

Protokoll^{*)}

der 94. Sitzung

**am 15. Oktober 2012,
Berlin, Paul-Löbe-Haus, Raum E 600**

Beginn der Sitzung: 12.01 Uhr

Vorsitzender: Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen), MdB

Öffentliche Anhörung

S. 1 - 66

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

BT-Drucksache 17/10485

b) Antrag der Fraktion SPD

Soziales Mietrecht erhalten und klimagerecht verbessern

BT-Drucksache 17/9559

c) Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Dietmar Bartsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

Mietrecht sozial gerecht weiterentwickeln

BT-Drucksache 17/4837

d) Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Mietrechtsnovelle nutzen – Klimafreundlich und bezahlbar wohnen

BT-Drucksache 17/10120

^{*)} redigiertes Wortprotokoll

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich begrüße die Zuschauer, die Kolleginnen und Kollegen und die Sachverständigen! Wir führen heute eine Sachverständigenanhörung zu speziellen Fragen des Mietrechts durch. Lassen Sie mich einleitend etwas sagen: Wir machen uns den Sachverstand der Sachverständigen zu eigen, die nahezu Doktorarbeiten geschrieben haben, im Ehrenamt. Das ist eine hervorragende Leistung – man darf das ruhig auch einmal sagen! Sie bereiten sich vor, Sie geben sich Mühe, Sie reisen hier an und bekommen Gelegenheit für ein Fünf-Minuten-Statement. Sie müssen keine Angst haben, dass Sie mitten im Satz unterbrochen werden. Ich mache das nach gefühlten fünf Minuten. Sie dürfen allerdings nur auf Fragen antworten, die Ihnen gestellt werden. Das schränkt Sie deutlich ein und wird dem, was Sie an Leistung erbracht haben, nicht immer gerecht. Das ist aber unsere parlamentarische Gepflogenheit. Ich bitte dafür um Verständnis und danke Ihnen schon jetzt recht herzlich für die vorbereitende und hervorragende Arbeit. Wir beginnen dann mit der Anhörung, und zwar mit Herrn Professor Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld, Fakultät für Rechtswissenschaft, Forschungsstelle für Immobilienwirtschaft. Bitte schön!

SV Prof. Dr. Markus Artz: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, herzlichen Dank für die Einladung und auch herzlichen Dank allen Anwesenden! Ich möchte die fünf Minuten nutzen, um nur zu zwei, drei Punkten Stellung zu nehmen. Im ersten Teil geht es um die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum. Dort begrüße ich ausdrücklich die Entkoppelung der Vorschriften zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von dem Mieterhöhungsrecht. Ich glaube, dass es vollkommen richtig ist, dem Mieter kein Recht einzuräumen, die Duldung zu verweigern, weil er die Mieterhöhung fürchtet. Dass das jetzt nur noch in § 559 BGB-E eine Rolle spielt, halte ich für vollkommen richtig – und das ist ein guter Schritt. Darüber hinaus waren die beiden Rechtsmaterien bisher nicht wirklich harmonisiert. Das zu entkoppeln, ist richtig. In diesem Zusammenhang würde ich nur bitten, dem Vermieter eine Hinweispflicht oder -obliegenheit hinsichtlich der Einwände des Mieters aufzuerlegen. Das ist relativ einfach zu bewerkstelligen, indem man in § 555c Absatz 1 BGB-E eine Nummer 4 anfügt, also den Vermieter bei der Modernisierungsankündigung dazu verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass der Mieter Einwände geltend machen kann, die verfristen können usw. Das haben mehrere der hier anwesenden Sachverständigen in ihren Gutachten auch so vorgesehen. Das ist

eine Kleinigkeit, aber die halte ich schon für sehr wichtig. Der Mieter sollte darauf aufmerksam gemacht werden.

Zweitens: Ein sehr umstrittener Punkt ist der Minderungsausschluss infolge der energetischen Modernisierungsmaßnahme. Hiervon, glaube ich, sollte man Abstand nehmen. Es handelt sich um einen wirklich enormen Eingriff in das Vertragsgefüge, das Vertragssystem, das Äquivalenzverhältnis. Hierfür mangelt es mir vor allem an dem rechtstatsächlichen Unterbau. Im Grunde genommen steht dahinter die Annahme, dass der Vermieter von der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen absieht, weil er befürchtet, der Mieter mindere in den ersten drei Monaten die Miete. Ich jedenfalls kenne überhaupt keine rechtstatsächlichen Erhebungen dazu, dass das der Fall ist oder dass dieses Hemmnis für den Vermieter besteht. Wenn das nachgewiesen wäre, müsste darüber nachgedacht werden, finde ich. Aber so einen enormen Eingriff in das Mietrecht vorzunehmen, ohne dass es diese Grundlage gibt, das halte ich für unangemessen und für gefährlich. Darüber hinaus gibt es enorme Abgrenzungsschwierigkeiten, weil die Modernisierungsmaßnahmen in der Regel mit Instandsetzungsmaßnahmen verbunden werden. Da stelle ich mir den Mieter vor, der abschätzen soll, wie sehr ihn das Gerüst wegen der energetischen Modernisierung der Fassade beeinträchtigt oder wie sehr ihn das Gerüst beeinträchtigt, das am Haus steht, weil da etwas repariert oder die Dachrinne instandgesetzt wird. Ich als Mieter könnte das nicht einschätzen, inwiefern diesbezüglich eine Minderung gerechtfertigt ist, und man muss immer daran denken, dass im Hintergrund ein Kündigungsgrund anfällt. Wenn der Mieter zu viel mindert, bleibt er die Miete schuldig und kommt in Verzug. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat gerade entschieden, dass da dann einfaches Verschulden gilt und der Mieter in die Gefahr kommt, die Wohnung zu verlieren, wenn er zu viel mindert. Diesen Minderungsausschluss, auch wenn er in dem Verfahren hier sehr zentral behandelt wird, sollte man unbedingt zurücknehmen.

Zuletzt zur Bekämpfung des sogenannten „Mietnomadentums“: Hier möchte ich hinsichtlich der Sicherungsanordnung und der einstweiligen Verfügung nur ein paar Worte sagen und vor allem die Probleme, die in der Praxis zu erwarten sind, dann den berufeneren Sachverständigen überlassen, also insbesondere den Richtern. Die können besser einschätzen, was da in der Praxis auf sie zukommt. Ich glaube, es ist

geradezu unerträglich, den Mieter mit einem Ordnungsgeld oder einer Ordnungshaft zu überziehen, wenn er dieser Sicherungsanordnung nicht Folge leistet! Ordnungshaft, Ordnungsgeld, das sind strafähnliche Sanktionen. Man muss sich das vorstellen: Man bekommt die Ordnungshaft nicht, um zu erzwingen, dass man zahlt, sondern als Strafe dafür, dass man nicht gezahlt hat. Das gibt es im deutschen Recht bisher noch nicht. Mir ist jedenfalls kein solcher Fall bekannt. Das passt beim Unterlassen, da gibt es das auch in der Zivilprozessordnung (ZPO): „Du sollst das Grundstück nicht betreten, du läufst immer wieder darauf, also bekommst du Ordnungshaft, damit du das demnächst unterlässt!“ Aber jemandem eine Haft aufzuerlegen, weil er nicht zahlt, halte ich für unzweckmäßig und verfassungsrechtlich für sehr bedenklich. Letzter Punkt: Dass dann nach § 940a Absatz 3 BGB-E die Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung aufgrund der Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung möglich sein soll, das ist auch sehr bedenklich – um nicht zu sagen: unbedingt abzulehnen. Wir haben im Kreise der Mietrechtler lange darüber diskutiert, wie das zu verstehen ist. Ich verstehe diese Regelung so, dass es hier zur Räumung kommen kann, obwohl das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Es ist nicht gekündigt, weil zunächst nur eine Erfolgsaussicht festgestellt worden ist – es kann sich ja später ergeben, dass die Kündigung aus irgendwelchen formalen Gründen unwirksam gewesen ist. Wenn man dann auf die Sicherungsanordnung nicht leistet, wird man im Wege der einstweiligen Verfügung geräumt – und das halte ich für ein Mittel, das rechtsstaatlich sehr bedenklich ist. Das würde ich auch ablehnen. Das hört sich jetzt alles sehr negativ an, aber ich habe auch nur die drei Punkte angesprochen, die ich kritisieren möchte. Viele Dinge in der Reform insgesamt halte ich für gelungen. Und ein allerletzter Satz: Als einer der beiden Autoren der Bielefelder Studie zum „Mietnomadentum“ wundert man sich ja doch, dass die Ergebnisse von allen politischen Lagern genutzt werden wollen. Zum einen wird aus der Studie gezogen, dass es ganz viele „Mietnomaden“ gibt. Auf der anderen Seite wird gesagt, es gibt gar keine „Mietnomaden“. Als Autor der Studie kann ich sagen: Beides ergibt sich aus der Studie nicht! Aus der Studie lässt sich nicht ziehen, wie viele „Mietnomaden“ es gibt. Es war eine qualitative, keine quantitative Studie. Es gibt keinen Satz in der Studie über die Anzahl der Fälle der „Mietnomaden“. Wir haben keine Vollerhebung, keine repräsentative Umfrage gemacht, sondern das Phänomen erforscht. Daraus kann man nicht ziehen, es gibt

wenige oder viele Fälle. Das ist jedenfalls nicht Ergebnis dieser Studie und auch nicht Auftrag unseres Forschungsvorhabens gewesen. Herzlichen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich würde nicht behaupten wollen, dass es die Kunst der Politik ist, aus nichts etwas zu machen. Aber wir nehmen es so, wie Sie es gesagt haben, zur Kenntnis. Danke! Es kommt nun Herr Professor Dr. Arzt, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin. Bitte schön!

SV Prof. Dr. Clemens Arzt: Vielen Dank! Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Wir wollen das aber hier nicht vertiefen. Mit Blick auf meine schriftliche Stellungnahme möchte ich hier nur auf eine Frage eingehen, die letztendlich Gegenstand meiner Stellungnahme war, nämlich die Frage der Umstellung auf „Contracting“, also § 556c BGB-E. Das ist auch mein Hintergrund, zu dem ich hier Stellung nehmen kann. Ich habe es in ein paar kurzen Thesen zusammengefasst. Erstens: Die vorgeschlagene Neuregelung ist meines Erachtens verfassungsrechtlich zulässig – also unbedenklich. Zweitens: Eine gesetzliche Regelung der Umstellung von Wärmeversorgung durch den Vermieter auf gewerbliche Wärmelieferung – sei es Fernwärme, sei es Contracting – ist in bestehenden Mietverhältnissen aus meiner Sicht sinnvoll und notwendig, um einen Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter herzustellen. Der Vermieter entledigt sich seiner vertraglichen Nebenpflichten, er spart hierdurch aufseiten der Kaltmiete Kosten ein, und mit denen können die Mieterinnen und Mieter nur dann belastet werden, wenn hierdurch nachweisbar substantiell und nachhaltig Energie eingespart wird. Sie werden sehen, hier hat die Begründung des jetzigen Entwurfs, natürlich auch die Ausformulierung des jetzigen Entwurfs und die des Referentenentwurfs von vor einem Jahr, letztendlich einen starken Paradigmenwechsel vollzogen. Wir haben vonseiten der verschiedenen Verbände auch Stellungnahmen, dass man überhaupt keine gesetzliche Regelung bräuchte. Der BGH habe das alles geklärt. Diese Auffassung teile ich ausdrücklich nicht, mit Blick darauf, dass der BGH erstens binnen zweier Jahre hier eine 180-Grad-Kehre eingelegt hat, sich seine Rechtsprechung also binnen kürzester Zeit komplett auf den Kopf gestellt hat – erster Punkt. Zweiter Punkt: Ich denke schon, dass der Gesetzgeber berufen ist, hier für Klarheit und auch für einen Ausgleich zu sorgen. Die vorgeschlagene Regelung begegnet aus meiner Sicht grundsätzlich keinen rechtlichen Bedenken. Sie ist aber durchaus verbesserungsfähig und

verbesserungsbedürftig: a) Anders als im Referentenentwurf aus dem Oktober 2011 beinhaltet der vorgelegte Gesetzentwurf vom August 2012 keinerlei Anforderungen an die Energieeinsparung bei Umstellung, sondern belässt es allein bei der Hoffnung, dass durch eine Umstellung auf Contracting oder Fernwärme automatisch immer auch Energie eingespart wird. Das, was zunächst vor einem Jahr im Entwurf noch gesetzliche Anforderung war, mutiert nunmehr zur Hoffnung, dass es immer so kommen wird. Ob diese Hoffnung den Realitäten entspricht, wird aus meiner Sicht im Gesetzentwurf nicht erkennbar hinterfragt, sondern schlichtweg konstatiert. Hierzu gibt es in der Wissenschaft nicht ganz einheitliche Auffassungen, ob und wann das gelingen kann.

b) Der aktuelle Wortlaut des § 556c BGB-E und die Gesetzesbegründung sind aus meiner Sicht schwerlich kompatibel. Der Gesetzeswortlaut geht von einer Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferungen, also Contracting und Fernwärme, aus – beides ist unstreitig gewerbliche Wärmelieferung. Die Gesetzesbegründung hingegen geht fast durchgängig nur von einer Umstellung auf Contracting aus und hat das Thema Fernwärme komplett ausgeblendet, sodass hier letztendlich zwischen der Begründung und dem Gesetzentwurf eine Inkompatibilität, wenn nicht sogar ein Widerspruch besteht. Aus meiner Sicht wäre es zumindest sinnvoll, das klarzustellen. Wenn der Bundestag der Auffassung ist, es sei mehr gemeint als Contracting, dann bräuchte es hier vielleicht noch einmal eine Klarstellung im Laufe des Verfahrens.

c) Die vorgeschlagene Neuregelung setzt nicht beim Nachweis einer Energieeinsparung an, sondern bei den Auswirkungen auf die Betriebskosten. Wir haben, anders als im ursprünglichen Entwurf – ich muss leider immer wieder auf den Entwurf von 2011 zurückkommen –, nicht mehr ein Ansetzen an der Einsparung *und* den Betriebskosten, sondern letztendlich nur noch ein Ansetzen an dem Thema der Betriebskosten, die eben nicht höher sein sollen als zuvor. Die Contracting-Wirtschaft hat lange die Position vertreten, dass durch ihre Professionalität und Energieeinsparungen, die durch das Contracting erzielt werden können, sowie bessere Einkaufskonditionen und andere Faktoren eine Betriebskostenneutralität herstellbar sei. Ich erinnere mich, dass 2008 – ich war Gutachter für das Bauministerium zu der Frage des Contracting – aus der Branche unisono verlautete: „Wir können das! Wir sind so gut, dass wir Betriebskostenneutralität herstellen

können!“ Warum dieses jetzt auf einmal nach Ansicht der Verbände nicht mehr funktionieren soll – das ist deren Position zum Gesetzentwurf –, leuchtet mir nicht ein, zumal wenn man einbezieht, dass die Energiekosten in den nächsten Jahren sicherlich weiter steigen werden, der Fixkostenanteil damit immer weiter nach unten geht und der geringe Unterschied eigentlich immer geringer wird.

d) Aus meiner Sicht heißt das, die Berechnungen, der Kostenvergleich müssen plausibel und nachvollziehbar sein. Das ist sicherlich ein großes Problem. Wir alle kennen das aus Streitigkeiten zu Heizkostennachweisen, Betriebskosten usw. Sie sollten aber aus meiner Sicht – anders als im jetzigen Gesetzentwurf – durchaus auch ein in die Zukunft weisendes Prognoseelement beinhalten und nicht allein auf dem Vergleich von Kosten aus der Vergangenheit beruhen. Der jetzige Gesetzentwurf, und vor allem die damals vorgeschlagene Rechtsverordnung, geht letztendlich auf einen Vergleich von Kosten in der Vergangenheit. Das muss sicherlich der Ansatz sein. Jede Prognose beruht auf Tatsachen, auf Kosten der Vergangenheit, aber ich denke, es wäre sinnvoll, in die Anforderung auch irgendwo ein Stück der Prognose in die Zukunft mit aufzunehmen. Man kann sonst schnell vieles „gesundrechnen“, um es etwas salopp zu sagen.

e) Das bedingt meines Erachtens zugleich, dass die Anforderungen an den Kostenvergleich, also die noch zu erlassende Rechtsverordnung, für die wir hier eine Verordnungsermächtigung haben, aus meiner Sicht in einem Paket mit einem Verordnungsentwurf diskutiert werden sollten. Ich halte es für nicht ganz unproblematisch, dass heute hier nur die Verordnungsermächtigung und der Gesetzentwurf diskutiert werden, wir aber gar nicht wissen, wie dieser Kostenvergleich nachher faktisch aussehen soll. Das ist so rechtlich sicherlich grundsätzlich zulässig, aber ich sehe hier doch ein Defizit in der Möglichkeit der Diskussion.

Letzter Punkt: Ressourcenschonung und Energieeinsparung sind Aufgaben von Vermietern und Mietern gleichermaßen. Aus meiner Sicht sollte daher an eine Lastenverteilung gedacht werden. Ich habe Ihnen in meiner Stellungnahme einige Alternativen aufgezeigt. Die könnten – so wie es in der Neubaumietenverordnung für wenige Wohnungen vorgesehen ist – in einer Absenkung der Kaltmiete bestehen.

Oder sie könnten, was die Lastenteilung noch deutlicher macht, darin bestehen, dass die aufseiten des Vermieters eingesparten Kosten gleichsam zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden und damit auch das Thema der Kostenneutralität der Umstellung insgesamt für den Mieter einfacher darstellbar wird. Ich denke, eine solche Lasten- und Kostenteilung wäre ein klarer Schritt hin zu einer gemeinsamen Verantwortung von Mieter und Vermieter für den Klimaschutz. Dies wäre aus meiner Sicht daher bevorzugenswert gegenüber dem jetzigen Konzept, auch wenn das kein grundsätzlicher rechtlicher Einwand gegen das jetzige Konzept ist. Ich halte es nicht für unzulässig, aber ich halte es nicht für angemessen. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich bedanke mich! Wir kommen jetzt zu Herrn Dr. Börstinghaus, Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages, Berlin. Bitte!

SV Dr. Ulf Börstinghaus: Herr Vorsitzender, herzlichen Dank! Vielleicht um das klarzustellen: Ich spreche jetzt hier nicht für den Deutschen Mietgerichtstag. Das ist ein Verband, in dem, ähnlich wie die Sachverständigen, die heute hier sitzen, alle mietrechtlichen Verbände Mitglied sind – und da gibt es bekanntlich unterschiedliche Ansichten. Ich bin hier Sachverständiger und nicht Verbandsvertreter, ich bin Amtsrichter, der sich seit 27 Jahren mit den Problemen und wissenschaftlich mit dem Thema beschäftigt.

Es gibt zwei, drei Punkte, zu denen man bei diesem Gesetzentwurf etwas sagen kann. Das eine ist, dass die grundsätzliche Trennung von Duldungsverpflichtung und Mieterhöhung sicher der richtige Weg ist. Da gab es Probleme im Einzelfall, die jetzt durch dieses Gesetz gelöst werden. Es ist sicher auch richtig, dass der Vermieter möglichst früh Klarheit darüber bekommt, ob er diese Maßnahme durchführen kann oder nicht. Dass der Mieter seine Härtegründe rechtzeitig mitteilen soll, ist ein erster Schritt in diese Richtung. Ich würde unter Umständen sogar noch weitergehen, aber ich meine, es ist ein Gebot der Fairness, dass der Vermieter den Mieter auf diese Möglichkeit hinweisen muss. Wir haben es in anderen Regelungen, denken Sie zum Beispiel an die Sozialklausel, dass im Kündigungsschreiben auf die Folgen von Fristversäumnissen hingewiesen werden soll. Das ist, finde ich, ein Gebot der Fairness, was man dann entsprechend auch in diese Regelung aufnehmen sollte.

