollte der Tatbestand der fristlosen Kündigung auf Grund der fehlenden Kautionsleistung einheitlich geregelt werden. Diese Regelung sollte in § 569 Abs. 2 BGB-E *abschließend* getroffen werden. In Einklang mit der jetzigen Regelung sollte eine Sicherheitsleistung in Höhe einer Monatsmiete ausreichen. Zudem sollte das Erfordernis einer Abmahnung aufgenommen werden.

b) Hinterlegungsanordnung; § 302 a ZPO-E

Die Hinterlegungsanordnung ist auch aus Sicht des Deutschen Richterbundes dem Grunde nach diskutabel. Sie mindert den Reiz, sich Zahlungspflichten durch längere Prozesse zu entziehen. Damit entspricht sie einem praktischen Bedürfnis. Es handelt sich jedoch um einen tiefgreifenden Eingriff in die bisherige zivilrechtliche Systematik. Denn es wird eine Hinterlegungspflicht statuiert, ohne dass das Hauptverfahren abgeschlossen ist. Ob das praktische Bedürfnis diesen Eingriff zu rechtfertigen vermag, bleibt jedoch letztendlich der Einschätzung des Gesetzgebers vorbehalten.

Entgegen der Entwurfsbegründung wird diese Regelung jedoch zu einer ganz erheblichen Belastung der gerichtlichen Praxis führen. Denn es wird nun in derartigen Prozessen ein weiteres Streitfeld eröffnet, das es bis jetzt noch nicht gab. Die Konsequenzen der Hinterlegungsanordnung sind gravierend. Denn nach § 940 a Abs. 3 BGB-E kann durch einstweilige Verfügung die Räumung der Wohnung angeordnet werden, wenn der Mieter einer Hinterlegungsanord-

nung nicht Folge leistet. Diesem Risiko wird sich ein Mieter in jedem Fall widersetzen. Die rechtlichen Regelungen bieten dafür auch hinreichende Ansätze. Zunächst muss die geltend gemachte Forderung „hohe Aussicht auf Erfolg“ haben. Dieser Wahrscheinlichkeitsgrad enthält erhebliche Unsicherheiten und bedarf in jedem Einzelfall der detaillierten Prüfung. Zudem bestehen noch beweisrechtliche Schwierigkeiten. Denn obwohl § 286 ZPO gelten soll und nur die Beweismittel des Strengbeweisverfahrens in Betracht kommen, soll gleichwohl eine Beweisprognose zulässig sein. Dies eröffnet aber weitere Schwierigkeiten bis hin zu möglichen Befangenheitsgründen, wenn Beweismittel schon vor Abschluss der Beweisaufnahme gewürdigt werden sollen.

Weiterhin ist nach § 302 a ZPO-E eine Abwägung erforderlich, die ebenfalls für jeden Einzelfall zu prüfen ist. Es versteht sich von selbst, dass ein derartiges Zwischenverfahren mit erheblichem Aufwand für die Parteien und das Gericht verbunden sein wird. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, wieso es unter E.3 der Gesetzesbegründung heißt: „Für die Verwaltung entsteht kein Erfüllungsaufwand.“ Der Aufwand für die Gerichte wird ganz erheblich sein, zumal die Hinterlegungsanordnung nicht nur im Mietrecht gelten soll, sondern für alle wiederkehrenden Leistungen. Ohne eine gerechte Bewertung der zusätzlichen Arbeit im Rahmen von PEBB§Y und eine vollständige Abdeckung des Personalmehrbedarfs kann diese zusätzliche Arbeit nicht in der gebotenen Form bewältigt werden. Dass die Beschlüsse nur kurz zu begründen und nicht anfechtbar sein sollen, hilft in Bezug auf den Arbeitsanfall nicht wesentlich weiter. Denn derartige Beschlüsse werden in Anbetracht ihrer Bedeutung häufig noch mit der Gegenvorstellung oder anderen rechtlichen Mitteln angegangen werden (Verletzung rechtlichen Gehörs, Befangenheit, Anrufung der Dienstaufsicht etc.). Im Übrigen sieht es der Deutsche Richterbund als höchst bedenklich an, dass ein derartiger existentieller Beschluss nicht mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar sein soll. Hierbei handelt es sich um eine Privilegierung der Position des Vermieters, die unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters nicht gerechtfertigt ist.