Aus der Sicht der Praxis wirklich problematisch ist das Rechtsinstitut der Sicherungsanordnung und dann die Rechtsfolge, die einstweilige Verfügung auf Räumung. Das ist rechtstatsächlich, rechtsstaatlich und auch was das gesamte System des Kündigungsschutzes angeht, nicht zu Ende gedacht. Rechtstatsächlich muss man sagen, es wird unterstellt, dass gerichtliche Verfahren, auch Mietverfahren, zu lange dauern. Dazu gibt es keine Untersuchungen, das ist, glaube ich, schon nicht richtig. Ob wirklich „Mietnomaden“ damit bekämpft werden, daran habe ich auch so meine Zweifel, aber das muss es nicht unbedingt sein. Zum Stichwort „rechtsstaatlich“: Der Staat wird hier eingesetzt, um unter Umständen – das wissen wir nicht – objektiv nicht bestehende Ansprüche mit staatlichem Zwang durchzusetzen. Ich persönlich habe meine Zweifel, ob sich der Staat dafür hergeben sollte. Viel schwerwiegender finde ich aber, dass durch diese Regelung Erwartungen geweckt werden, bei Vermietern auch zu Recht, dass jetzt so etwas passiert. Und wenn man sich die Anforderungen, die dieses neue Rechtsinstitut verlangt, dann genauer ansieht, wird man feststellen, dass die in den allerwenigsten Fällen vorliegen werden. Das heißt, diese einstweiligen Anordnungen und einstweiligen Verfügungen werden im Zweifel sehr selten ergehen, aber diese Anträge werden gestellt werden – und das wird dazu führen, dass bei Gericht sehr viel Arbeit aufläuft, die abzuarbeiten ist und die dann auch zur Verzögerung bei entsprechenden anderen Verfahren führen wird. Das halte ich schon für problematisch.

Was die Systemwidrigkeit angeht, muss man sagen, dass dieses ganze System nicht in unseren derzeitigen Kündigungsschutz passt. Die Sicherungsanordnung und die Zahlung auf die Sicherungsanordnung haben keine Erfüllungswirkung, das heißt, die Folgen des Zahlungsverzuges bleiben weiter bestehen. Die Folgen, die der Gesetzgeber zur Abwehr von Kündigungen für den Mieter im Gesetz fortgeschrieben hat, insbesondere die Zahlung binnen zwei Monaten auf eine Kündigung, sodass dann eine solche Kündigung binnen zwei Jahren einmal unwirksam wird: Das ist nicht richtig miteinander verzahnt. Und ganz wesentlich, und das kann ich aus meiner Praxis sagen, ich bin in Dortmund Amtsrichter: Von den vielen Räumungsverfahren, die ich habe, betrifft der allergrößte Teil SGB II-Leistungsempfänger. Da steht das Sozialamt, das Jobcenter dahinter, und mit diesen Vorschriften ist die Regelung überhaupt nicht abgestimmt. Etwas überspitzt formuliert wird man sagen können: Wenn jemand nach dieser neuen Regelung geräumt wird, dann wahrscheinlich

SGB II-Empfänger, Hartz IV-Empfänger. Das dürfte das Problem werden! Und was die Umsetzung angeht, ich habe es gerade schon gesagt: Die Anforderungen sind sehr hoch. Es stellt sich zunächst die Frage, für welche Klagearten das überhaupt gilt. Wahrscheinlich braucht man drei bis vier Klagen, bis es dann soweit ist. Das kostet den Vermieter richtig viel Geld. Sie brauchen eine Zahlungsklage, die muss dann jeden Monat um die weiter fällig werdenden Mieten erhöht werden. Da muss ein weiterer Gerichtskostenvorschuss angefordert werden. Das muss zugestellt werden. Es entstehen wieder neue Einlassungsfristen. Es müssen Fristen für diese Zahlungsanordnung gesetzt werden. Es muss dann eine Räumungsklage erhoben werden, und dann muss auch noch diese einstweilige Verfügung beantragt werden. Alles ist vorschusspflichtig bei uns, „ohne Schuss kein Jus“. Von daher kostet das den Vermieter auch richtig Geld – wahrscheinlich für wenige Verfahren, die dann erfolgreich sein werden. Wenn man sich dann die Tatbestandsvoraussetzungen ansieht: „Es muss eine hohe Aussicht auf Erfolg bestehen“ – was auch immer das sein mag. Dann muss noch die Abwägung der beiderseitigen Interessen stattfinden und es müssen besondere Nachteile auf Vermieterseite bestehen. Das ist eine Hürde, die kaum zu überspringen ist. Mich persönlich ärgert es dann ein bisschen, dass die Baurechtler vor ein paar Jahren auch schon einmal mit dieser Regelung konfrontiert waren, aber das Baurecht ist irgendwie nicht so interessenbetont wie das Mietrecht. Da ist es dann im Rechtsausschuss wohl gelungen, diese Regelung zu verhindern. Und jetzt kriegen wir als Mietrechtler diese Regelung als „zweiten Aufguss“ noch einmal, wobei hier die Problematik, meine ich, noch viel stärker als im Baurecht ist.

Was die einstweilige Verfügung angeht, möchte ich noch einmal kurz auf die Systematik hinweisen. Ich brauche für eine einstweilige Verfügung einen Verfügungsanspruch, ich brauche einen Verfügungsgrund und das Ganze darf keine Vorwegnahme der Hauptsache sein. Der Verfügungsanspruch ist der Räumungsanspruch nach § 546 BGB, weil das Mietverhältnis beendet ist, der Verfügungsgrund soll hier die Nichtzahlung der Leistung auf die Sicherungsanordnung sein – und dann darf keine Vorwegnahme der Hauptsache eintreten. Nun verbietet nach heutigem Recht § 940a BGB das Ganze bei der Räumung von Wohnraum. Das soll jetzt im § 940a Absatz 3 BGB-E für bestimmte Fälle ausgenommen werden, so dass also jetzt eine Ausnahme von der Ausnahme

eingeführt werden soll. Das aber führt wiederum dazu, dass die allgemeinen Regeln gelten, das heißt ich brauche einen Verfügungsanspruch. Ich muss also im einstweiligen Verfügungsverfahren prüfen, ob das Mietverhältnis beendet ist, und habe dann als Verfügungsgrund die Nichtzahlung der Leistungen auf die Sicherungsanordnung. Aber ich muss auch im summarischen Verfahren des einstweiligen Verfügungsverfahrens prüfen, ob das Mietverhältnis beendet ist, das heißt, ich muss den Kündigungsgrund auch im einstweiligen Verfügungsverfahren feststellen. Und da gibt es keine summarische Prüfung, was Rechte angeht. Von daher dürfte auch das etwas schwierig sein.

Zum Schluss kommend meine ich persönlich, dass Vermieter in diesem Verfahren durchaus besonders schutzwürdig sind. Deshalb ist der Ansatz, der dahintersteht, völlig berechtigt und richtig. Die Umsetzung ist aber nicht praxistauglich. Wir haben nur sehr wenige Verfahren, wo dieses eingreift. Meines Erachtens wäre es sinnvoll, wenn man eine Regelung trifft – die es in anderen Prozessordnungen gibt, zum Beispiel im Arbeitsgerichtsgesetz für Kündigungsschutzklagen, im Familienrecht im FamFG –, wonach Räumungsverfahren wegen Zahlungsverzuges bei den Amtsgerichten bevorzugt zu behandeln sind. Das würde dazu führen, dass wirklich alle Vermieter geschützt werden – die deshalb schutzwürdig sind, um das nochmals zu wiederholen, weil jeden Monat eine Miete dazukommt. Und was macht man abends, wenn man für eine Anhörung am Tag vorher nach Berlin anreist? Man setzt sich an den Laptop und „googelt“. Und ich habe einmal versucht herauszufinden, um wie viele Verfahren es da so gehen könnte. Nach vorsichtigen Schätzungen ist man so bei 70.000 Räumungsverfahren im Jahr, andere kommen auf bis zu 90.000. Wenn man es nur schaffen würde, durch eine Regelung in der ZPO zu erreichen, dass diese Verfahren um einen Monat beschleunigt werden könnten! Wir haben laut Mikrozensus 2006 und dann 2010 eine Wohnungsgröße von durchschnittlich 70,6 Quadratmetern und – bei 6,59 Euro pro Quadratmeter – eine Durchschnittsmiete von 465 Euro, mit allen Problemen, die Durchschnittswerte haben. Das heißt, wenn wir es bei 70.000 Räumungsklagen schaffen würden, einen Monat eher zu entscheiden, dann hätten wir für Vermieter ungefähr ein Weniger an Mietrückstand von 3,2 bis 3,7 Mio. Euro jährlich, ohne dass weitere Kosten eingezahlt werden müssen und ohne dass weitere gerichtliche Verfahren in Betracht kommen! Ich meine, das wäre ein Alternative, die durchaus zielführend ist, auch im

Interesse der Gesetzesverfasser und des Gesetzesziels, und es würde mich freuen, wenn man mit einem solchen Vorschlag auf offene Ohren stoßen würde. Ich bedanke mich!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich danke Ihnen! Nur damit bei niemandem etwas Falsches hängenbleibt: Die Ausnahme von der Ausnahme führt nicht automatisch zur allgemeinen Regelung, es kann eine Einschränkung der Ausnahme sein. Nun folgt Frau Ira von Cölln, Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, bitte schön!

SVe Ira von Cölln, LL.M.: Ich bedanke mich zunächst einmal dafür, dass ich Gelegenheit habe, hier zu sprechen. Ich möchte Ihnen ganz kurz erläutern, wer die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) ist. Sie wurde am 8. Oktober 2012 auf der EXPO REAL gegründet und vertritt die größten Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Dazu gehören zum einen der BFW – der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen –, der GdW als Spitzenverband der kommunalen Wohnungsunternehmen, der DDIV als Verwalterverband, der BVI ebenfalls als Wohnungsverwalterverband, der IVD als der größte Maklerverband Deutschlands, der VDP – der Verband der Deutschen Pfandbriefbanken – und schlussendlich auch der ZIA als Zentraler Immobilienausschuss.

Unsere schriftliche Stellungnahme haben Sie bereits vorliegen. Ich möchte hier auf einige Punkte aus der schriftlichen Stellungnahme zu sprechen kommen. Zum einen auf den Mietminderungsausschluss nach § 536 BGB-E. Wir halten es als BID für interessengerecht, dass der Mietminderungsausschluss für drei Monate bei energetischen Maßnahmen gewährt wird. Dies erscheint uns ein möglicher Kompromiss, weil wir momentan nicht in der Lage sind, innerhalb von drei Monaten energetische Vollmodernisierungsmaßnahmen durchzusetzen und durchzuführen, so dass das eine Anreizwirkung für den Vermieter darstellen kann, um wirklich schnell eine energetische Sanierung in seinem Gebäude durchzuführen, recht zügig vorzugehen und damit dem Mieter auch entgegenzukommen. In dem Mietminderungsausschluss nach § 536 BGB-E sehen wir aber geringe Abgrenzungsprobleme, was den Bereich energetische Modernisierung und die

Begrifflichkeit der normalen Modernisierung anbelangt. Hier glauben wir, dass noch Nachbesserungen erfolgen müssen, da die normale Modernisierung meist mit einer energetischen Modernisierung einhergeht. Es wäre unseres Erachtens unsinnig – und es ist auch praxisfern, wenn wir unsere über 11 Mio. Wohnungsbestände daraufhin anschauen, was die Vermieter dort machen. Sie machen meist eine energetische Sanierung und eine normale Modernisierung. Insofern muss man gucken, ob wir hier nicht noch Nachbesserungen in diesem Bereich bekommen. Für den Bereich des Contractings nach § 556c BGB-E haben Sie von den weiteren Sachverständigen schon einiges an substantiell guten Stellungnahmen gehört. Wir glauben, dass die Ausgangssituation im Contracting, in der Neuregelung des Contractings momentan problembehaftet ist, weil das, was im Koalitionsvertrag vorgesehen wurde, nämlich dass wir eine Weiterentwicklung des Contracting-Marktes durch die Neuregelung bekommen, unseres Erachtens nicht vollziehbar ist. Wir werden jetzt im Bereich des Contractings eher Probleme haben. Zum einen ist die vorgeschlagene Regelung bürokratisch und wir werden mit dieser Regelung auch unter der Praxisanwendung, dass man Wärmelieferverträge für einen Zeitraum von zehn Jahren abschließt, nicht zu einem Ergebnis kommen, dass eine Kostenneutralität von Beginn der Umstellung an durchgesetzt werden kann. Ich möchte darauf hinweisen, dass diese Regelung hier durchaus noch einmal umgeändert werden müsste. Wir glauben, dass die steigenden Energiekosten, gerade im Bereich der Wärmeversorgung, natürlich einen Ausgleich schaffen könnten. Insofern müssten Contractingverträge daraufhin angeschaut werden, ob man sie nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrages in puncto Kostenneutralität untersucht.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Erklären Sie bitte für die Zuhörer den Begriff „Contracting“. Ich kann mir vorstellen, dass es nicht jeder weiß. Wir Juristen wissen es.

Sve Ira von Cölln, LL.M.: Gerne. Und zwar ist Contracting eine Rechtsmodalität, in der der Vermieter seine Energieversorgung, also die Heizungsanlage und anderes, an einen Dritten abgibt, das ist der Contractor. Und der Contractor bespielt die Wohnungen dann mit Wärmelieferungen. Insofern ist dann ein Dreiecksverhältnis zu sehen, weil der Contractor direkt in das normale Mietverhältnis zwischen Vermieter

und Mieter eingreift und im Dreiecksverhältnis dann für den Vermieter die Wärmelieferung besorgt. In diesem Bereich ist natürlich die Fragestellung, inwieweit der Contractor so ein Modell vollziehen kann. Er wird es nicht altruistisch tun, das heißt, auch der Contractor ist natürlich daran interessiert, nicht nur Energieeinsparpotentiale in den Wohnungen zu heben und damit dem Vermieter etwas Positives zugute kommen zu lassen, indem er Nebenkosten einsparen kann, sondern er möchte daran natürlich auch eine gewisse Rendite erwirtschaften. Insofern glauben wir, dass der jetzige Entwurf in die richtige Richtung geht, aber man aufpassen muss, ob der Verweis auf Kostenneutralität der richtige ist oder ob man diesen streichen oder vereinfachen kann. Eine Vereinfachung wäre zum Beispiel der Verweis auf das bereits im Betriebskostenrecht gesetzlich normierte Wirtschaftlichkeitsgebot, das wäre ein Vorschlag, den die BID hierzu machen würde.

Ich möchte zum Dritten noch ganz kurz auf den Bereich der von Herrn Dr. Börstinghaus lang diskutierten Sicherungsanordnung zu sprechen kommen. Wir glauben, dass jeder einzelne von „Mietnomaden“ betroffene Vermieter durchaus ein schutzwürdiges Interesse hat und dass eine natürlich verallgemeinernde darstellende Zahl von der Beschleunigung von Gerichtsverfahren um einen Monat und den Einsparpotentialen der gesamten Vermieter ein probates Mittel ist, aber nicht den Einzelfall betrachtet. Der Einzelfall bedeutet zum Teil 10.000 bis 15.000 Euro Mietschuldenrückstände, Räumungsklagekosten u. ä. und führt zur persönlichen Insolvenz von Vermietern. Das betrifft nicht die professionelle Wohnungswirtschaft, also diejenigen, die große Mietwohnungsbestände in Deutschland vermieten, da die bereits im Vorfeld, wenn Mietrückstände bestehen, an ihre Mieter herantreten und durch ein professionelles Mietmanagement über Stundung und ähnliche Regelungen sprechen. Aber wir haben in Deutschland auch einen ganz großen Teil von privaten Kleinvermietern, die nicht in der Lage sind, solche Regelungen und solche Professionalität zu nutzen. Da kann ich nur die Bitte aussprechen, dass man sich hier den Einzelfall anschaut und den Mieter und den Vermieter gleichstellt, da der Vermieter im Bereich der Kleinvermieter auch ein Verbraucher ist.

Lassen Sie mich noch einen kurzen Punkt anführen: Wir glauben, dass der Gesetzentwurf im Bereich der Sonderkündigungsrechte des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen durchaus gelungen ist, regen aber an, dass das

Sonderkündigungsrecht für den gewerblichen Mieter ausgeschlossen wird. Warum regen wir das an? Wir glauben, dass im Bereich der Wohnungsmieter durchaus ein schutzwürdiges Interesse vorhanden ist und ein Sonderkündigungsrecht vorhanden sein muss. Wir glauben jedoch, dass bei Gewerbemietverträgen sowohl der Vermieter als auch der Mieter auf gleicher Stufe stehen. Durch die Langfristigkeit der Gewerbemietverträge hat der Vermieter hier ein schutzwürdiges Interesse dahingehend, dass der Mieter über die Gesamtdauer der Mietzeit auch mietet. Soweit erst einmal von der BID, vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich danke Ihnen! Wir kommen jetzt zu Herrn Dr. Hinz, Vorsitzender Richter am Landgericht Itzehoe, bitte schön!

SV Dr. Werner Hinz: Herr Vorsitzender, vielen Dank! Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich habe den Gesetzentwurf der Bundesregierung aus Sicht der gerichtlichen Praxis in meiner schriftlichen Stellungnahme bewertet und bin da durchaus zu einem positiven Ergebnis gekommen. Ich kann mich Herrn Professor Artz anschließen: Vieles ist gelungen. Bei einem Punkt habe ich gewisse Bedenken, den werde ich gleich noch ansprechen. Zu begrüßen ist insbesondere, dass zahlreiche Streitfragen aus dem Bereich des Modernisierungsrechts geklärt werden. Nun gibt es einzelne Punkte, bei denen ich Änderungen, wenn auch teilweise nur leichte Änderungen, anregen möchte. Es geht los bei dem Ausschluss des Mietminderungsrechts, geregelt in § 536 Absatz 1a BGB-E, das ist ja einer der ganz wesentlichen Streitpunkte bei diesem Gesetzesvorhaben. Der Minderungsausschluss setzt eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB-E voraus, und hier fragt es sich: Ist eigentlich eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung erforderlich? Der Umkehrschluss aus anderen Vorschriften des Modernisierungsrechts, insbesondere aus § 559b Absatz 2 Nr. 2 BGB-E, spricht dagegen. Ich habe das im Einzelnen in der schriftlichen Stellungnahme ausgeführt. Das aber bedeutet: Der Minderungsausschluss gilt unabhängig von einer Modernisierungsankündigung. Fehlt es an einer solchen Ankündigung, dann ist der Duldungsanspruch des Vermieters nicht fällig. Der Mieter ist zur Duldung der Maßnahme also nicht verpflichtet, gleichwohl ist sein Minderungsrecht ausgeschlossen. Schon das erscheint mir nicht ganz stimmig. Es kommt aber noch

etwas hinzu: Soweit die unangekündigte Modernisierungsmaßnahme den Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, kann er sich dagegen auch zur Wehr setzen, u. a. durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an der laufenden Miete. Das Zurückbehaltungsrecht wird durch den Minderungsausschluss nicht betroffen. In solchen Fällen ist der Streit natürlich vorprogrammiert. Der Vermieter geht mit Blick auf den neuen § 536 Absatz 1a BGB-E davon aus, dass er die volle Miete erhält. Der Mieter macht ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des dreifachen Minderungsbetrages als Druckmittel geltend, weil er die Einstellung der nicht angekündigten und seinen Mietgebrauch störenden Bauarbeiten erreichen will. Unabhängig davon wird beim Minderungsausschluss vielfach der Beginn der Maßnahme streitig sein. Es geht los mit leichten Beeinträchtigungen, die zwar noch oberhalb der Bagatellgrenze des § 536 Absatz 1 Satz 3 BGB liegen mögen, etwa ein lärmintensives Anliefern der Baumaterialien, der Aufbau des Gerüsts. Das alles nimmt der Mieter noch hin. Mindern will er erst, nachdem ihn die Maßnahme wirklich massiv stört, etwa weil die Fassade, an der sich sein Wohnzimmerfenster und der Balkon befinden, mittlerweile komplett eingerüstet, eingeplant ist – alles wird verdunkelt – und jetzt auch noch äußerst lärm- und staubintensive Bauarbeiten stattfinden. Der Mieter wird nun im vierten Monat nach der Materialanlieferung mit der Mietminderung beginnen, der Vermieter wird jetzt den Standpunkt vertreten, die Dreimonatsfrist ist doch noch gar nicht abgelaufen. Sie hat doch erst mit den Arbeiten an der Fassade begonnen! Hier besteht auch ein Streitpotential. In der Modernisierungsankündigung wird der voraussichtliche Beginn der Bauarbeiten mitgeteilt, und das würde zumindest einen gewissen Anhaltspunkt dafür liefern, wann der Lauf der Dreimonatsfrist für den Minderungsausschluss beginnen würde. Deshalb sollte überlegt werden, ob man den Minderungsausschluss, wenn man denn daran festhalten will, an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung koppelt.

Der nächste ganz wesentliche Punkt: § 555d BGB-E beinhaltet in den Absätzen 3 und 4 weitreichende Präklusionsbestimmungen zu Lasten des Mieters. Der Mieter muss innerhalb der kurzen Frist, ein bis maximal zwei Monate sind es, auch schon seine Einwände gegen die zu erwartende und mit angekündigte, formell aber noch gar nicht erklärte Modernisierungsmieterhöhung geltend machen. Es sollte deshalb in § 555c BGB-E eine Hinweisobliegenheit des Vermieters aufgenommen werden. Als

Vorbild dafür könnte man den § 568 Absatz 2 BGB beim Sozialklauselrecht nehmen. Der Hinweis müsste so aussehen, dass der Vermieter den Mieter auf sein Recht zur Geltendmachung von Härtegründen persönlicher und wirtschaftlicher Art sowie auf die formellen und zeitlichen Vorgaben hinzuweisen hätte. Formulierungsvorschläge liegen insoweit vor.

Dann sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren doch noch einmal überprüft werden, ob der Duldungsanspruch des Vermieters bei den nicht zu vertretenden Maßnahmen nach § 555b Nr. 6 BGB-E tatsächlich auch der personellen Härtefallabwägung unterliegen soll. Wirtschaftliche Härten kommen hier ohnehin nicht in Betracht, das sagt § 559 Absatz 4 Satz 2 Nr. 2 BGB-E. Persönliche Härten können aber eingewendet werden. Die Begründung des Regierungsentwurfs betont bereits, dass die Interessen des Vermieters bei diesen nicht zu vertretenden Maßnahmen im Zweifel vorrangig wären. Dann aber könnte man die ganz wenigen Fälle, bei denen das nicht zutrifft – man denke da etwa an eine plötzliche schwere Erkrankung des Mieters oder seiner nahen Angehörigen –, hinsichtlich des Härteeinwandes über § 242 BGB lösen.

Zur Umstellung auf Wärmelieferung im Moment nur so viel: Offensichtlich will man an der gegenwärtigen Rechtslage, die insbesondere durch die BGH-Entscheidung vom 27. Juni 2007 geprägt ist, nicht festhalten. Dann aber ist die im Entwurf vorgesehene Lösung, so denke ich, ein gangbarer Weg, dogmatisch und regelungstechnisch völlig in Ordnung. Nur ist es nicht der einzig denkbare Weg. Das Modell einer Kostenteilung ist vorgeschlagen worden von Herrn Professor Arzt und auch von Herrn Beyer, ich habe die Beiträge zitiert. Man könnte sich da an § 5 Absatz 3 Neubaumietenverordnung orientieren, oder auch an § 556a Absatz 2 BGB. Das wäre allerdings eine völlig andere Konzeption als die im Gesetzentwurf vorgesehene. Dann müsste § 556c BGB-E völlig umgeschrieben werden.

Bei der Kündigung wegen Kautions säumnis, § 569 Absatz 2a BGB-E, ist der Verzicht auf das Abmahnerfordernis der Hauptstreitpunkt. Der ist aus meiner Sicht sachgerecht. Wenn man dieses in den neuen Kündigungstatbestand aufnehmen würde bzw. den Satz 3, der das Abmahnerfordernis hier ausnimmt, streichen würde, wie vom Bundesrat gefordert, dann wäre der Mieter im Ergebnis besser gestellt als

nach geltendem Recht. Dieses verlangt zwar eine Abmahnung, der Kündigungstatbestand würde ja auf der Generalklausel beruhen, § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB. Das Abmahnerfordernis besteht hier natürlich. Nur: Nach geltendem Recht hat der Mieter nicht die Heilungsmöglichkeit durch nachträgliche Zahlung, die ihm durch § 569 Absatz 2a BGB-E gewährt werden würde.

Ich würde jetzt noch zu einem Institut kommen, wenn die Zeit es erlaubt, das ich kritisch betrachte, das ist die Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO-E. Ein wesentlicher Kritikpunkt aus Sicht der gerichtlichen Praxis ist das dem Zivilprozess bislang völlig unbekanntes Kriterium der „hohen Erfolgsaussicht“. Dieses erfordert – im Übrigen auch nach der Entwurfsbegründung – einen Grad an Gewissheit, der dem Vollbeweis sehr nahe kommt. Das aber bedeutet, dass die Gerichte, wenn die Sicherungsanordnung beantragt wird, in allen Verfahren, in denen es auf eine Beweisaufnahme ankommt, die Sicherungsanordnung nicht vor vollständigem Abschluss dieser Beweisaufnahme erlassen werden. Das Gericht kann nicht die vom Beweisführer benannten Zeugen hören, dann die Sicherungsanordnung erlassen und dann anschließend die Gegenzeugen vernehmen. Es muss die Beweisaufnahme, denke ich, in jedem Fall abgeschlossen werden, genauso in dem Fall, wenn das schriftliche Sachverständigengutachten bereits vorliegt – das ist vorgeschlagen worden in einigen Beiträgen dazu, dass man dann die Sicherungsanordnung vielleicht vor der beantragten Anhörung des Sachverständigen im Termin erlassen könnte. Auch das würde ich aus praktischer Sicht für bedenklich halten. Man würde dann der Partei, die die Anhörung des Sachverständigen beantragt, bescheinigen, dass die weiteren prozessualen Bemühungen wohl letztlich doch keine Erfolgsaussicht mehr haben. Was das für ein prozessuales Klima erzeugen wird, kann man sich denken! Der einzige Vorteil, den die Sicherungsanordnung dem Vermieter in solchen Fällen verspricht, ist die mögliche einstweilige Verfügung auf Räumung, wenn der Mieter die Anordnung nicht befolgt. Die Räumungsverfügung würde dann aber vielfach erst nach Abschluss der ersten Instanz in der Hauptsache oder praktisch erst während des laufenden Berufungsverfahrens ergehen. Und zu diesem Zeitpunkt liegt auch schon vielfach ein vorläufig vollstreckbares Räumungsurteil gegen den Mieter vor, jedenfalls wenn in der Hauptsache Zahlung und Räumung beantragt worden ist. Wenn man trotz aller Bedenken an der Sicherungsanordnung nebst Räumungsverfügung festhalten will,

dann sollte in § 940a Absatz 3 ZPO-E zumindest klargestellt werden, dass die Räumungsverfügung nur dann in Betracht kommt, wenn die Räumungsklage auf einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs basiert. Denn wegen Zahlungsverzugs kann auch ordentlich gekündigt werden, und zwar schon wegen eines Rückstandes, der eine Monatsmiete gerade eben übersteigt. Das hat der BGH soeben mit Urteil vom 10. Oktober 2012 klargestellt. In solchen Fällen, so meine ich, wäre eine einstweilige Räumungsverfügung zweifelsohne unverhältnismäßig.

Zuletzt dann noch ein Wort zu den Übergangsvorschriften bei der Kautionskündigung: Über das Kriterium des entstandenen Mietverhältnisses bin ich gestolpert. Soll da auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abgestellt werden oder auf die Überlassung der Mietsache? Die Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 Absatz 3 EGBGB zum Mietrechtsänderungsgesetz spricht von einem am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnis. Hiermit ist nach der Entscheidung des BGH vom 19. September 2006 der Abschluss des Mietvertrags gemeint. Beginn des Mietverhältnisses im kautionsrechtlichen Sinne – ich verweise auf § 551 Absatz 2 BGB – ist allerdings die Überlassung der Mietsache. Hier, meine ich, besteht Klarstellungsbedarf. Vielen Dank!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Sie haben ein hohes negatives Zeitkonto eingefahren, vielleicht können wir es dann bei der Antwortrunde wieder hereinholen; wenn nicht, müssen wir uns irgendetwas einfallen lassen. Danke schön! Wir kommen jetzt zu Herrn Klaus Schach, Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin a.D. Bitte schön!

SV Klaus Schach: Nur a.D., möchte ich betonen. Jetzt bin ich Rechtsanwalt. Ich habe vier Punkte herausgesucht, die bezeichne ich, wie es in Berlin im Jargon üblich ist, als Knackpunkte. Das soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Entwurf sehr viele Dinge bringt, die zu begrüßen sind, aber darum geht es nicht. In der Anhörung geht es um die Knackpunkte.

(Zwischenruf Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Wir freuen uns auch über Lob!)

In der Diskussion kann man dann noch etwas Lob verteilen, aber die Knackpunkte müssen abgearbeitet werden. Ich bin eher Praktiker als Wissenschaftler, so dass mich das Handwerkliche an dem Entwurf sehr interessiert – und dazu gibt es einiges zu sagen. Bei der Mietminderung handelt es sich um einen nicht sehr gravierenden Knackpunkt. Was mich stört, ist der Eingriff in das System. Der, wenn er wirklich notwendig sein sollte, auch gerechtfertigt sein kann. Aber muss das sein? Es geht um drei Monate, meine Damen und Herren, um drei Monate! Zur Rechtfertigung wird gesagt, es soll ein Anreiz für den Vermieter sein. Ich frage mich, ob drei Monate Minderung wirklich ein Anreiz sein können. Ich meine, das rechtfertigt nicht den völligen Systembruch, denn die Mietminderung tritt automatisch ein, es ist kein Recht, dass ich im Wege der Einrede oder dergleichen geltend machen muss, sondern es ist ein Automatismus. Der wird durchbrochen. Der Wissenschaftler sagt: „Die Leistungsäquivalenz wird gestört!“ So ist es auch. Und ich meine, mit drei Monaten, das muss nicht sein, das könnte auch anders gehen. Ich bin sarkastisch geworden: Auf beiden Seiten, auf Mieterseite und auf Vermieterseite, ist die Gemeinheit gleichmäßig verteilt, sage ich immer. Es kann auch Vermieter geben, die sagen: „In den drei Monaten, da kann mir nichts passieren, jetzt aber los!“ Nehmen Sie ein kleines Beispiel: Mörtel abklopfen und dergleichen, da kann man auch gut verhängen, dass es nicht so staubt. Man kann aber auch die Eimer nehmen und es ohne die Rutsche herunterhauen. Passiert ja nichts! Das ist vielleicht der Gegenpart. Aber, wie gesagt: Die Mietminderung ist nur ein kleiner Knackpunkt.

Es wird etwas gravierender beim Wärmecontracting. Übrigens spricht das Gesetz richtigerweise das Wort „Wärmecontracting“ überhaupt nicht an. Es ergibt sich erst aus der Gesetzesbegründung. Es geht einfach und allein um die, wie heißt es so schön, „eigenständig gewerbliche Wärmelieferung“. Dann fällt wohl auch – aber das ist offen und das kann ich gar nicht beantworten – die klassische Fernwärme darunter. Das ist auch Wärmecontracting. Also Anschluss an das System, in Berlin die BEWAG oder die GASAG, ich glaube, die machen das beide, das ist die klassische Fernwärme. Sie können sich das vorstellen, wie es bis zur Wende war: Die großen Rohre, die oberhalb durch die Landschaft marschierten, das ist klassische Fernwärme. Wenn sich der Vermieter jetzt an dieses klassische Fernwärmenetz anschließen will, soll das dann auch alles gelten? Das ist für mich

etwas unklar. Dogmatisch würde ich meinen: Ja. Aber wie soll denn dann die Kostenneutralität und dergleichen festgestellt werden? Es gibt noch einige andere offene Punkte, die will ich jetzt hier nicht vortragen. Vielleicht bedarf es wirklich einer Diskussion im Hinblick auf die im Gespräch befindliche Verordnung. Ich habe verschiedene Leute, Kollegen und dergleichen, befragt, wie denn ihrer Ansicht nach die Kostenneutralität anhand dieser Verordnung berechnet werden soll. Ich habe bisher keine befriedigende Antwort erhalten. Ich kann Ihnen auch keine geben, und das ist nach meinem Dafürhalten der entscheidende Punkt. Kostenneutralität – das hört sich, Entschuldigung, politisch wunderschön an! Für ein Jahr geht das zu berechnen, aber was ist denn eigentlich in der Zukunft? Die Preise für die Rohstoffe fallen, sie steigen, die Dienstleistungen werden teurer, werden weniger – mal da, mal da, mal da. Wie soll denn das in eine Formel hineingebracht werden? Besteht dann nicht die Gefahr, dass manch ein Vermieter einfach sitzenbleibt – und ich habe das hier auch sarkastisch ausgeführt – und weiterhin die Kurbel drehen muss, um Strom zu erzeugen, damit der Mieter Wärme bekommt? Nach meinem Dafürhalten ist es übrigens für den Mieter wichtig, dass bei ihm Wärme ankommt und Warmwasser geliefert wird. Das Zweite, was ihn interessiert, ist natürlich, was er zahlen muss. Aber ansonsten hat er mit dem Contractor nicht die Bohne zu tun. Das ist rein zwischen Contractor und Vermieter bzw. Contractor und Eigentümer, aber sonst hat der Mieter damit nichts zu tun. Aber wie gesagt: Diese Verordnung sollte nicht isoliert betrachtet werden. Jetzt wird ein Gesetz erlassen, mit einigen offenen Fragen, über die man diskutieren kann. Aber wie die Kostenneutralität hergestellt werden soll, weiß ich jedenfalls nicht! Ich nehme aber gerne noch Nachhilfeunterricht.

Jetzt wird es schlimmer, nach meinem Dafürhalten. Das ist die Sicherungsanordnung, die aufgrund einer Prognose möglich sein soll. Ich verhehle überhaupt nicht, dass viel Wasser die Havel herunterläuft, ehe man zu einer Sicherungsanordnung kommen kann. Und ich meine – diese Prognose steht am Ende meiner Stellungnahme, aber ich ziehe sie hier vor –, es wird kaum zu Sicherungsanordnungen kommen. Das ist nicht negativ gedacht, aber ich habe nun lange genug hinter dem Tresen gesessen, nämlich über 30 Jahre, und wenn es ans einstweilige Verfügungsrecht geht, bekommt man ganz spitze Finger – ich überspitze jetzt. Es kommt eine einstweilige Verfügung, eine andere jetzt, nicht diese hier, bei Gericht an. Die Kammer oder der Einzelrichter mit einem Referendar überlegen,

woran es scheitern kann – an der Eilbedürftigkeit oder fehlt dieser oder jener kleine Punkt? Im Zweifel: „Nein“!. Das kann man einfach mal so herüberbringen – das ist eine menschliche Geschichte. Natürlich gibt es gegen die Ablehnung durch den Amtsrichter einen Rechtsbehelf. Dann sitzt die Kammer da, die geht genau mit denselben spitzen Fingern heran. Meine Prognose lautet also: Es passiert eigentlich gar nichts, aber nichtsdestotrotz muss es grundsätzlich gemacht werden, denn es kann ja doch einmal die eine oder andere kommen. Aber Sie werden es irgendwann noch einmal hören, ob meine Prognose richtig ist – ich glaube schon. Ich habe grundsätzlich etwas dagegen, dass man so etwas aufgrund einer Prognose – auch wenn die mit vielen Rechtsbehelfen und dergleichen angegriffen werden kann, der Mieter hat viele Rechte – zulässt. Es ist auch ein prozessualer Systembruch. Hier finde ich aber auch viele handwerkliche Unstimmigkeiten, Unsicherheiten, Dinge, die sich mir, aber ich bin da gar nicht alleine, nicht erschließen. Das sind Kleinigkeiten, die wir vielleicht nachher noch ein bisschen näher diskutieren können.

Ist überhaupt eine Klage auf die weiteren Beträge notwendig? Ich meine, das ergibt sich aus dem Entwurf auch nicht. Dann haben wir aber Schwierigkeiten. Zu dem, was Herr Dr. Hinz sagt: Wie können wir denn nun die Prognose mit ausreichender Wahrscheinlichkeit treffen? Dann geht es doch wieder bis zum Urteil! Dann kann auch gleich ein Urteil ergehen, wenn denn entsprechend Klage erhoben worden ist. Und warum denn dann, wenn man das sowieso alles bis zum bitteren Ende, also bis zur ersten Instanz, also bis zum Urteil macht? Der erste Teil, der nicht mit einer Sicherungsanordnung befrachtet werden kann, nämlich die ursprüngliche Klage, passt dann auch nicht mehr hinein. Dann können wir es gleich alles machen. Ich glaube, Herr Dr. Warnecke hat das auch in dieser Richtung angesprochen. Dann machen wir im Mietprozess doch gleich Zahlungsklage und meinetwegen auch Räumungsklage und dann machen wir das immer mit der Möglichkeit einer Sicherungsanordnung. Das ist, bitte schön, Sarkasmus, um Gottes Willen!

Die Sicherungsanordnung, wie ergeht die nun? Die muss nach meinem Dafürhalten durch Beschluss ergehen, denn es ist die sofortige Beschwerde vorgesehen. Ich habe schon einmal gehört, dass es auch gegen Urteile sofortige Beschwerden gibt, wenn darin eine entsprechende Verfügung ist. Aber es ist wohl so gemeint, wie ich sagte – aber ich weiß es nicht, denn aus der Gesetzesbegründung entnehme ich

dazu nichts. Sinn macht doch die Sicherungsanordnung nur, wenn diese noch vor Abschluss des Verfahrens in erster Instanz ergehen kann, denn sonst kann doch ein Urteil ergehen. Wenn das aber dann erst später ergeht – jetzt wird es ganz kompliziert –, dann bekomme ich erstens ein vorläufig vollstreckbares Urteil über alles, wenn entsprechend Klage erhoben ist, und dann gibt es eine Sicherungsanordnung. Welcher Entscheidung soll denn nun der Mieter folgen? Bei der Vollstreckung eines vorläufig vollstreckbaren Urteils kann der Mieter die Vollstreckung abwenden, erst einmal muss der Vermieter Sicherheit leisten, dann ist er schon einmal Geld los, wenn er in dem Stadium überhaupt etwas hat. Ich verweise auf Herrn Dr. Börstinghaus. In den eigentlichen Fällen, wenn Zahlungsverzug eintritt, hat der Mieter nichts – oder zumindest will er nichts haben und hat es weggepackt. Dann gibt es die Sicherungsanordnung und man muss auch noch eine Bürgschaft beibringen und dergleichen. Das System passt irgendwie nicht. Jedenfalls von der Gesetzestechnik, vom Vokabular her, auch einschließlich der Begründung, kann ich nichts daraus entnehmen. Ich sage, ich stehe hier nicht alleine mit meiner Meinung, unabhängig hier von dem Gremium. Ich habe vor einer Stunde mit einer Kollegin, die ist praktizierende Richterin, Vorsitzende, gesprochen und sie gefragt: „Was hast du denn herausbekommen?“ Ich wusste nicht, was die bisher da gearbeitet hat ...

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Wir werden es auch nicht mehr erfahren können. Sie sind über die doppelte Zeit hinweg! Ich bitte Sie, zum Ende zu kommen.

SV Klaus Schach: Ein Satz dann noch. Die einstweilige Verfügung nach § 940a Absatz 3 ZPO-E hat diese Sicherungsanordnung zur Voraussetzung. Das halte ich für schlichtweg gefährlich – und das ist der gravierendste Knackpunkt. Und ich möchte mich ganz entschieden gegen diese Möglichkeit aussprechen. Den § 940a ZPO ohne Absätze gab es schon lange, er ist aber kaum, in meiner Amtszeit jedenfalls nie, praktiziert worden. Da ist kein Fall herausgekommen. Und jetzt plötzlich kommen wir wieder zur Ausnahme von der Ausnahme, das halte ich für gefährlich. Danke schön!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Und damit kamen wir zum Ende. Ich danke Ihnen! Wir kommen zu Herrn Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes Berlin. Bitte schön!