c) Räumung von Wohnraum

aa) Nach § 940 a Abs. 2 ZPO-E darf der Gläubiger eines Räumungstitels im Wege der einstweiligen Verfügung auch gegen Personen vorgehen, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumlichkeiten begründet haben. Dieser Regelung ist zwar zuzustimmen. Jedoch ist unklar, auf welchen Zeitpunkt hinsichtlich der Kenntnis abzustellen ist. Diese Unklarheit sollte dadurch beseitigt werden, dass im Gesetz – wie die Gesetzesbegründung dies auch vorgibt – der Zeitpunkt des Schlusses der letzten mündlichen Verhandlung der Räumungsklage benannt wird.

bb) Gem. § 940 a ZPO-E darf die Räumung von Wohnraum im Wege der einstweiligen Verfügung angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Hinterlegungsanordnung nach § 302 a ZPO-E nicht Folge leistet. Hier bestehen bereits erhebliche Bedenken, ob es gerechtfertigt ist, die Räumung auf Grund eines Beschlusses, der lediglich in einem summarischen Verfahren getroffen wurde, vollstrecken zu können. Dies stellt einen gravierenden Eingriff in die gesetzliche Systematik dar. Es ist zu bedenken, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine abschließende Entscheidung über den Räumungsanspruch ergangen ist. Stellt sich die Räumung letztendlich als unbegründet dar und wäre aber vorab schon auf Grund einer einstweiligen Verfügung die Räumung durchgeführt worden, würde dies einen tiefgreifenden Eingriff in die Rechte des Mieters bedeuten, der ggfs. nicht wieder gut gemacht werden kann.

Wenn man dies gleichwohl entgegen der erheblichen Bedenken akzeptieren wollte, bedürfte die Vorschrift gleichwohl der Korrektur. Denn nach dem Entwurf kann selbst dann durch einstweilige Verfügung die Räumung betrieben werden, wenn die Nichtbefolgung der Hinterlegungsanordnung schuldlos war. Dies ist in jedem Fall nicht gerechtfertigt und bedarf der Korrektur.

3) „Münchener Modell“

Den Vorschriften kann dem Grunde nach zugestimmt werden. Bedenken bestehen jedoch, soweit eine Ausnahme für den Fall gelten soll, dass die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören. Durch die weite Fassung des § 577 a Abs. 1a BGB-E – die gar nicht mehr auf die Umwandlung in Wohnungseigentum abstellt – wird eine praktikable

Regelung geschaffen, die aber den Nachteil einer überschießenden Wirkung hat. Der Schutz wird auch dann gewährt, wenn gar keine Umwandlung in Wohnungseigentum mehr stattfindet. Dies ist eine bedeutende Verbesserung der Position des Mieters. Um diese Wirkung etwas einzuschränken, sollen nun die personalen Bindungen berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite bleibt aber fraglich, warum der Eigenbedarf einer (Groß)familie, die mehrere Wohnungen in einem Haus beziehen will, nun höher bewertet werden soll als die „Summe der Eigenbedarfe“ von mehreren (Klein)familien bei vielleicht sogar noch gleicher Kopfzahl, nur eben ohne personale Bindung untereinander. Die Bezugnahme auf die personale Bindung macht hier keinen Sinn. Denn nicht das Zusammenleben der Familien in einem Haus kann der entscheidende Gesichtspunkt sein, sondern der Eigenbedarf der Personen, die in den jeweiligen Wohnungen leben möchten. Diese Regelung führt zu einer unnötigen Verkomplizierung und verschleiert den eigentlichen Regelungszweck. Alternativ wäre es demgegenüber sinnvoll, eine Regelung zu schaffen, die den Mieterschutz erst ab einer bestimmten Objektgröße eingreifen lässt. Zumindest sollten von der Sperrfrist des § 577 a Abs. 1 BGB nur solche Häuser erfasst werden, in denen mehr als zwei abgeschlossene Wohnungen vorhanden sind. Solche Häuser unterfallen ohnehin nur eingeschränkt dem Kündigungsschutz; vgl. § 573 a BGB.

gez. Jens Gnisa, Mitglied des DRB-Präsidiums