SV Lukas Siebenkotten: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich will versuchen, der erste zu sein, der das mit den fünf Minuten hinkriegt, vielleicht klappt das aber auch nicht. In einem anderen Punkt muss ich Sie auf jeden Fall enttäuschen. Es wurde hier eben Lob eingefordert – das fällt mir etwas schwer. Ich möchte mich auf wenige Punkte beschränken und beginne, das wird Sie nicht weiter verwundern, mit dem Mietminderungsausschluss. Aus der Sicht der Mieterinnen und Mieter ist dies natürlich ein ganz erheblicher Knackpunkt. Auch wir sind der Auffassung, dass man sich, wenn man einen so erheblichen Systemwechsel durchführt, nämlich dass man zum ersten Mal die Mietminderung hier systematisch durchbricht, wenigstens überlegen muss, was das überhaupt nützt und was das überhaupt für einen Hintergrund hat. Wenn ich das richtig verstanden habe, geht es um die vereinfachte Durchsetzung energetischer Modernisierung bzw. die Beförderung energetischer Modernisierung. Nun haben wir mal versucht, zu errechnen, was denn da passiert, angesichts der Tatsache, dass der eine oder andere Mieter tatsächlich eine Mietminderung durchführen könnte. Nach unseren Erfahrungen sind es von zehn Mietern – nehmen wir einmal ein Zehnparteienhaus – ungefähr drei, die eine Mietminderung durchführen, manchmal sogar weniger, weil die so brav sind. Und diese drei Mieterinnen und Mieter kürzen jetzt die Miete um 20 Prozent. Für drei Monate habe ich bei einer Durchschnittsmiete von 600 Euro errechnet, dass Sie dann 120 Euro mal 3 Parteien mal 3 Monate, insgesamt also 1.080 Euro haben. Wenn ich mich verrechnet haben sollte, bitte ich um Korrektur. Die Investition, die in das Zehnparteienhaus gesteckt werden muss, könnte bei 200.000 Euro liegen, durchaus aber auch höher. Meine Damen und Herren, hier wird ein Mieterrecht heftig eingeschränkt, aber der Vermieter hat überhaupt nichts davon, weil dadurch im Endergebnis keine Investition befördert wird. Denn, entschuldigen Sie bitte: Welcher Investor macht eine Ausgabe von 200.000 Euro oder mehr davon abhängig, ob er am anderen Ende 1.080 Euro einsparen kann? Entschuldigung? Meine Damen und Herren, das liegt deutlich unter einem Prozent – und, gestatten Sie mir den unparlamentarischen Ausdruck, der Vermieter, der das macht, ist mit dem Klammerbeutel gepudert. Entschuldigen Sie bitte, jetzt werde ich wieder viel

sachlicher. Wir kommen zum nächsten Punkt, der aus unserer Sicht von Bedeutung ist, der ist auch schon gestreift worden. Das ist das Thema der nachhaltigen Einsparung von Primärenergie, die auch dann die Kostenfolge des § 559 BGB-E auslösen kann, wenn beim Mieter tatsächlich überhaupt nichts ankommt, was ihm selber eine Erleichterung verschafft. Ich möchte Sie sehr herzlich darum bitten, nochmals darüber nachzudenken, ob das denn sinnvoll sein kann, oder ob nicht wenigstens die Grundvoraussetzung sein muss, dass auch beim Mieter etwas ankommt, nämlich dass er tatsächlich Ersparnisse hat und daher auch davon profitiert.

Kommen wir kurz zum Thema „Mietnomadentum“, denn das ist ja das zweite wesentliche Thema, was hier angegangen werden soll. Ich habe mir einmal den zusätzlichen Kündigungstatbestand angeschaut, der im Hinblick auf die Nichtzahlung der Kautions geschaffen werden soll. Meine Damen und Herren, auch da habe ich mir überlegt: Wer hat etwas davon, und kann ich denn damit „Mietnomaden“ bekämpfen? Ich glaube, das wird kaum möglich sein, denn ein „Mietnomade“, der immer brav seine Miete bezahlt, aber nicht die Kautions, ist, glaube ich, kein „Mietnomade“. Ich glaube, da sind wir uns alle einig. Das heißt, damit schaffen wir es nicht, „Mietnomadentum“ zu bekämpfen. Und wir schaffen es damit übrigens auch nicht, wie es im Gesetzentwurf steht, eine vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln zu erreichen. Unserer Ansicht nach gibt es andere Punkte, die von wesentlicher Bedeutung wären und, wenn man an eine Mietrechtsänderung herangeht, geregelt werden müssten. Das ist zum einen die Frage, ob wir § 559 BGB-E, so wie er existiert, überhaupt behalten müssen, der übrigens bei der energetischen Sanierung die Kostenfolge der elfprozentigen Umlage der Investitionskosten pro Jahr auf die Miete auch dann auslöst, wenn überhaupt keine erkennbare Effizienzsteigerung eintritt. Das steht nämlich in § 559 BGB-E so nicht drin. Infolgedessen sind wir der Auffassung, man sollte ihn ersetzen durch ein System, dass die Effizienzsteigerung in den Vordergrund stellt. Derjenige Vermieter sollte belohnt werden, der besondere energetische Effizienzsteigerungen erreicht.

Lassen Sie mich noch einen letzten Punkt ansprechen, der uns sehr wichtig ist. Wenn man sich die Realität in Deutschland heute, was die Mieten betrifft, anschaut, dann stellen wir fest, dass die Mieten in Ballungszentren und in Universitätsstädten

teilweise durch die Decke schießen – und zwar die Neuvertragsmieten, meine Damen und Herren. Und hier haben wir eine erhebliche Regelungslücke. Wir haben genaue Regelungen, wann man wie im laufenden Mietverhältnis Erhöhungen vornehmen darf – auch darüber kann man übrigens diskutieren, ob man das noch ändern müsste –, aber für die Neuvertragsmieten haben wir diesbezüglich eigentlich keine vernünftige zivilrechtliche Regelung. Wir würden es für sinnvoll halten, dass man hier eine Obergrenze einzieht und sagt, die Miete darf nicht mehr als x Prozent – unserer Ansicht nach 10 Prozent, wir diskutieren aber auch gerne über 15 Prozent – über der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Damit würde man bei dem Thema unserer Ansicht nach vorwärtskommen. Letzte Bemerkung: Wir glauben, dass im Hinblick auf das Thema energetische Modernisierung mit der mietrechtlichen Geschichte hier das Pferd vom Schwanz her aufgezäumt wird. Wir würden es für viel wichtiger halten, wenn man in der ganzen Frage der energetischen Gebäudesanierung, die ein Bestandteil der Klimapolitik ist, zunächst einmal die Frage klärt, wer das eigentlich bezahlen soll und wie das zwischen Staat, Vermietern und Mietern aufgeteilt wird. Und am Ende könnte man dann vielleicht diesbezüglich auch noch eine Mietsrechtsänderung durchführen. Unserer Ansicht nach ist das die falsche Reihenfolge, so vorzugehen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ein Nomade ist, glaube ich, jemand, der die Herde abgrasen lässt und dann weiterzieht. Ob der Mieter die Kautions abgrast oder die Miete, bleibt dabei, glaube ich, unerheblich. Habe ich Recht? Jetzt kommt Herr Dr. Warnecke, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, Berlin. Bitte schön!

SV Dr. Kai Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordneten, Haus & Grund, das sind bundesweit 900.000 Mitglieder in knapp 1.000 Vereinen. Wir vertreten die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Die Wohnungen der privaten Vermieter stellen mehr als 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Private Vermieter sind damit die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland und damit letztlich auch die Menschen, an die sich das Mietrecht wendet und die mit dem Mietrecht klarkommen müssen. Damit Sie sich vorstellen können, wer das ist, „private Vermieter“: Das sind Männer und Frauen, im Durchschnitt 58 Jahre alt, von

Beruf im Regelfall Angestellte, die meisten schon in Rente oder pensioniert, und sie bieten im Durchschnitt drei bis fünf Wohnungen an. Das ist ihre Altersvorsorge. Diese Menschen und Haus & Grund begrüßen, dass mit dem Gesetzentwurf, der hier heute besprochen wird, zwei der drängendsten Probleme des Mietrechts angegangen werden, nämlich zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes und zum anderen das Thema „Mietnomaden“. Auf die beiden Themen möchte ich eingehen, aber auch kurz auf einige Anregungen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE.

Zur energetischen Modernisierung: Aus unserer Sicht setzen die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen – und das konnte man hier heute schon hören – an den bekannten Schwachstellen an, die im Mietrecht derzeit vorhanden sind. Und die vorgeschlagenen Änderungen sind nicht nur wichtig, sie sind auch richtig! Ich möchte auch gleich beginnen bei der energetischen Modernisierung, mit dem Ausschluss der Mietminderung. Meine beiden Vorredner haben es angesprochen und gesagt, es könne doch gar nicht sein, dass der Ausschluss der Mietminderung von einer Bedeutung ist. Meine Damen und Herren, der Ausschluss der Mietminderung ist von ganz erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für private Vermieter! Es ist ein ganz einfaches Beispiel, das man da zugrunde legen kann: Die Durchschnittsrendite im vermieteten Immobilieneigentum beträgt ca. 2 Prozent, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben es vom DIW errechnen lassen, sie beträgt 2,14 Prozent. Das ist das arithmetische Mittel der Durchschnittsrendite im vermieteten Immobilieneigentum. Ohne den dreimonatigen Ausschluss der Mietminderung würde diese magere Rendite entfallen, und zwar bei einer fünfzigprozentigen Mietminderung für 15 Monate, bei einer Mietminderung von 75 Prozent – dem Klassiker bei der energetischen Modernisierung – bedeutet es einen Renditeausfall von 23 Monaten, das sind fast zwei Jahre! Wenn man noch darüber hinausgeht: Bei einer 95-prozentigen Mietminderung, das gibt es auch, entfielen die Rendite für 29 Monate. Herr Siebenkotten sagte gerade: „Die Mieter mindern gar nicht, die meisten vergessen das.“ Die Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein, das werden Ihnen die meisten Anwesenden hier bestätigen können. Das heißt, es ist nicht die Frage, ob der Mieter das möchte, sondern es tritt eben kraft Gesetzes ein. Deswegen ist es wichtig, dass sich das Ganze ändert. Die Investitionen – und auch das spricht für den Ausschluss der Mietminderung –, die in die energetische Sanierung erfolgen, nutzen

in erster Linie dem Klima, in zweiter Linie nutzen sie den Mietern, denn die sind diejenigen, die davon profitieren. Die sind diejenigen, die hinterher geringere Heiz- und Betriebskosten haben.

Zu den Vorschriften im Übrigen: Wir halten die Umsetzung der § 555a ff. BGB-E in diesem Entwurf für sehr gelungen, insbesondere auch die Konvertierung der Schwächen, die in §§ 554, 559 BGB vorhanden waren. Im aktuellen Recht haben wir einen Tatbestand der energetischen Modernisierung, der durch die Rechtsprechung leider bis zur Unkenntlichkeit eingeschränkt worden ist. Sie werden es wissen: Nach geltendem Recht stellt die Umstellung der Warmwasserbereitung auf Solarthermie keine energetische Modernisierung im Sinne von § 559 BGB dar. Meine Damen und Herren, wenn nicht die Umstellung auf Solarthermie eine energetische Modernisierung ist, was, um Himmels Willen, ist es dann? Vielleicht noch ein Hinweis zu dem Stichwort Hinweispflichten, die private Vermieter nach dem Wunsch einiger Experten künftig tragen sollen. Dazu sei angemerkt, ich sagte es bereits: Über 60 Prozent des Mietwohnungsbestandes gehören privaten Vermietern. Das Mietrecht gilt also in der Masse zwischen gleichrangigen Bürgern, zwischen privaten Vermietern und Privatpersonen, die Mieter sind. Warum die eine Privatperson die andere über ihre Rechte aufklären soll, erschließt sich beim besten Willen nicht.

Dann kurz zu den Anträgen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, DIE LINKE. und SPD im Hinblick auf eine Senkung der Modernisierungsmieterhöhung. Herr Siebenkotten bietet den Eigentümern immer an, dass sie nur ein Drittel der Kosten einer energetischen Modernisierung zu tragen haben. Mit Stand heute ist es so, dass die Vermieter 60 bis 80 Prozent der Kosten einer energetischen Modernisierung tragen, denn die ganz überwiegende Zahl der Kosten sind gar keine Kosten, die unter den Begriff „energetische Modernisierung“ fallen. Sie werden gerne mal als „Sowiesokosten“ oder als Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bezeichnet. Wenn man also die 200.000 Euro nimmt, die zu investieren sind, die Herr Siebenkotten genannt hat, liegen 60 bis 80 Prozent, abhängig vom Gebäudealter und -zustand, sowieso erst einmal beim Vermieter. Deswegen ist es wichtig, dass die Modernisierungsmieterhöhung zumindest für diesen kleinen Restteil auch erhalten bleibt.

Zum zweiten großen Problem, den „Mietnomaden“: Das ist ein Thema, bei dem viele Opfer, mit denen wir gesprochen haben, sagen, sie fühlen sich vom Rechtsstaat vollständig alleingelassen. Deswegen ist es extrem wichtig, dass es hier zu Gesetzesänderungen kommt. Wir gehen davon aus, dass die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen – bei allen kleinen Schwierigkeiten, die es da in der Praxis noch geben mag, und wir vertrauen da auf die deutsche Richterschaft, dass die die lösen werden – den privaten Vermieter schützen. Wir gehen auch davon aus, dass die redlichen Mieter dadurch ebenfalls geschützt werden, weil die Vermieter dann nicht mehr gezwungen werden, zu sehr nach den „Mietnomaden“ zu gucken. Deswegen begrüßen wir diesen Vorschlag eindeutig. Die Novelle ist schlicht und ergreifend erforderlich. Das Gutachten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat das Ganze gezeigt. Einige Gesichtspunkte daraus: Es gab sehr enge Kriterien für die Definition des Begriffs „Mietnomaden“. Sogar nach diesen engen Kriterien wurden gut 600 Personen als Opfer anerkannt. Die Schäden betragen in der Spitze bis zu 100.000 Euro. Und, das ist leider schade: In dem Gutachten ist eine Lösung dargestellt, die sich aus dem Gutachten so nicht ableiten lässt. Es wurden nur Daten von privaten Vermietern abgefragt. Nichtsdestotrotz schließen die Verfasser als Ergebnis den Vergleich, dass sie sagen, private Vermieter werden Opfer, alle anderen hingegen nicht. Das lässt sich zumindest aus den Daten, die in dem Gutachten vorliegen und die veröffentlicht worden sind, nicht schließen, und deswegen lässt sich auch nicht die Behauptung aufstellen, dass man mit einem „Solvenz-Check“ die „Mietnomaden“ grundsätzlich verhindern könnte. Das vorgelegte Datenmaterial gibt dieses Ergebnis nicht her. Deswegen sind die vorgeschlagenen Änderungen die bisher einzig wirksamen Vorschläge, die wir haben. Und deswegen begrüßen wir die Vorschläge, so wie sie in dem Mietsrechtsänderungsgesetz vorliegen, ganz klar. Wir sehen im Übrigen auch nicht die Schwierigkeiten, dass SGB II-Empfänger hier unter die Räder kommen könnten. Das ist keineswegs der Fall. Der gesetzliche Richter muss sich für eine einstweilige Anordnung im Sinne von § 283a ZPO-E oder § 940a ZPO-E mindestens dreimal mit der Person auseinandersetzen. Bei der Ausgestaltung des derzeitigen Rechtes halte ich es für völlig ausgeschlossen, dass ein Richter nicht mitbekommt, dass diejenige Person neu oder künftig unter das SGB II fällt und es deswegen zu Zahlungsschwierigkeiten kommt. Dann müsste der Richter schon beide Augen verschließen, aber das wird er wohl nicht tun.

Abschließend noch eine Bemerkung zu einigen Vorschlägen der Opposition. Insgesamt zu den drei Anträgen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE.: Hier finden sich Vorschläge zur Senkung der Kappungsgrenze und zur Reglementierung der Miethöhe bei der Neuvermietung. Ich möchte Sie einfach nur auf die Zahlen des Statistischen Bundesamtes hinweisen, konkret auf die Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Die Zahlen sind eindeutig, die Zehnjahresvergleiche sind eindeutig: Die Wohnungsmieten sind in den vergangenen 10 Jahren um 11,7 Prozent gestiegen. Die Wohnungsnebenkosten um 15,6 Prozent, der Verbraucherpreisindex insgesamt hingegen schon um 17,1 Prozent. Ergebnis des Ganzen: Mit Ausnahme des Jahres 2009 sind in Deutschland die Realmieten gesunken, in jedem einzelnen Jahr. Für die Verteuerung des Wohnens insgesamt – wir sehen, dass es zu einer Verteuerung kommt – gibt es einen einzigen Grund, nämlich das Thema Energie. Auch das können Sie dieser Zahlenreihe des Statistischen Bundesamtes entnehmen: Zentralheizung, Fernwärme plus 52,2 Prozent, Strom plus 66,1 Prozent in den vergangenen 10 Jahren. Deswegen sind sämtliche Vorschläge zur Begrenzung der Miethöhe schlicht und ergreifend aufgrund der Zahlen des Statistischen Bundesamtes unbegründet. Im Gegenteil, wir wissen, dass es einige wenige Bezirke in einigen wenigen Großstädten gibt, in denen viele Menschen leben möchten, da kommt es in der Tat zu Mietsteigerungen. Wenn Sie dort für mehr Wohnraum sorgen wollen, werden Sie das zumindest nicht machen können, indem Sie die Investitionen in den Wohnungsbau unattraktiv gestalten. Das Fazit: Die Novelle sollte kommen. Sie sollte so schnell wie möglich kommen. Und, das sage ich an die Adresse der Regierungskoalition, gerne auch mit einer Angleichung der Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Nun kommen wir zu Frau Rechtsanwältin Dr. Ziehm, Berlin. Bitte schön!

SVe Dr. Cornelia Ziehm: Sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr geehrten Damen und Herren! Ich glaube, man muss sich noch einmal deutlich machen, worum es hier eigentlich geht. Es soll darum gehen, die energetische Gebäudesanierung

anzureizen. Die Bundesregierung hat in ihrem Energiekonzept gesagt, dass die Sanierungsrate auf mindestens 2 Prozent gesteigert werden muss. Zurzeit liegt sie bei 1 Prozent, in einigen Regionen sogar noch darunter. Um die Energiewende zu schaffen, so wie sich das die Bundesregierung vorstellt, müssen die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bis 2050 um 50 bis 90 Prozent gemindert werden. Warum diese Spannweite? Es hängt einfach davon ab, wie viel Minderung in den anderen Sektoren wie schnell erreicht wird. Selbst 50 Prozent sind, glaube ich, ganz erheblich. Das heißt, in diesem Bereich muss wirklich etwas passieren. Wenn man sich die Überschrift anguckt, dann kann man den Eindruck bekommen, dass dieses Gesetz etwas in diese Richtung möchte. Wenn man sich die genauen Regelungen anguckt, dann muss man feststellen: Leider werden kaum Anreize gesetzt, um die energetische Gebäudesanierung wirklich zu steigern. Das heißt, in diesem Punkt erfüllt der Gesetzentwurf nicht das, was er verspricht. Der zweite Punkt, der hier nun auch schon ausführlich angesprochen wurde, nämlich Sicherungsanordnung, schnellere Räumung oder Räumung aufgrund einer einseitigen Verfügung, wird im Gesetzentwurf damit begründet, man müsse dem „Mietnomadentum“ entgegentreten. Ich glaube, mit den Regelungen, die hier getroffen werden, wird man nicht die „Mietnomaden“ treffen, sondern andere. Auch dort hält der Gesetzentwurf deswegen meines Erachtens nicht, was er verspricht.

Zu den einzelnen Regelungen: Das Mietminderungsrecht ist schon mehrmals angesprochen worden. Ein maßgeblicher Punkt ist für mich, dass ich, wenn ich eine Regelung einführe, sie auch begründen muss. Ich finde in dem gesamten Gesetzentwurf nichts, aber auch wirklich nichts dazu, dass die Mietminderung in der Vergangenheit Eigentümer tatsächlich daran gehindert haben sollte, Wohnungen energetisch zu sanieren. Im Gegenteil: Die Erfahrungen in ostdeutschen Bundesländern – dort ist zum Teil erheblich energetisch saniert worden – belegen das nicht, sondern belegen das Gegenteil. Wenn Sie andere Zahlen haben, dann nennen Sie diese! Ich finde es im Gesetzentwurf nicht und ich glaube, es ist kein Beispiel guter Gesetzgebung, etwas durchzusetzen, was man nicht begründet. Juristisch kann man dazu natürlich noch sagen, dass dies ein Systembruch ist, dem stimme ich voll und ganz zu. Das Äquivalenzprinzip wird hier massiv beeinträchtigt, und deswegen ist es natürlich auch aus diesem Grunde letztlich nicht hinzunehmen. Ein weiterer Punkt, es klang kurz an bei Herrn Siebenkotten: Der

Mietminderungsausschluss soll auch dann greifen, wenn es letztlich nicht zur Einsparung von Betriebskosten beim Mieter kommt. Das setzt sich dann nochmals bei der Mieterhöhung fort, das heißt: Selbst wenn der Mieter gar nichts von der energetischen oder sogenannten energetischen Sanierung hat, soll er hier zweimal „bluten“. Ich glaube, das ist nicht im Sinne eines ausgewogenen Mietrechts und dessen, was unser Mietrecht bislang ausmacht.

Ein nächster Punkt: Sie wissen auch, unsere Gesellschaft ist schnelllebig geworden. Es gibt eine hohe Fluktuation auf dem Mietmarkt, bei den Mietern. Wenn es zu einem solchen Ausschluss dieser Mietminderung kommt, dann kann es dazu führen, dass derjenige Mieter, der die Beeinträchtigung der Tauglichkeit seiner Wohnung hinnehmen musste, nicht mehr in den Genuss der Senkung von Betriebskosten kommt, die Beeinträchtigung der Tauglichkeit seiner Wohnung aber ohne irgendeinen Ausgleich hinnehmen musste. Auch das, glaube ich, passt nicht dazu, was man für ein ausgewogenes Mietrecht hält. Warum ist das auch noch entscheidend zu dem, was ich am Anfang gesagt habe? Die Energiewende, wie die Bundesregierung sie möchte und wie sie beschlossen wurde, auch und gerade von der Regierungskoalition, kann nur gelingen, wenn sie eine gesellschaftliche Aufgabe ist und von der Gesellschaft auch als solche verstanden wird. Und wenn hier im Mietrecht die Balance außer Kraft gesetzt wird, dann wird an einer entscheidenden Stelle die Akzeptanz letztlich von vornherein ad absurdum geführt. Dann wird die Energiewende nicht gelingen und dann wird auch eines der zentralen Vorhaben dieser Bundesregierung nicht gelingen.

In diesem Zusammenhang zur Mietminderung noch zwei letzte Punkte: Die Erfahrung zeigt, dass es im Bereich von Sanierungen vielfältige Vollzugsdefizite gibt, insbesondere aber auch im Bereich energetischer Gebäudesanierung. Das hat schlicht und einfach damit zu tun, dass gute Handwerker teuer sind, dass gutes Dämmmaterial teuer ist, dass gute Fenster teuer sind. Man kann das alles auch billig machen, die Billigvariante wählen. Man kann auch Fenster nicht fachgerecht einbauen, indem man irgendwie billigere Unternehmer beauftragt. Das führt dann dazu, dass die Betriebskosten vielleicht gar nicht oder nur kaum gesenkt werden, jedenfalls nicht in dem Maße, in dem es möglich wäre. Und trotzdem müssen die Mieter die Beeinträchtigung der Tauglichkeit ihrer Wohnung hinnehmen und dann

noch die Mieterhöhung durch die Modernisierungsumlage gegen sich gelten lassen. Solange diese Vollzugsdefizite nicht angegangen werden, halte ich das auch aus diesem Grunde für nicht sachgerecht. Das Zweite: In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, inwieweit Mieter, die in Wohnungen leben, deren Standard erheblich von dem abweicht, was die Energieeinsparverordnung fordert, nicht auch Mietminderungsrechte bekommen sollten, einfach deswegen, weil wir nur so einen Anreiz werden setzen können, um die energetische Sanierung wirklich voranzutreiben und die Ziele der Bundesregierung zu erreichen. Modernisierungsumlage: Ich hatte es schon gesagt, wir brauchen Anreize. Die Modernisierungsumlage soll letztlich so bestehen bleiben, wie sie jetzt ist. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass das, was wir jetzt haben, keinen Anreiz setzt für eine erhöhte energetische Gebäudesanierung. Deswegen ganz konkret der Vorschlag, die Modernisierungsumlage mindestens zu differenzieren, und zwar in der Weise, dass energetische Gebäudesanierungen mit einer Modernisierungsumlage verknüpft werden können, die deutlich höher ist als das, was bei anderen Sanierungen oder Maßnahmen verlangt werden kann. Vielleicht kann man noch darüber nachdenken, die Modernisierungsumlage bei anderen Maßnahmen gänzlich abzuschaffen, aber mindestens diese Differenzierung einzuführen, um auch dort einen Anreiz zu setzen. In der Vergangenheit gab es diesen Anreiz nicht, und ich glaube, hier haben wir ein maßgebliches Instrument, das bei Vermietern doch dazu führen könnte. Das Gleiche muss meines Erachtens natürlich auch beim altersgerechten Umbau gelten, also auch dort eine Differenzierung. Aber das ist hier jetzt nicht das konkrete Thema.

Ein Punkt, der hier noch gar nicht angesprochen wurde, sind die Begründungspflichten des Vermieters bei energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen. Die sollen erheblich abgesenkt werden, einfach mal so. Vor dem Hintergrund der Vollzugsdefizite, die ich eben angesprochen habe – und die Ihnen jede Handwerkskammer bestätigen wird, die wissen nämlich, dass das läuft oder dass das eben nicht läuft –, ist es schwerlich nachvollziehbar, dass der Vermieter für eine Mieterhöhung nur noch auf sogenannte Pauschalwerte und Wärmedurchgangskoeffizienten verweisen muss und dass das für eine Durchsetzung einer Mieterhöhung ausreichen soll. Es ist erstens für den Mieter in der Regel überhaupt nicht nachvollziehbar, und zweitens geht es nicht darauf ein, was in der

Wohnung tatsächlich passiert ist. Sind tatsächlich die Fenster eingebaut worden, die vorgegeben sind? Ist tatsächlich das Material in der Dicke verwendet worden, wie es vorgegeben wurde? Das heißt, eine bloße pauschale Begründung der Vermieter wird nicht dazu führen, dass wir wirklich bessere Sanierungen bekommen, sondern dazu, dass Sanierungen weiterhin, jedenfalls zum Teil, auf einem Billigniveau durchgeführt werden und dadurch nicht zu einer Senkung der Treibhausgasemissionen in Deutschland führen – und vor allen Dingen auch nicht zu einer Senkung der Betriebskosten bei den Mietern. Auch das hat mit einem ausgewogenen Mietrecht nichts zu tun.

Zum Contracting, auch das wurde angesprochen: Erstens fehlt in der Tat die Anforderung einer Effizienzsteigerung. Das finde ich bemerkenswert, dass das im Vergleich zum ersten Entwurf herausgefallen ist. Zweitens finde ich Kostenneutralität, natürlich im Hinblick auf den Mieter, grundsätzlich richtig. Gleichzeitig müssen Sie sich fragen, ob diese Regelung wirklich geeignet ist, das Contracting anzureizen. Ich glaube: Nein! Wenn Sie nämlich eine Heizungsanlage austauschen wollen, dann ist das erst einmal mit Kosten verbunden, und zwar zum Teil ganz erheblichen Kosten. Dann wird sich der Contractor schon überlegen, ob er das macht, wenn er da nichts Zusätzliches für verlangen darf – weil er daran verdienen will. Das ist auch sein gutes Recht, das ist sein Job, dass er daran verdient. Wie gesagt, er wird es nur machen, wenn es wirtschaftlich ist. Es gibt Berechnungen dazu, wann der Austausch einer Heizungsanlage letztlich kostenneutral ist – was immer das ist, die Frage wurde auch aufgeworfen, was heißt eigentlich in diesem Zusammenhang „Kostenneutralität“? Gehen wir einmal davon aus, sie stellt darauf ab, wie die Betriebskosten bisher in den letzten drei Jahren waren und wie sie vielleicht dann im nächsten Jahr werden, dass das letztlich nur bei einer Größe der Anlage ab 10.000 Quadratmeter zu gewährleisten ist. Das ist ganz schön viel. Das heißt, in Mehrfamilienhäusern mit vielleicht fünf oder zehn Wohnungen wird es letztlich nicht wirtschaftlich durchführbar sein. Sie werden, wenn dieser Gesetzentwurf so kommt, das Contracting meines Erachtens nicht anreizen und damit eine weitere maßgebliche Chance vertun, um Anreize zur energetischen Sanierung bzw. Anreize zur CO₂-Minderung zu setzen und damit auch die Klimaschutzziele zu erreichen, wie dies die Bundesregierung möchte.

Zu den letzten Punkten – Kündigung bei Verzug mit der Kautionszahlung, Sicherungsanordnung, Wohnraumräumung: Hier sind Sachverständige anwesend, die berufener sind als ich, dazu aus ihrer Praxis etwas zu sagen. Ich glaube, dazu ist heute auch schon sehr viel Eindeutiges gesagt worden, deswegen möchte ich mich da kurz fassen und nur meine Verwunderung zum Ausdruck bringen, dass auch hier ein Instrument in die ZPO eingefügt werden soll, das dem ganzen bisherigen System der ZPO widerspricht und nicht nur das Mietrecht betrifft, sondern das ganze Zivilprozessrecht, ohne dass das aus dem Titel des Gesetzentwurfs erkennbar wäre, ohne dass das eine breite Diskussion in der juristischen Öffentlichkeit erfahren würde. Auch das ist, glaube ich, kein Beispiel guter Gesetzgebung. Und „Mietnomaden“ zeichnen sich dadurch aus, dass sie die Miete nicht zahlen, dass sie auf die Sicherungsanordnung, wenn sie denn kommen sollte, nach welchen Schwierigkeiten auch immer, mit Sicherheit nicht zahlen werden. Und wenn dann eine Räumung, auch wenn dann mal eine einstweilige Verfügung erlassen werden würde, kommen sollte, dann sind die schon längst weg. Das interessiert die nämlich nicht! Das heißt: Diejenigen, die sie damit treffen, das sind Mieter, die, Herr Börstinghaus hat es gesagt, ihre Miete nicht zahlen können, weil sie kein Geld haben, mal in einem Monat, oder weil von der Behörde nicht gezahlt wird. Aber Sie treffen nicht die „Mietnomaden“. Und ich finde es schon bemerkenswert, wenn ein Gesetz gemacht wird, um Einzelfälle zu regeln! „Mietnomaden“ gibt es, ich glaube, es gibt sie, aber es sind Einzelfälle. Es sind Einzelfälle, die man angeblich damit regeln will. Oder man gibt vor, man möchte sie regeln, und trifft damit ganz andere. Ich glaube, das sollte diese Regierung nicht machen bzw. das sollte dieses Parlament so nicht beschließen. Danke schön!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Weil nahezu alle Sachverständigen deutlich überzogen haben, nehme ich an, dass keine Fragen bestehen, weil schon alles beantwortet ist. Aber man kann sich irren! Es haben sich Kollege Dr. Luczak, Kollegin Wawzyniak, Kollegin Bluhm und Kollege Egloff gemeldet. Kollege Luczak, bitte!

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender, vielen Dank meine Damen und Herren Sachverständigen! Wir sind in der ersten Fragerunde leider auf zwei Fragen begrenzt, die ich gerne stellen möchte. Ich glaube, da sind

aber noch einige weitere Fragen offen, insofern werden wir wahrscheinlich noch eine weitere Fragerunde haben. Ich möchte die erste Frage an Frau von Cölln richten. Wir haben hier verschiedentlich gehört, dass dieser Minderungsausschluss für drei Monate eigentlich gar nicht hinreichen würde. Es würde eigentlich nicht ausreichen, um das zu erreichen, was wir damit erreichen wollen, nämlich einen Anreiz für mehr energetische Modernisierung zu setzen, weil die Summe zu gering sei, die den Vermieter anreizen könnte. Mich würde Ihre Einschätzung dazu interessieren. Wir haben auch Summen gehört – 200.000 Euro, wenn man das als Investitionssumme nimmt und dann vergleicht ... durchschnittliche Miete 1.000 Euro, das klingt natürlich jetzt nicht so besonders viel. Da könnte man natürlich den Schluss ziehen, dass man den Ausschluss des Minderungsrechts noch viel weiter ausdehnen müsste. Das will ich jetzt hier nicht tun! Es gab ganz ursprünglich einmal solche Überlegungen, davon haben wir wohlweislich Abstand genommen, eben im Interesse eines Gleichgewichtes. Aber Ihre Einschätzung dazu, Frau von Cölln, würde mich trotzdem interessieren. In welches Verhältnis muss man diese Summen, die auch Herr Schach hier genannt hatte – 1.000 Euro, 200.000 Euro –, setzen? Wie muss man sich das aus Ihrer Verbandssicht vorstellen? Das ist die eine Frage. Die zweite Frage, zum zweiten großen Komplex, dem ganzen Bereich der Bekämpfung des „Mietnomadentums“, möchte ich gerne an Herrn Warnecke richten. Wir haben uns in unseren Regelungen sehr große Mühe gegeben und immer versucht, uns, auch wenn der Begriff des „Mietnomaden“ natürlich eine gewisse Unschärfe hat, wirklich auf diejenigen Personen zu konzentrieren, die mit krimineller Energie vorgehen, die an dieser Stelle auch keinen Schutz der Rechtsordnung verdient haben. Gleichzeitig haben wir versucht, die redlichen Mieter von diesen verschärfenden Maßnahmen auszunehmen. Mich würde Ihre Sicht interessieren, als jemand, der auch die Seite der privaten Vermieter vertritt, die, wenn wir das Gutachten von Herrn Arzt nehmen, ganz primär davon betroffen sind, nicht so sehr die gewerbliche Wohnungswirtschaft. Wie würden Sie die Regelungen zum „Mietnomadentum“, insbesondere auch das Instrument der Sicherungsanordnung, bewerten?

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Für die Gastmitglieder hier: Es ist zulässig, zwei Fragen an einen Sachverständigen oder an zwei Sachverständige je eine Frage zu richten. Kollegin Wawzyniak, bitte!

Halina Wawzyniak (DIE LINKE.): Ich habe zwei Fragen an Herrn Warnecke, von dem man nach seinem Redebeitrag den Eindruck haben könnte, er verteidigt hier einen Gesetzentwurf, den er selbst geschrieben hat, wo die Bundesregierung nur noch den Stempel draufgemacht hat, dass es ihr Gesetzentwurf ist. Sie schreiben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme mit Bezug zum Ausschluss der Mietminderung: „Damit werden Vermieter zumindest für drei Monate nicht mehr für energetische Modernisierungen bestraft.“ Jetzt würde ich Sie gerne Folgendes fragen: Der Gesetzentwurf belässt die Modernisierungsumlage bei den 11 Prozent. Irgendwann hat sich die Investition amortisiert, ist also wieder hereingeholt, es bleibt trotzdem bei der Mieterhöhung von 11 Prozent. Sehen Sie darin auch eine Bestrafung? Wird der Vermieter dadurch bestraft, dass er nach Amortisierung dieser Investition weiter die erhöhte Miete nehmen kann? Der zweite Punkt, zu dem ich Sie befragen möchte: Sie schreiben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme zur Frage der Sicherheitsleistung: „Da ein Schuldner, der zu Unrecht zur Sicherheitsleistung verpflichtet wurde, im Falle des Obsiegens in der Hauptsache die hinterlegten Beträge zurückerhält, wird seine Rechtsposition nicht beeinträchtigt.“ Ich habe mir daran einen Kommentar geschrieben, der, glaube ich, unparlamentarisch ist, deswegen lasse ich ihn hier weg. Ich würde Sie gerne fragen wollen, wie Sie für den Fall, dass eine Sicherheitsleistung nicht erbracht worden ist, aufgrund einer einstweiligen Anordnung eine Räumung stattfindet, sich dann aber herausstellt, dass eine Sicherheitsleistung gar nicht hätte geleistet werden müssen, befinden können, dass da gar keine Beeinträchtigung der Rechtsposition stattgefunden hat. Das hat sich mir nicht ganz erschlossen. Ich würde also gerne von Ihnen wissen, wie Sie das sehen in dem Fall, dass jemand eine Sicherheitsleistung nicht hinterlegt, wobei er sie auch nicht hätte hinterlegen müssen, trotzdem aber per einstweiliger Anordnung aus seiner Wohnung kommt. Finden Sie da immer noch, dass eine Rechtsposition von ihm nicht verletzt worden ist?

Heidrun Bluhm (DIE LINKE.): Meine beiden Fragen richten sich an Herrn Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund. Die erste Frage: Herr Siebenkotten, Sie gehen in Ihrer Stellungnahme davon aus, dass die elfprozentige Sanierungsumlage letztlich auch durch Abschreibung der installierten Bauteile für den Vermieter geltend gemacht werden kann. In diesem Zusammenhang führen Sie auch aus, dass Sie das als systemfremd betrachten. Deshalb wäre ich Ihnen sehr verbunden, wenn Sie den

Sachverhalt nochmals klarstellen, wie sich für den Vermieter gegebenenfalls die Situation darstellt. Ich will jetzt weniger auf den Mieter eingehen, obwohl Sie vom Mieterbund kommen, sondern Sie mal auf die Vermieterseite bringen und darum bitten, das noch einmal zu bekräftigen oder gegebenenfalls auch zu erläutern, was Sie in Ihrem Gutachten schreiben. Die zweite Frage, die ich an Sie habe, ist hier heute in der ganzen Anhörung bisher überhaupt nicht angesprochen worden, und zwar der Punkt, dass für die Zukunft nicht mehr, so wie heute, bereits die Modernisierungsankündigung die zukünftigen Belastungen des Mieters ankündigen muss, sondern es nach dem neuem Gesetzentwurf vorgesehen ist, dass erst nach erfolgter Sanierung und spitzer Berechnung der Modernisierungsumlage dem Mieter mitgeteilt wird, was die elfprozentige Umlage konkret für ihn bedeuten würde. Und es wird auch aufgeweicht dahingehend, dass man sagt, das wäre dann miteinander auszuhandeln. Was kann das – jetzt aber aus der Sicht des Mieters – für Probleme bringen? Wird es Probleme bringen? Ist das eine geeignete Regelung, die auch für den Mieter Vorteile hat?

Ingo Egloff (SPD): Ich habe die erste Frage an Herrn Professor Markus Artz. Sie haben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme geschrieben, dass die Regelung des § 283a Absatz 2 ZPO-E Ihrer Meinung nach verfassungswidrig sei. Ich hätte gerne noch ein paar Ausführungen dazu, wie Sie zu dieser Einschätzung kommen. Und die zweite Frage möchte ich an Herrn Siebenkotten richten. Wenn man Herrn Dr. Warnecke zugehört hat, dann ist die Frage der Mieterhöhung in Deutschland anscheinend überhaupt gar kein Problem. Nun kennen wir andere Untersuchungen, die sagen, dass 44 Prozent der Bevölkerung unter 1.500 Euro Monatseinkommen haben. Und wir wissen aus Untersuchungen, dass es erhebliche Kreise der Bevölkerung gibt, die 40 Prozent ihres Monatseinkommens oder mehr für Miete ausgeben. Sie haben die Bemerkung gemacht, dass das Thema energetische Gebäudesanierung Ihrer Meinung nach falsch herum aufgezogen worden ist. Da hätte ich dann von Ihnen gerne eine Stellungnahme hinsichtlich der Frage Umlagefähigkeit von 9 Prozent bzw. 11 Prozent, wenn man davon ausgeht, dass bei einer energetischen Gebäudesanierung pro Quadratmeter zwischen 3,50 und 4 Euro herauskommen, und wie Sie angesichts der von mir eben genannten Zahlen die Frage der sozialen Verträglichkeit einschätzen und was Ihrer Meinung nach der Staat

tun müsste, damit es einerseits zu energetischen Gebäudesanierungen kommt, dies aber andererseits auch sozialverträglich bleibt.

Ingrid Hönlinger (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine erste Frage richtet sich an Frau Ziehm: Sie haben aus meiner Sicht zu Recht gesagt, dass die Sicherungsanordnung in der ZPO systemwidrig ist und auch weit über die Thematik der „Mietnomaden“ hinausgeht – und auch weit über das Mietrecht an sich. Jetzt ist im Gesetzentwurf noch vorgesehen, dass eine fristlose Kündigung erfolgen kann, wenn Verzug hinsichtlich der Kautionszahlung besteht, und die fristlose Kündigung soll ohne Abmahnung bzw. Abhilfefrist erfolgen können. Wie schätzen Sie die Regelung ein? Und meine zweite Frage richtet sich an Herrn Warnecke: Ich habe Sie jetzt als Befürworter von Regelungen gegen „Mietnomaden“ wahrgenommen. Ich verstehe unter „Mietnomaden“ Menschen, die schon mit der Absicht eine Wohnung beziehen, keine Miete zu bezahlen, dann in die nächste Wohnung ziehen und die bisherige Wohnung oft in verwüstetem Zustand hinterlassen. Was ist denn Ihre Zahlengrundlage dafür, dass Sie derart vehement Regelungen gegen „Mietnomaden“ fordern?

Stephan Thomae (FDP): Meine erste Frage richtet sich an Herrn Dr. Hinz. Sie haben sich sehr kritisch zu der Thematik Sicherungsanordnung, also zu § 283a ZPO-E geäußert. Das Telos ist, den Vermieter, jedenfalls ein Stückweit, auch vor dem Insolvenzrisiko im Verlauf eines langen Verfahrens zu schützen. Ich nehme an, dass Sie sich eigentlich alle sehr kritisch zu diesem angedachten Instrument der Sicherungsanordnung geäußert haben. Nun aber vielleicht auch mal kreativ: Welche anderen Möglichkeiten können Sie sich vorstellen – das habe ich den im Übrigen sehr ausführlichen Gutachten so nicht entnehmen können –, wie wir dieses Ziel besser erreichen können? Bei meiner zweiten Frage, auch an Herrn Dr. Hinz, geht es um das Thema § 940a ZPO-E: Ihren schriftlichen Ausführungen habe ich entnommen, dass Sie sagen, auch mit dieser neuen Regelung ist nicht gewährleistet, dass Einmietbetrüger die Räumungsanordnung umgehen können. Ihren weiteren Ausführungen konnte ich aber nicht so ganz entnehmen, welchen Gedanken Sie da haben. Können Sie das noch ein bisschen weiter ausführen?

Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe zwei Fragen, jeweils eine Frage an Herrn Dr. Warnecke und an Frau Dr. Ziehm. Herr Dr. Warnecke, Sie haben sich mit der Modernisierungsumlage beschäftigt. Ich habe mich auch schon öfter damit beschäftigt! Die hat nun eine lange Geschichte und hatte schon verschiedene Höhen und wurde immer mal wieder gesenkt und erhöht – und dann gab es sie auch eine Weile gar nicht. Was man im Moment sehr oft hört, auch im Gespräch mit Hauseigentümern – und zwar gerade bei Ihrer Verbandsmitgliedschaft –, ist, dass sie überhaupt nicht zum Einsatz kommt. Dass darauf verzichtet wird, auf der Rechtsgrundlage Modernisierungsumlage Mieten zu erhöhen bzw. dass man sich auf jeden Fall auf ein Niveau unterhalb von 11 Prozent verständigt, weil viele Hauseigentümer kein Interesse daran haben, ein durchaus funktionierendes Mietverhältnis dadurch zu beenden, dass der Mieter anschließend die Miete nicht mehr tragen kann. Und in Einzelfällen ist es bei einer größeren Investition, wenn man die mit 11 Prozent umlegt, das wissen Sie selber, unter Umständen ein ganz eklatanter Unterschied, vor und nach der Sanierungsmaßnahme. Deswegen würde ich gerne einmal wissen, ob diese Erfahrungen, die ich da gemacht habe, zutreffend sind, also ob die Modernisierungszulage im Moment teilweise ohnehin an mangelnder Durchsetzbarkeit scheitert.

An Frau Ziehm hätte ich nochmals die Frage, wie Sie die Möglichkeiten einschätzen, die Modernisierungsumlage gezielt auf die gesellschaftlichen Zukunftsaufgaben zu lenken. Im Moment ist es so, dass man theoretisch alles und jedes, jedenfalls soweit es nicht der reinen Bestandserhaltung dient, über die Modernisierungsumlage umlegen kann, jedenfalls theoretisch. Unser Ziel wäre zu sagen, wir wollen eigentlich nicht mehr alles umgelegt wissen, sondern wir wollen, dass das Geld dorthin fließt, wo es dringend notwendig ist, nämlich in den altersgerechten Umbau und in die energetische Gebäudesanierung. Wie sehen Sie Ausdifferenzierungen? Sollte man sie für andere Fälle wegfallen lassen?

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Damit ist die Fragerunde abgeschlossen. Dann kommen wir zu den Antworten. Frau Dr. Ziehm auf die Fragen der Kolleginnen Hönlinger und Wagner, bitte!

SVe Dr. Cornelia Ziehm: Zunächst zu der Frage „Kündigung bei Verzug mit der Kautionszahlung“: Erst einmal halte ich den Kündigungsgrund als solchen für berechtigt. Ich glaube, er ergibt sich durchaus auch schon aus dem, was die Rechtsprechung praktiziert – von daher der Kündigungsgrund als solcher: Ja! Aber ich halte es für nicht nachvollziehbar, dass dem Mieter nicht vorher, also vor der Kündigung, eine Abhilfefrist gesetzt werden soll bzw. dass er nicht vorher abgemahnt werden soll. Das heißt, die Anforderungen wären bei diesem Kündigungsgrund wesentlich geringer, als wenn es um eine Kündigung bei Nichtzahlung der Miete geht. Das ist für mich schlichtweg nicht nachvollziehbar, weil das wirtschaftliche Interesse beim Vermieter letztlich genau dasselbe ist. Von daher, wenn man diesen Kündigungsgrund einführt: Ja – aber verbunden damit, dass der Mieter zunächst abgemahnt werden muss oder dass ihm eine Abhilfefrist gesetzt werden muss. Dafür spricht meines Erachtens auch, dass es sich bei gewerblichen Mietverhältnissen ähnlich verhält. Auch dort, denke ich, sollte man doch nicht unter das Niveau gehen. Und ein Letztes: Wenn eine Abmahnung oder eine Abhilfefrist von vornherein offensichtlich erfolglos sein sollte, wenn also offensichtlich ein Fall von „Mietnomadentum“ o. ä. vorliegen sollte, dann kann man schon heute auf die Abmahnung verzichten, weil sich das aus § 543 Absatz 2 BGB ergibt. Das heißt, wir haben dort unter bestimmten Voraussetzungen eine Möglichkeit des ausnahmsweisen Verzichts. Diesen Verzicht halte ich unter den Voraussetzungen für angemessen, darüber hinaus aber nicht. Zu der zweiten Frage, „Modernisierungsumlage“: Wie kann man dieses Instrument, wenn man es denn beibehalten will, so ausgestalten, dass es gezielt auf gesellschaftliche Zukunftsaufgaben hinlenkt? Ich glaube, man kann es nur, indem man mindestens eine Differenzierung einführt, das heißt also bei energetischer Gebäudesanierung und altersgerechtem Umbau – das sind für mich die beiden maßgeblichen Zukunftsaufgaben, wenn wir über Mietraum sprechen. Bei den anderen Sanierungsmaßnahmen sollte man meines Erachtens darüber nachdenken, ob man das nicht ganz abschafft – oder die Modernisierungsumlage dort mindestens erheblich gegenüber dem reduziert, was man für energetische Gebäudesanierung und altersgerechten Umbau vorsieht. Wenn es bei den 11 Prozent bleiben soll – wofür ich auch keinen zwingenden Grund sehe, man könnte auch darüber nachdenken, es vielleicht auf 10 oder 9 Prozent abzusenken –, dann sollte aber die Modernisierungsumlage für andere Gründe meines Erachtens maximal auf nur 5

oder 6 Prozent festgesetzt werden, wenn man sie denn nicht ganz abschaffen will. Ich glaube, es ist die einzige Möglichkeit, mindestens eine solche Differenzierung bei den Prozentsätzen einzuführen, um tatsächlich Anreize zu setzen, oder eben die Differenzierung so einzuführen, dass es sie in einem Fall noch gibt und in dem anderen Fall gar nicht mehr. Ansonsten sehe ich keine Möglichkeit, diese Anreize zu setzen, die wir setzen müssen. Danke!

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Dr. Warnecke auf die Fragen des Kollegen Dr. Luczak sowie der Kolleginnen Wawzyniak, Hönlinger und Wagner, bitte!

SV Dr. Kai Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich gehe dann der Reihe der Fragenden nach. Vielen Dank für Ihre Frage, Herr Dr. Luczak, zum Thema „Mietnomaden“, insbesondere zur Sicherungsanordnung. Wir sehen in diesem Fall der „Mietnomaden“ einen dringenden Regelungsbedarf, weil die „Mietnomaden“ letztlich Betrüger sind, die das geltende soziale Mietrecht, an dem wir im Prinzip nichts ändern wollen, ausnutzen. Wir sind froh, dass es in Deutschland so viele Mieter gibt, die die Wohnungen auch mieten wollen; die „Mietnomaden“ nutzen dieses soziale Mietrecht aber aus. Es gibt eine Reihe von Fristen zu Gunsten der Mieter, wenn es keine Mietzahlung gibt. Das beginnt bei der Räumungsklage, die erst nach einer Ziehfrist erhoben werden darf. Das Gericht seinerseits wird dann erst nach der Schonfrist tätig. Auch bei der Umsetzung der Räumung muss eine weitere Frist zugebilligt werden. Es sind eine Reihe von Fristen, die hier eingeräumt sind, und das Gesetz geht dabei davon aus, dass Mieter grundsätzlich redlich sind. Dem kann man auch zustimmen, aber es gibt eben immer wieder Kriminelle, so auch bei den Mietbetrügern, die eben diese Situation gezielt ausnutzen. Eine schnellere Justiz scheint uns da keine Lösung zu sein. Wir kennen gerade im Bereich der Gerichtsvollzieher viele Schwierigkeiten. Das ist ja Länderangelegenheit – und wir haben durchaus Fälle, wo nicht einmal die Stelle des Gerichtsvollziehers besetzt war, und zwar über volle 36 Monate! Das entmutigt natürlich, wenn man ein Gerichtsurteil bekommen hat. Insofern ist es wichtig und richtig, dass mit § 283a ZPO-E zunächst erst einmal überhaupt wieder ein Äquivalenzprinzip hergestellt wird. Worum geht es denn bei der Sicherungsanordnung? Es geht nicht darum, den Mieter zu einer völlig neuen Leistung zu verpflichten, sondern es geht zunächst einfach darum, dass die

Miete, die aufgrund des Mietvertrages fällig ist, zumindest irgendwo sicher hinterlegt wird. Dass sie also nicht weg ist, wenn dann das Gericht nach ein oder zwei Jahren tatsächlich zu einem Urteil kommt. Insofern ist die Hinterlegung letztlich kein Einschnitt in Mieterrechte, sondern bedeutet lediglich, dass ohnehin fällige Zahlungen geleistet werden müssen. Für den Mieter ist bei dem ganzen Verfahren ein massiver Schutz vorgesehen. Aus unserer Sicht könnte das fast noch ein bisschen weniger sein. Es geht damit los, dass ein Hauptsacheverfahren anhängig sein muss. Der Vermieter kann also gar nicht aus dem Nichts heraus eine einstweilige Anordnung bei Gericht beantragen, sondern es muss überhaupt erst einmal ein Prozess anhängig sein. Es mag kaum zu glauben sein, aber es ist für die meisten Vermieter in der Tat eine Herausforderung, ein Gerichtsverfahren gegen den eigenen Mieter anzustrengen, gerade weil es – Frau Abgeordnete Wagner sagte das – im Regelfall gute Mietverhältnisse sind. Schon das ist eine Hürde. Dann kommen die Gerichtskosten, die Prozesskosten insgesamt dazu. Erst wenn dieser Schritt überhaupt gegangen ist, kann es nach dem Vorschlag rein rechtlich überhaupt erst eine Sicherungsanordnung geben. Die Anforderungen hier, auch das ist bereits angeklungen, sind nicht die hinreichende Aussicht auf Erfolg, sondern eine hohe Aussicht auf Erfolg, also bereits die zweite Schutzstufe für den Mieter. Für den Fall, dass die Sicherungsanordnung zu Unrecht ergeht, also der Richter eine Sicherungsanordnung erlässt, die nicht hätte ergehen dürfen, haftet nicht der Staat oder der Richter, sondern es haftet in diesem Fall auch noch der private Vermieter, denn es sind jetzt auch Schadenersatzregelungen für den Fall vorgesehen, dass die Sicherungsanordnung nicht rechtmäßig gewesen ist – also der dritte Schutz. Wir kommen dann weiter zur vierten Schutzebene: Es bedarf eines weiteren Antrags – wenn Sie so wollen: eines dritten Prozessabschnittes –, um überhaupt auf den Antrag zur Räumung nach § 940a ZPO-E zu kommen. Und dann kommt schlussendlich noch eine dritte Entscheidung und damit eine fünfte Schutzstufe für redliche Mieter, so dass der redliche Mieter hier eigentlich nicht betroffen sein kann, sondern bei dem Bollwerk an Schutz wirklich nur die Mietbetrüger erfasst werden. Insofern halten wir die Regelungen, die Kombination von § 283a und § 940a ZPO-E für richtig, übrigens auch, dass in § 940a ZPO-E diese neue Betrugsmasche auch erfasst ist, dass man auf einmal einen Untermieter präsentiert, der dem Vermieter nicht bekannt ist, den auch der Mieter selbst vor zwei Wochen noch gar nicht kannte,

der dann aber präsentiert wird, um die Arbeit des Gerichtsvollziehers systematisch zu behindern.

Ich käme dann zu den beiden Fragen von Frau Wawzyniak. Vielen Dank, Frau Abgeordnete, für diese Fragen. Die erste bezog sich auf die elfprozentige Modernisierungsmieterhöhung, ob dies Ganze auch eine Bestrafung für den Vermieter sein könne. Die Modernisierungsmieterhöhung ist keine Umlage. Es handelt sich um ein Element des Vergleichsmietensystems, das die Grundlage des deutschen Mietrechts bildet. Die Mietpreisbildung ist in Deutschland zum Schutz der Mieter nicht frei, sondern eine Mieterhöhung ist im Rahmen der Kappungsgrenze und nur im Vergleich mit Mietspiegeln möglich. Es musste also für den Fall der Wertsteigerung der Immobilie eine Regelung getroffen werden, die die Wertsteigerung und in diesem Fall das „Upgrade“ des energetischen Zustandes der Immobilie auch tatsächlich widerspiegelt. Insofern bilden diese 11 Prozent keine Mieterhöhung, sondern es ist die Basis für die Berechnung der neuen künftigen Marktmiete als Ausnahme von der Regel, dass es keine freie Miete gibt. Es muss irgendwie eine Regelungsvorschrift geben. Insofern halten wir diese Regelung für richtig und weder für eine Bestrafung des Vermieters noch für eine Bestrafung des Mieters, sondern letztlich für eine Konsequenz aus dem nichtfreien Mietrecht. Fortgesetzt jetzt die Frage: Könnte man sagen, was denn besser wäre? Dann sage ich Ihnen: Die freie Miete ohne Mietpreisbindung oder ähnliches! Wenn wir das aber in Deutschland nicht haben, dann müssen wir zumindest auch alle Fälle der Werterhöhung berücksichtigen. Zu Ihrer zweiten Frage: Sie nehmen Bezug auf die schriftliche Stellungnahme und haben den Hinweis angesprochen, dass wir es nicht für eine Beeinträchtigung der Rechtsposition halten, wenn jemand zu Unrecht zu einer Sicherheitsleistung verpflichtet wurde. Wir gehen auch hier davon aus, dass der Mieter nach dem Mietvertrag verpflichtet ist, die vollständige Miete zu bezahlen. Sollte ein Mieter aus Versehen zu Unrecht zur Sicherheitsleistung verpflichtet werden, muss er nicht mehr bezahlen. Er muss nur seine Miete, die er hoffentlich bereitstellt, bezahlen – und zwar in dem Fall zum einen Teil an den Vermieter und zu dem Teil, um den es im Prozess geht, bei Gericht hinterlegen, wo das Geld sicher hinterlegt sein dürfte. Das heißt, der Mieter bezahlt keinen einzigen Cent mehr, als er ohnehin hätte bezahlen müssen. Deswegen sehen wir keine Beeinträchtigung der Rechtsposition, insbesondere weil er eine Verzinsung der Miete vom Vermieter

erhält. Und in dem Fall, wo es sich tatsächlich auch noch um eine zu Unrecht ergangene Sicherungsanordnung handelt, könnte man als Vermietervertreter auch sagen, wenn der Richter da Mist macht, dann müsste bitte der Staat dafür haften. Aber nein, der Staat sieht in dem Gesetzentwurf vor, dass der Vermieter dafür haftet. Insofern sehen wir hier keine Beeinträchtigung des Schuldners oder desjenigen, der eine Sicherungsanordnung befolgen muss.

In der vierten Frage, Frau Abgeordnete Hönlinger, ging es um die Definition der „Mietnomaden“, der kann ich mich nur zu 100 Prozent anschließen. Das ist es, was wir heutzutage als „Mietnomadentum“ betrachten. Sie hatten dann gefragt, welche Zahlengrundlagen wir nehmen. Wir stützen uns selbstverständlich stark auf die Studie des Bundesbauministeriums. Haus und Grund hat sich alle Mühe gegeben, die privaten Vermieter dazu aufzurufen, sich an dieser Studie zu beteiligen. Es waren auch ausschließlich private Vermieter, die hier unmittelbar als Opfer befragt worden sind. Die Zahlen sprechen aus unserer Sicht eine eindeutige Sprache. Es haben sich knapp 1.200 Personen gemeldet, 600 von ihnen haben die Professoren als „Mietnomadenopfer“ mit einer noch etwas eingeschränkteren Definition, als Sie sie gerade genannt haben, dann auch tatsächlich anerkannt. Man muss dazu wissen, das wissen Sie wahrscheinlich auch als Expertin hier im Rechtsausschuss, dass sich gerade Opfer von Straftaten sehr zurückhaltend melden. Das war für uns eine sehr große Schwierigkeit. Wir wissen das auch aus anderen Fällen. Wir haben viele Presseanfragen gehabt. Es ist praktisch nicht möglich, das Opfer eines „Mietnomaden“ dazu zu bewegen, vor der Kamera in der Öffentlichkeit zu sprechen. Wir gehen davon aus, dass die Dunkelziffer wesentlich höher ist. Das bestätigt übrigens unsere Arbeit in den 1.000 Ortsvereinen. Die Zahl der „Mietnomadenfälle“ wird von uns, das ist genauso wenig repräsentativ wie die Studie, auf den niedrigen fünfstelligen Bereich geschätzt. Das ist die Hochrechnung, die wir aufgrund der Rechtsberatung in unseren Ortsvereinen erhoben haben. Aber selbst wenn man jetzt sagen würde, es sind „nur“ 600 Fälle: Wenn man die Schadenssummen sieht, die in der Studie des Bundesbauministeriums festgestellt wurden, hat uns dies dann in der Tat noch überrascht, da liegen die Durchschnittswerte so bei 10.000 bis 20.000 Euro, Spitzenwerte bis zu 100.000 Euro. Das sind einfach keine Bagatellen mehr, sondern es sind tatsächlich Fälle, in denen private Vermieter in die Insolvenz getrieben werden! Das ist die Zahlenbasis, aufgrund der wir der Meinung sind, dass es

dringend eine Regelung geben muss, um Mietbetrügern das Handwerk zu legen, um diese Schlupflöcher zu schließen. Denn letztlich führt das auch dazu, dass die privaten Vermieter bei der Auswahl ihrer Mieter wieder etwas entspannter sein können, und damit profitieren sämtliche redlichen Mieter von einer solchen Regelung. Da bin ich mir übrigens auch mit Herrn Siebenkotten, denke ich, einig: Die Masse der Mietverhältnisse – 98 Prozent – laufen reibungslos. Und es kommt darauf an, diese Masse der Mietverhältnisse zu schützen, diesen Mietverhältnissen eine Basis zu geben und deswegen den paar Betrügern, die einem vernünftigen Mietrecht die Grundlage entziehen wollen, systematisch das Handwerk zu legen.

Zum Schluss würde ich dann noch zur Frage von Frau Abgeordnete Wagner kommen. Sie haben mich gefragt, ob es Modernisierungsmieterhöhungen denn derzeit überhaupt gibt, ob Modernisierungen überhaupt ein Thema sind. Sie schätzen die Praxis so ein, dass es Modernisierungsmieterhöhungen eigentlich gar nicht gäbe, weil private Vermieter davon keinen Gebrauch machen würden. Ich nehme das Ergebnis vorweg: Ich stimme Ihnen voll und ganz zu! Wir beraten in unseren Vereinen ganz schlicht und ergreifend dahingehend, dass Modernisierungsmieterhöhungen nach der geltenden Rechtslage der Quadratur des Kreises gleichkommen. Angesichts der formellen Herausforderungen, der Duldungspflicht und den ganzen Dingen, die Sie beachten müssen, ist es praktisch unmöglich, in Deutschland eine rechtssichere Modernisierungsmieterhöhung abzufassen. Das führt auch dazu, dass die Berater in unseren Vereinen sagen: „Wir können Ihnen hier nicht weiterhelfen. Wir müssen gucken, ob es irgendwie anders geht.“ Da wäre dann eben zum Beispiel die Vereinbarung mit dem Mieter die richtige Lösung. Insofern begrüßen wir, dass in diesem Gesetzentwurf die Modernisierungsvereinbarung gefördert werden soll. Auch wir möchten dieses Instrument für die Zukunft nutzen. Das heißt, wir halten es für richtig, dass sich mehr Mieter und Vermieter an einem Tisch zusammensetzen und dann eine gemeinsame Lösung finden. Kein privater Vermieter hat etwas davon, wenn der Mieter nach einer Modernisierungsmieterhöhung ausziehen will. Das bringt nichts. Diese Fälle gibt oder gab es übrigens überall dort, wo es einen sehr guten Mieterwohnungsmarkt gibt. Dann zieht man lieber ein Haus weiter, das energetisch nicht modernisiert ist – deswegen die Konsequenz, das frühzeitig mit dem Mieter abzustimmen. Es ist aber genau deswegen auch richtig, die Modernisierungsmieterhöhung und das gesamte

Verfahren jetzt so zu vereinfachen, dass man Rechtssicherheit hat. Zum Abschluss nur zwei Beispiele für die Komplexität: Die Formalien sind im Gesetz derzeit faktisch nicht geregelt. Das führt dann dazu, salopp formuliert, dass jeder Amtsrichter eine andere Definition von einer formell ordnungsgemäßen Modernisierungsmieterhöhung hat. In Berlin gibt es durchaus Fachzeitschriften, wo sich die eine Kammer des Landgerichtes in derselben Ausgabe anders äußert als die andere Kammer des Landgerichtes. Da kommt es dann wirklich darauf an, bei welcher Kammer des Landgerichtes Sie landen. Bei der einen ist die Modernisierungsmieterhöhung formell korrekt, bei der anderen nicht. Das hat aber mit unserem Verständnis von einer rechtsstaatlichen Modernisierungsmieterhöhung wenig zu tun. Zweites Beispiel, auch das eigentlich eine Absurdität: BGH, Aktenzeichen VIII ZR 47/05, zur Frage der Mitteilung der Energieeinsparung in einer Modernisierungsmieterhöhung. Hier sagt der Bundesgerichtshof, der „k-Wert“, also der Wärmedurchgangskoeffizient der Fenster, muss ermittelt werden, damit alt mit neu verglichen werden kann. Alt mit neu vergleichen, das bedeutet im Zweifel, laut Bundesgerichtshof, dass die alten Fenster zunächst erst einmal nicht auf den Müll geschmissen werden dürfen, sondern Sie für ein paar Tausend Euro zum Gutachter gehen müssen, der den Wärmedurchgangskoeffizienten ermittelt, dann kann man ihn mit dem neuen vergleichen. Das ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Deswegen denken wir, dass die Entformalisierung und die Vereinfachung der Modernisierungsmieterhöhung dringend geboten ist.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Auf die Fragen der Kollegin Bluhm und des Kollegen Egloff antwortet Herr Siebenkotten, bitte!

SV Lukas Siebenkotten: Frau Bluhm hat mich dazu aufgefordert, mich einmal aus Vermietersicht zu äußern. Das fällt mir gar nicht so leicht, aber ich will mich bemühen, dem Rechnung zu tragen! Wenn ich mich heutzutage als Vermieter mit der Frage beschäftige, ob ich eine Investition in eine energetische Gebäudesanierung tätige, dann würde ich mir erst einmal die Frage stellen, warum es in der letzten Zeit so viele gegeben hat, die diesbezüglich gar nichts gemacht haben und die fast schon in eine Art Attentismus verfallen sind in bestimmten Zeiten, jedenfalls in den letzten beiden Jahren. Dann komme ich relativ schnell zu dem Ergebnis, wo mir wahrscheinlich die Kollegen von den „wohnungswirtschaftlich anbietenden

Verbänden“ zustimmen werden: Das Problem ist, dass ich kaum eine brauchbare Sicherheit dahingehend habe, ob und welche Zuschüsse, Kredite der KfW usw. ich bekomme. Das ist in den letzten Jahren 'rauf und 'runter und hin und her gegangen. Da ist das Problem natürlich: Wenn ich nicht weiß, auf was ich mich da verlassen kann oder auf was ich mich nicht verlassen kann, dann überlege ich natürlich, dass das vielleicht auch noch später passieren kann. Das heißt, der Schlüssel zur Lösung dieses Problems liegt nicht in erster Linie in der Frage der Modernisierungsmieterhöhung, sondern in allererster Linie liegt er erst einmal darin, wie Kosten verteilt werden. Deswegen habe ich vorhin auch darüber gesprochen, dass hier das Pferd vom Schwanz her aufgezäumt wird. Es muss eine klare Regelung geben. Deshalb muss sich die Bundesregierung dringend darum kümmern, wer in diesem Zusammenhang mit welchen Kosten belastet werden soll. Wir als Mieterbund sagen: Im Ergebnis gibt es drei Gruppen, die davon profitieren. Einmal ist das der Staat insgesamt, mit dem fange ich jetzt bewusst an, weil er nämlich die Klimaschutzziele gesetzt hat und bewusst für alle sagt: „Wir wollen hier energetische Gebäudesanierung, denn die energetische Gebäudesanierung führt im Ergebnis zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes und nutzt damit dem Klima.“ Der Staat muss sich also darüber klar werden, was er denn den Leuten durch unmittelbare Zuschüsse, durch Kredite, durch mögliche Steuererleichterungen o. ä. mit auf den Weg geben will. Wenn das mal für fünf Jahre sicher vorausplanbar ist, für die, die investieren sollen, dann fangen die auf einmal an, stärker zu investieren, als sie das bisher gemacht haben. Davon bin ich fest überzeugt!

Ich komme jetzt zu den 11 Prozent – ich habe mich eben, Frau Bluhm, der Sache wirklich aus Vermietersicht genähert –, die sowohl in Ihrer Frage eine Rolle spielten als auch in der von Herrn Egloff. Die 11 Prozent Modernisierungsumlage sind – ich glaube, da wird mir niemand widersprechen – ein Prozentsatz, der völlig willkürlich ist. Das heißt, man ist hingegangen zur Zeit eines ganz bestimmten Zinsniveaus – übrigens hat da von energetischer Gebäudesanierung noch kein Mensch irgendetwas gedacht, sondern es ging um die „normale Modernisierung“ – und ist auf diese 11 Prozent gekommen. Es hat irgendjemand in der Stellungnahme an das Ministerium ganz gut nachgewiesen, dass, wenn man das umrechnen würde auf das heutige Zinsniveau, dabei irgendwie fünf oder sechs Prozent herauskämen. Daran kann man aber erkennen, dass eine starre 11-Prozent-Regelung für meine Begriffe

völlig daneben ist. Man müsste sich mit der Frage beschäftigen, ob man die irgendwie flexibilisieren kann, damit sie dem jeweiligen Zinsniveau angepasst ist. Das würde aber sehr schwer sein. Und deswegen sagen wir bei der energetischen Gebäudesanierung, das Wichtigere – als sich mit der Frage zu beschäftigen, ob hier 11 Prozent, 9 Prozent oder 5 Prozent umgelegt werden – ist, sich mit dem Systempunkt dieses § 559 BGB-E zu beschäftigen, der im Übrigen, anders als Sie, Herr Kollege Dr. Warnecke, gesagt haben – ich glaube, das wollten Sie so auch gar nicht zum Ausdruck bringen –, natürlich nicht ins Vergleichsmietensystem passt, sondern daneben steht. Das ist im Grunde genommen eine Sonderregelung, dieser § 559 BGB-E. Da sind wir der Auffassung, wir sollten bei der Umlage, darauf habe ich vorhin auch schon hingewiesen, die tatsächliche Effizienzsteigerung eine Rolle spielen lassen und nicht ausschließlich die Frage, wie hoch denn die Investition war, und davon sind es jetzt 11 Prozent und die legen wir pro Jahr um. Das ist doch verkehrt! Damit haben wir doch nicht tatsächlich dem Klima geholfen, sondern uns ausschließlich an der Investition orientiert. Das wäre jedenfalls unserer Ansicht nach der richtige Weg, und darüber könnte man übrigens auch mit allen, die hier vertreten sind, und auch mit den Verbänden einmal in Ruhe diskutieren, wie man denn § 559 BGB-E auf vernünftige Weise ersetzen könnte. Aber wenn von den 11 Prozent abgesenkt würde auf 9 oder auf 7 Prozent, dann ist das aus unserer Sicht, Sie erinnern sich bitte an meine Aussage zum Thema Zinsniveau, auf jeden Fall schon einmal ein Schritt in die richtige Richtung. Im Endergebnis sollten wir § 559 BGB-E ganz streichen und durch ein vernünftiges System im Rahmen des Vergleichsmietensystems, also § 558 BGB, ersetzen.

Ich möchte des Weiteren auf den Punkt der sozialen Dimension eingehen. Meine Damen und Herren, es ist natürlich richtig, dass die Mieten in Deutschland in einem bestimmten Zeitraum so gestiegen sind, wie Sie, Herr Dr. Warnecke, es dargestellt haben. Das Problem ist aber, dass Deutschland diesbezüglich ein vollkommener Flickenteppich ist. Herr Egloff kommt meines Wissens aus Hamburg. Ich glaube, dort sind die Mietsteigerungen höher, da bin ich mir relativ sicher. Und in München, der Mietenhauptstadt und Mieterhöhungshauptstadt der Republik, haben die auch ganz andere Werte. Das heißt also, wenn der Durchschnittswert so sein sollte, dann sind darin auch all die Mieten enthalten, die überhaupt nicht gestiegen sind, wie es Herr Dr. Warnecke gesagt hat. Dann macht es doch überhaupt nichts aus, wenn wir das

oben an einer bestimmten Stelle kappen, damit nämlich die Auswüchse verhindert werden können. Ich weiß gar nicht, wo da das Problem liegen sollte, so etwas zu machen. Das hilft dann möglicherweise niemandem oder nur ganz wenigen in Sachsen-Anhalt, das ist mir klar, aber ganz vielen in Hamburg und München. Und warum soll man denen nicht auch ein bisschen helfen? Lassen Sie mich dazu noch einen letzten Punkt ausführen: Die Anzahl der Menschen, die ein relativ geringes Einkommen haben, steigt. Das ergibt sich auch aus dem Armuts- und Reichtumsbericht. Oben gibt es mehr, unten gibt es mehr, jetzt mal ganz holzschnittartig gesagt, und in der Mitte werden es weniger. Wir müssen uns intensiv mit der Frage beschäftigen, was wir denn in Sachen Wohnung mit denjenigen machen, die, wie Herr Egloff gesagt hat, unter 1.500 Euro im Monat verfügbares Nettoeinkommen haben. Die haben nämlich heute bereits eine Wohnkostenbelastung von etwa 45 Prozent und mehr. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung, laut Statistischem Bundesamt, also nicht laut „durch uns gefälschter Statistiken“, beträgt 34,1 Prozent. Wir müssen denjenigen, die 45 Prozent und mehr Wohnkostenbelastung haben, dabei helfen, wie sie sich diesen 34 Prozent, dem Durchschnitt, wenigstens annähern können. Dazu müssen wir weit über das hinaus, was hier zu diskutieren ist, die Frage berücksichtigen, was wir denn beim Wohngeld machen. Da ist man hingegangen und hat gerade die Heizkostenpauschale abgeschafft, nachdem sie vorher mühsam eingeführt worden war. Wir brauchen eine Klimakomponente im Wohngeld, das wäre ein entscheidender Punkt, damit kämen wir weiter. Ich gebe zu, das ist keine Frage des BGB, aber ich bin danach gefragt worden, also beantworte ich das an dieser Stelle auch. Das wäre wichtig, dass wir diesbezüglich gucken, wie wir denjenigen helfen können, die das nicht alleine tragen können. Denn – betrachten Sie mich nicht als einseitig, das werden Sie jetzt auch merken –, Sie können zwar die 11 Prozent Modernisierungserhöhung bei der energetischen Gebäudesanierung, wie bei der sonstigen Modernisierung auch, natürlich nicht überall in Deutschland durchsetzen. Das behaupte ich auch überhaupt nicht. Ich weiß, dass es an vielen Stellen nicht geht. Aber da, wo es der Markt hergibt, refinanziert der Mieter, nach dem, was wir bisher mitbekommen, etwa ein Drittel davon durch niedrigere Heizkosten, die anderen zwei Drittel muss er alleine tragen. Wenn der Mieter reich ist, ist es überhaupt kein Problem, dann soll er das auch zahlen, ganz klarer Fall. Aber wenn er nicht reich ist, das heißt, wenn er wenig Geld hat, dann kann das für ihn ein ganz

entscheidender Punkt sein, warum er mit der ganzen Geschichte nicht mehr klarkommt – und da muss sich der Staat dann umgekehrt, von seiner sozialstaatlichen Seite her, dieser Probleme meiner Ansicht nach annehmen. Entschuldigen Sie bitte, dass ich jetzt so engagiert vorgetragen habe, aber ich habe mich vorhin auf fünf Minuten begrenzt, obwohl mein Herz überfloss, meine Damen und Herren, das habe ich jetzt ein bisschen kompensiert.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Dr. Hinz, bitte, auf die Fragen des Kollegen Thomae!

SV Dr. Werner Hinz: Jetzt geht es zunächst um die Frage, welche Alternativen zur Sicherungsanordnung in Betracht kommen, um den Vermieter vor dem Insolvenzrisiko des Mieters zu schützen, wenn denn die Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO-E nicht in Betracht kommt. Meine Einschätzung ist hier, dass die Sicherungsanordnung in erheblichem Umfang gerichtliche Arbeitskraft binden wird, ohne dass dabei ein ganz großer Zeitgewinn herauskommt – das habe ich eben auch schon ausgeführt –, auch wegen der unbestimmten und unbekanntenen Rechtsbegriffe, der „hohen Erfolgsaussicht“ und der „erheblichen Nachteile“ für den Vermieter, das wird alles Zeit kosten. Ich denke, eine Möglichkeit wäre, wie von Herrn Börstinghaus vorgeschlagen, dass man jedenfalls eine Regelung im Gesetz aufnimmt, dass Räumungsverfahren beschleunigt verhandelt werden – hier liegt die Betonung auch auf „vorrangig erledigt werden“ – und dass möglichst innerhalb einer Dreiwochenfrist nach Klageerhebung die erste mündliche Verhandlung stattfindet. Das wäre eine Möglichkeit der gesetzlichen Regelung. Ich denke, und das wäre Aufgabe der Rechtsprechung, dass man auch noch einmal über dieses Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB nachdenken sollte. Das ist einer der Hauptfaktoren, der dann auch sehr viel Spannung erzeugt. Ich will dazu etwas ausführen: Zunächst stand etwa Anfang der 90er Jahre im Raum, das Drei- bis Fünffache des Minderungsbetrages als Druckmittel einzubehalten. Das ist natürlich, wenn der Räumungsrechtsstreit oder der Rechtsstreit kurze Zeit läuft, denkbar. Aber wenn man jetzt an einen Räumungsrechtsstreit oder einen Zahlungsrechtsstreit über Jahre denkt, dann heißt es bei einer Minderung von 20 Prozent, dass der Mieter letztlich gar nichts zahlt. Der Rechtsstreit dauert an über mehrere Instanzen – und dann läuft eben ein enormer Rückstand auf. Ich denke, hier wäre es Sache der

Rechtsprechung, das Zurückbehaltungsrecht, ich glaube § 320 Absatz 2 BGB, nach Treu und Glauben ein wenig einzuhegen. Erste Ansätze sind da. Es wird auf den Rechtsgedanken des § 641 Absatz 2 BGB im Wertvertragsrecht zurückgegriffen, eingeführt durch das Forderungssicherungsgesetz. Da ist das Zweifache des Mängelbeseitigungsbetrages oberste Grenze. Gut, das ist natürlich nun schwer zu ermitteln. Im Übrigen, wer das als alleinige Grenze nimmt ... – das heißt, bis zum Ansparen so eines Betrages könnte der Mieter wohl erst einmal alles zurückbehalten. Es wird aber ein weiterer Rechtsgedanke aus dieser Vorschrift entnommen, nämlich dass das Zurückbehaltungsrecht auf immerhin das Zweifache des Minderungsbetrages beschränkt wird. Es ist jedenfalls eine gewisse Tendenz da, dieses Instrument einzuschränken. Und unter Umständen, auch diese Auffassung wird vertreten, dass sich das Zurückbehaltungsrecht zwar an den Mängelbeseitigungskosten orientiert, aber überhaupt nur für einen Monat geltend gemacht werden darf. Soweit mir zu Gehör gekommen ist, gibt es eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Rostock, das in diesem Sinne entschieden hat, und da ist eine Revision beim BGH anhängig. Ich müsste da aber noch recherchieren, das könnte ich sonst noch nachliefern. Da gibt es jedenfalls Ansätze, das Zurückbehaltungsrecht, das im Grunde teilweise wuchert, noch weiter einzuschränken. Im Übrigen hat die Rechtsprechung auch schon etwas getan, wenn man an die Rechtsprechung des BGH zum Rechtsirrtum denkt, die mit der Mieterversins-Entscheidung vom Oktober 2006 begonnen hat. Früher sagte man, der mindernde Mieter ist exkulpiert, wenn er sich nicht ganz grob in der Quote vergreift, dann ist sein Rechtsirrtum über die Höhe der Minderung exkulpiert und es fehlt an einem Verschulden beim Verzug. Der BGH sieht das seit dieser Entscheidung sehr restriktiv – und zwar beim Verzug, der zur Kündigung berechtigt, genauso wie beim Verzug, der Schadensersatzansprüche begründet. Der Mieter hat danach die Rechtslage sorgfältig zu prüfen. Und wenn er sich so im Grenzbereich befindet, muss er im Zweifel zahlen – und das bedeutet, er müsste unter Vorbehalt zahlen. Das hat der BGH in der letzten Entscheidung auch nochmals betont. Im Übrigen hat der BGH die Rechtsprechung zum Rechtsirrtum unlängst, ich glaube im Juni diesen Jahres, auf den Tatsachenirrtum übertragen. Man sieht also, dass hier etwas geschieht, dass jedenfalls dem allzu hohen Einbehalt entgegengewirkt wird. Und ich denke, auf dieser Linie müsste weitergemacht werden. Ich meine, dass die Sicherungsanordnung so ganz viel nicht bringen wird, sondern wirklich nur viel

Arbeit, viel Stress und letztlich keinen so großen Erfolg, wie man ihn sich davon verspricht.

Die zweite Frage betraf die Umgehungsgefahr bei der einstweiligen Verfügung, gerichtet auf Räumung. Da hatten Sie eine Vorschrift zitiert, § 940a Absatz 3 ZPO-E. Ich meinte aber § 940a Absatz 2 ZPO-E, die Räumung gegen den Drittbesitzer, gegen den Untermieter oder eben die Person, die in die Wohnung aufgenommen wird und die dem Vermieter bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung im Räumungsrechtsstreit unbekannt ist. Hier gibt es ein Kriterium, und das ist erst im Referentenentwurf aufgenommen worden, § 940a Absatz 4 ZPO-E: „In den Fällen der Absätze 2 und 3 ...“. Bei Absatz 3 ist die Anhörung natürlich sinnvoll, aber bei Absatz 2 muss auch der Gegner, und das wäre der Mieter sowie der Dritte, angehört werden, beide müssen also angehört werden. Dieses einschränkende Kriterium war im Initiatorentwurf noch nicht vorhanden. Ich befürchte, dass dann, wenn der Antrag auf einstweilige Räumungsverfügung beiden zugestellt wird, die Gelegenheit besteht, sich kurzerhand abzusprechen und einen weiteren Drittbesitzer zu präsentieren, der dann nicht im Titel der einstweiligen Verfügung steht. Damit könnte die einstweilige Verfügung zunächst einmal ins Leere gehen. Das geht natürlich, das ist völlig klar, nicht unbegrenzt, aber so kann man eben doch noch eine gewisse Zeit Hase und Igel spielen. Da fragt man sich, ob man daran irgendetwas ändern, ob man Abhilfe schaffen kann. Ja, es ist die Frage, ob man den Verweis auf Absatz 2 aus dem § 940a Absatz 4 ZPO-E wieder herausstreicht. Das Gegenargument ist klar: die Missbrauchsgefahr, die hier besteht. Nur besteht diese Missbrauchsgefahr auch bei der schon längst möglichen einstweiligen Verfügung wegen konkreter Leibesgefahr in den Räumlichkeiten. Auch da ist es theoretisch denkbar; das soll, es ist ja nach dem Gewaltschutzgesetz eingefügt worden, die Leibesgefahr im Rahmen einer Wohngemeinschaft sein. Die Vorschrift ist aber auch anwendbar, wenn im Mietgebäude eine Partei wohnt, die zu Übergriffen neigt. Auch da kann dieses Instrument – es reicht die Glaubhaftmachung – theoretisch dazu benutzt werden, um missliebige Mitbewohner loszuwerden. Ich hatte einmal in einem Beitrag geschrieben, die Glaubhaftmachung muss sehr streng überprüft werden, aber es ist da bisher keine Anhörung erforderlich. Ich denke, man sollte daran denken, es auch bei der einstweiligen Verfügung gegen den Drittbesitzer dem Gericht zu überlassen, den Mieter und den Drittbesitzer anzuhören. Das ist unter Umständen manchmal

sinnvoll oder unter anderen Umständen auch nicht, und dann müsste eben die Glaubhaftmachung sehr streng überprüft werden.

Sve Ira von Cölln, LL.M.: Herr Dr. Luczak, Sie fragten, wie wir als BID das Mietminderungsrecht und die Abbedingung für einen Zeitraum von drei Monaten sehen. Wir haben in unseren Wohnungsbeständen, durchaus aufgrund der Komplexität der Renovierungsmaßnahmen, Erhebungen angestellt und geschaut, wie lange eine energetische Modernisierung vollzogen wird. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das in drei Monaten meist nicht zu schaffen ist, sondern dass dies, wenn Sie tatsächlich Dachfensterwärmedämmung aufbringen und umfangreiche energetische Maßnahmen vornehmen, in einem umfänglichen Zeitraum von über sechs Monaten vollzogen wird. Deswegen haben wir anfänglich immer dafür plädiert, dass man doch den Mietminderungsverzicht für die vollständige Dauer der Maßnahme vorsehen sollte, hier in diesem Gesetzentwurf, haben dann aber als BID auch erkannt, dass wir einen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern durchaus mitgehen möchten. Wir sehen es so, dass drei Monate einen akzeptablen Zeitraum und einen akzeptablen Kompromiss darstellen können, den der Mieter auch dafür eingeht, um eine Modernisierung, eine Verbesserung seines Wohnklimas, die durch eine energetische Modernisierung des Bestandes vollzogen wird, mitzutragen. Ich möchte gerne auf die Ausführungen von Herrn Siebenkotten zu sprechen kommen. Er gab an, dass die Lasten durch drei geteilt werden sollen. Die Drei seien die Bundesregierung, der Vermieter und der Mieter. Wir als BID glauben, dass die Lasten schon jetzt durch drei gehen, weil die Bundesregierung uns KfW-Mittel zur Verfügung stellt. Und wenn Sie in die Abrufzahlen der KfW gucken, sehen Sie, dass diese sowohl von der professionellen Wohnungswirtschaft als auch von den privaten Vermietern und den Eigenheimern im Bereich energetischer Umbau genutzt werden. Warum ist das so? Nicht, weil ein Attentismus besteht, sondern weil das Zinsvolumen und die Zinskonditionen momentan unheimlich günstig sind. Nichtsdestotrotz glauben wir, dass es für die Signalwirkung einer Energiewende wichtig wäre, wenn die drei Monate vom Mieter auch mitgegeben werden, als Lastenausgleich – den Sie mit „auf Kosten“ beschreiben –, den würden wir hier im Mietrecht in einem Verzicht auf Mietminderungsansprüche sehen wollen. Gerne möchte ich auch auf die Kostenstruktur zu sprechen kommen. Sie fragten uns zu einer energetischen Modernisierung, die ungefähr 200.000 Euro kosten mag. Ich

habe Ihnen mal ein Beispiel durchgerechnet, bei zehn Wohneinheiten mit einer relativ niedrigen Miete pro Wohneinheit. Es geht um ganz kleine Wohnungen, die dann auch gerade in Hamburg wichtig sind. Wir haben dort 30.000 Euro Mieterträge pro Jahr, 300 Euro Miete pro Wohneinheit. Wenn Sie davon ausgehen, dass Sie eine 20prozentige Mietminderung qua sofort hätten, also dieser Mietminderungsverzicht nicht käme, würden wir von nur 1.800 Euro reden, für alle. Sie sagen jetzt, 1.800 Euro sei nicht viel. Wir glauben aber, dass 1.800 Euro als Mieterbelastung im Mietminderungsausschluss die Mieter in Deutschland nicht über Gebühr belasten werden. Auch müssen Sie bedenken, dass der Mieter nach den drei Monaten die Möglichkeit der Mietminderung hat – das ist, glaube ich, noch einmal ein ganz wichtiger Punkt, der in der ganzen Anhörung und in der politischen Diskussion viel zu wenig ins Feld geführt wird! Wir entziehen dem Mieter nicht seine Mietminderungsrechte über den gesamten Zeitraum der energetischen Sanierung, sondern nur für einen ganz kleinen Teilbereich – und das ist dieses mietrechtliche Synallagma, das wir immer erwähnen. Deswegen glaube ich nicht, dass es sich hier um eine Verkehrung der Verhältnisse handelt, sondern der Mieter wird hier aufgefordert, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Lassen Sie mich zum Abschluss kommen. Die Vermieter dürfen Solarthermie auf die Dächer aufbringen. Solarthermie führt dazu, dass der Mieter die Wärmelieferung in seinem Gebäude insgesamt günstiger bekommt. Aber der Mieter kann momentan ein Mietminderungsrecht dafür geltend machen, dass er hinterher bei seinen Betriebskosten weniger zu zahlen hat! Und da glauben wir, um einen Interessenausgleich herzustellen, wäre es wichtig, dass diese gesetzliche Regelung, die hier vorgeschlagen wird, auch durchgesetzt wird.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Jetzt Herr Professor Artz auf die Fragen des Kollegen Egloff.

SV Prof. Dr. Markus Artz: Es geht um die in den Raum gestellte Verfassungswidrigkeit oder die Bedenken hinsichtlich der Verfassungskonformität von § 283a Absatz 2 ZPO-E. Mit Ihrer Genehmigung lese ich vielleicht mal kurz den § 890 Absatz 1 ZPO vor, auf den das offenbar zurückgehen soll: „Handelt der Schuldner der Verpflichtung zuwider, eine Handlung zu unterlassen oder die Vornahme einer Handlung zu dulden, so ist er wegen einer jeden Zuwiderhandlung

auf Antrag des Gläubigers von dem Prozessgericht des ersten Rechtszuges zu einem Ordnungsgeld und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, zur Ordnungshaft oder zur Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu verurteilen. Das einzelne Ordnungsgeld darf den Betrag von 250.000 Euro, die Ordnungshaft insgesamt zwei Jahre nicht übersteigen.“ Es geht beim Ordnungsgeld um die Erzwingung von Unterlassungen und Duldungen, also hat das Ordnungsgeld im Grunde genommen den Zweck, jemandem auf die Finger zu klopfen, der einer Unterlassungspflicht oder einer Duldungspflicht nicht nachkommt. Der bekommt ein Ordnungsgeld oder eine Ordnungshaft, damit er sich demnächst anders verhält. Das ergibt aber nur Sinn in Fällen, in denen wir einen leistungsfähigen Schuldner haben! Jemanden, der kein Geld hat, mit einem Ordnungsgeld oder einer Ordnungshaft zu überziehen, damit er dann zahlt, das wirkt nicht so richtig konsistent. Es ist eben nicht das Zwangsgeld, sondern das Ordnungsgeld. Und wenn man mal in die Vorschrift hier schaut, so ist gerade der Fall, dass wir einen nicht leistungsfähigen Schuldner haben, sogar noch einzeln geregelt, und zwar im letzten Satz: „Verspricht die Anordnung des Ordnungsgeldes keinen Erfolg, kann das Gericht Ordnungshaft anordnen.“ Also gerade dann, wenn abzusehen ist, dass er nicht zahlen wird, kann man sofort Haft anordnen. Ich frage mich im Übrigen auch, ob das im Sinne der Vermieter ist, denn das „Gästehaus der Landesregierung“ ist relativ teuer, und ich gehe davon aus, dass da auch ein Vorschuss zu zahlen ist, damit der säumige Mieter dann dort untergebracht wird. Ich kann mir nicht vorstellen, dass das im Sinne der Vermieter ist. Hier nun einen Freiheitsentzug vorzunehmen, weil jemand nicht zahlungsfähig ist – der Fall kann jedenfalls vorkommen –, da habe ich große Zweifel, dass das mit der Verfassung vereinbar ist. Stichwort „Schuldturm“, wenn ich das so sagen darf. In dem Zusammenhang möchte ich nochmals darauf hinweisen: Ich habe den Eindruck – oder sagen wir mal: diese Anhörung hat hier heute den Eindruck bestärkt –, dass, abgesehen von Vertretern von Verbänden, im Grunde genommen alle hier versammelten Sachverständigen die Sicherungsanordnung und auch die einstweilige Verfügung ablehnen. Sollte man wider aller Erwartung tatsächlich daran festhalten, müsste man bitte wirklich noch einmal darüber nachdenken, worin der Verfügungsanspruch besteht. Herr Dr. Börstinghaus hat das anders dargestellt als ich, und das ist tatsächlich eine offene Frage. Der Verfügungsgrund, das steht in der Stellungnahme der Bundesregierung zum Bundesrat, liegt allein in der unterlassenen Sicherungsleistung. Das ist der Verfügungsgrund, das ist die Eilbedürftigkeit. Und

jetzt stellt sich die Frage, ob der Verfügungsanspruch im § 546 BGB besteht, ob also das Mietverhältnis gekündigt, beendet sein muss, oder ob der Verfügungsgrund allein in der Nichtbeachtung einer Sicherungsanordnung aufgrund einer hohen Wahrscheinlichkeit besteht. Sollte diese Regelung also drinbleiben, muss man bitte unbedingt klären, ob nicht Voraussetzung wenigstens sein muss, dass das Mietverhältnis wirksam beendet worden ist, um den Mieter mit einer einstweiligen Verfügung zu räumen.

Eine letzte Anmerkung: Es ist mittlerweile nicht mehr von den Gutachten der Forschungsstelle, sondern vom Gutachten des Bauministeriums die Rede. Keine Ahnung, wie die Urheberschaft da übergegangen sein könnte, aber zwei Dinge: Entweder geht es um ein anderes Gutachten, wenn ich mir die Kommentare zum Gutachten vor Augen führe, oder, wenn es um das Gutachten geht, das ich geschrieben habe, bitte ich jeden, das nochmals zu lesen, weil ich die Äußerungen, die ich heute hier gehört habe, ganz überwiegend nicht in meinem Gutachten finde. Es gibt wahrscheinlich ein anderes Gutachten.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Ich danke Ihnen! Aber auch da sollte man doch im System bleiben: Das Privatrecht geht von dem Grundsatz aus, Geld hat man zu haben, das steht so im Gesetz. Deswegen muss man auch Ordnungshaft vollstrecken können, wenn einer Geld nicht hat. Aber der Gläubiger wird sich genau überlegen, ob er das beantragt, denn er bleibt als Antragsschuldner auf den Kosten sitzen. Ich danke Ihnen für die ausführlichen Stellungnahmen. Herr Kollege Dr. Luczak, bitte!

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Ich muss dann trotzdem noch einmal zwei weitere Fragen stellen. Die erste, bei der es mir auch noch einmal um das Instrument der Sicherungsanordnung geht, an Herrn Börstinghaus: Sie hatten, da bin ich ein bisschen stutzig geworden, in Ihrer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt, dass die Grundannahme des Gesetzentwurfs, dass die Verfahren im mietrechtlichen Bereich zu lange dauern, zumindest empirisch nicht nachvollziehbar sei. Und Sie sagten auch, diese Grundannahme sei eigentlich falsch. Sie haben später auch ausgeführt, dass es ein berechtigtes Ziel der Reform ist, die Verfahren hier schneller durchzuführen und plädieren selber für ein Beschleunigungsgebot. Da würde ich Sie

bitten, das klarzustellen. Und dann hatten Sie jetzt in Ihren mündlichen Ausführungen mit Blick auf die Sicherungsanordnung gesagt, dass diese Sicherungsanordnungen höchstwahrscheinlich sehr selten ergehen werden, dass die Hürden kaum zu überspringen seien. Wir reden hier wirklich über einen sehr kleinen Anteil von Sicherungsanordnungen. Nun ist es andererseits so, dass vielfach auch von Ihnen eingewendet wird, das sei rechtsstaatlich sogar bedenklich, dass man die Möglichkeit habe, dann letztendlich ein Räumungsverfahren im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens durchzuführen. Wenn ich jetzt aber zusammennehme: Es wird sehr wenige Fälle geben, sehr hohe Hürden – auch was den Mieterschutz angeht, wir haben das hier gehört –, die hohe Aussicht auf Erfolg – ich lasse mal die Frage, wie man das begrifflich klärt, noch außen vor –, die Möglichkeit, noch Rechtsmittel einzulegen, die erforderliche Interessenabwägung, die besonderen Nachteile, die der Vermieter auch noch nachweisen muss – also wirklich sehr hohe Hürden. Relativiert das nicht vor diesem Hintergrund die Bedenken, die hier gegen die Sicherungsanordnung geäußert worden sind?

Der zweite Punkt, zu dem ich ganz gerne Herrn Arzt fragen möchte, betrifft die die Frage des Contractings. Sie hatten das in Ihrer Stellungnahme und auch hier heute mündlich noch einmal ausgeführt. Die Frage der Kostenneutralität, das ist für uns ein sehr wichtiger Punkt, weil wir natürlich schon auf der anderen Seite sehen – Thema Minderungsausschluss –, dass wir den Mietern hier durchaus etwas abverlangen. Ich finde, das kann man machen, weil – das ist auch hier gesagt worden – der Klimaschutz eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, an der sich alle beteiligen müssen. Wir möchten aber natürlich nur eine gesetzliche Regelung vornehmen, die in der Praxis auch umsetzbar ist. Und deswegen würde ich Sie nochmals bitten – weil das von den Verbänden sehr vehement eingefordert worden ist ... „Kostenneutralität, das schaffen wir alles überhaupt gar nicht!“ Sie haben ja gesagt: Vor einigen Jahren klang das noch etwas anders. Da würde ich mir einfach ein bisschen mehr Substanz wünschen. Ob Sie das aus Ihrer Einschätzung noch einmal etwas näher aufgliedern könnten?

Halina Wawzyniak (DIE LINKE.): Ich will jetzt nochmals den Versuch machen, Herrn Warnecke doch noch zu einer Antwort auf meine Fragen zu bewegen, die ich bislang ja nicht bekommen habe. Ich will es aber zunächst mit einer neuen Frage versuchen.

Und zwar haben Sie in der mündlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass in Bezug auf den Einwand von Herrn Börstinghaus, das würde vor allen Dingen ALG-II-Bezieher betreffen, es nicht dazu kommen würde, dass ALG-II-Betroffene Opfer dieser Regelung werden, weil sich der Richter bzw. die Richterin dreimal mit der Person desjenigen, gegen den eine Sicherungsanordnung ergehen soll, beschäftigen würde. Wo steht denn das im Gesetz? Ich habe das nicht gefunden, dass die Person des Schuldners eine Rolle spielt. Und die zweite Frage – bei der ersten gebe ich auf, dass Sie mir die beantworten –: Ich habe Sie vorhin gefragt, ob Sie in dem Fall, dass eine Sicherungsanordnung ergeht und dieser Sicherungsanordnung nicht nachgekommen wird, weil man beispielsweise das Geld nicht hinterlegen kann, daraufhin aber im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes eine Räumung erfolgt, sich später aber herausstellt, dass derjenige, der geräumt worden ist, eigentlich gar nicht verpflichtet gewesen wäre, einer Sicherungsanordnung nachzukommen, finden, dass an dieser Stelle in die Rechtsposition desjenigen, der geräumt worden ist, nicht eingegriffen wird?

Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe zwei Fragen an den Vertreter des Mietervereins. Ein Riesenthema ist das Thema „Neuvermietungsmieten“. Wie wir wissen, sind die Neuvermietungsmieten von heute die ortsübliche Vergleichsmiete von morgen. Und ich hätte jetzt mal gerne von Ihnen gewusst, was Sie von dem Vorschlag halten, die Länder zu ermächtigen, den Kommunen Möglichkeiten einzuräumen, in einzelnen Quartieren mit besonderem Wohnraummangel Mietpreisobergrenzen festzulegen in Höhe von zum Beispiel 10 Prozent über dem Mietspiegel oder der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Befristung von 10 Jahren. Zum Zweiten hätte ich noch gerne Ihre Meinung dazu erfahren, auf welchem Niveau eigentlich die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet werden sollte. Früher gab es mal die Altmietverhältnisse über 10 Jahre, die Neuabschlüsse, die einfließen mussten, heute sind es nur noch vier Jahre. Das heißt also, man hat heute das teuerste denkbare Niveau, das die ortsübliche Vergleichsmiete bildet! Auf welchem Niveau, denken Sie, müsste man zurück, auf 10 Prozent oder auf 6 Prozent oder auf wie viel Prozent? Wie sehen Sie das?

Ingo Egloff (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Dr. Börstinghaus. Sie haben vorhin die verschiedenen Verfahren genannt, die bei der Frage

Sicherungsanordnung/Räumung parallel laufen müssten. Kollege Dr. Luczak hat eben gesagt: „Wir wollen ein Gesetz machen, das in der Praxis umsetzbar ist.“ Er hat gleichzeitig gesagt, welche Hürden, das hat auch die Anhörung ergeben, im Prinzip schon aufgebaut worden sind. Halten Sie das, was hier in Gesetzesform gegossen wird, aufgrund Ihrer praktischen Erfahrung eigentlich für zielführend oder überhaupt umsetzbar? Glauben Sie, dass das in der Praxis eine Relevanz hat, so eine Sicherungsanordnung zu machen und eine Räumungsverfügung, ohne dass beispielsweise in der Hauptsache über die Frage der Berechtigung der Räumungsklage entschieden worden ist? Denn Sie haben vorhin darauf hingewiesen, dass Sie im Zweifelsfall das Problem haben, im Rahmen des einstweiligen Verfügungsverfahrens eine entsprechende Beweisaufnahme machen zu müssen, um eine hinreichende Sicherheit zu haben. Jetzt würde mich interessieren, ob das aufgrund Ihrer praktischen Erfahrung überhaupt funktionieren kann, so wie es hier angelegt ist.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Professor Arzt auf die Frage des Kollegen Dr. Luczak, bitte!

SV Prof. Dr. Clemens Arzt: Ich bin nur Jurist und kann Ihnen nicht durchrechnen, wann es sich lohnt und wann es sich nicht lohnt. Da müsste man sich jeweils Einzelfälle anschauen. Wir haben in dem Gutachten für das Bauministerium vor zweieinhalb, drei Jahren – durchaus dann von berufener Seite – versucht, es mal zu quantifizieren und im Grunde gesehen, dass eine Umstellung auf Contracting zunächst mal überhaupt bei größeren Wohnungen Sinn machen kann, bei kleineren Wohnanlagen ist es schwierig, ob das überhaupt Sinn macht. In dieser Diskussion wurde seinerzeit, wie ich berichtet habe, von den Contractoren, und das ist eigentlich ihr Verkaufsargument, immer gesagt: „Wir sind so viel besser als der Vermieter, der sich ohnehin nicht um seine Schrottanlage kümmert,“ – ich überspitze jetzt etwas – „und deshalb sind wir selbst dann, wenn wir den investiven Anteil umlegen müssen in die Betriebskosten,“ – das ist hier der Punkt – „immer noch besser als die reinen Betriebskosten, die es vorher seitens des Vermieters gab.“ Und hier muss man, glaube ich, schauen, ob die Contractoren das können, ja oder nein. Können Sie so viel besser sein als der Vermieter? Wenn Sie das nicht können, dann fragt sich natürlich, warum wir dann eigentlich auf Contracting oder Wärmelieferung oder,

genauer, Fernwärme umstellen sollen. Herr Schach hat durchaus zutreffend darauf hingewiesen, dass die sich jetzt im Gesetz befindliche Idee der Akzeptanz von Fernwärmelieferung unter Umständen noch problematischer ist, was die Energieeffizienz angeht. Da muss man wirklich schauen, wie das im Einzelfall aussieht. Ich denke, wenn die Contractoren nicht in der Lage sind, besser zu sein, dann müsste man doch auch fragen, warum wir dann eigentlich hier einer Wirtschaftsbranche unbedingt ein schönes Geschäftsfeld eröffnen müssen. Geht es hier mehr um die Eröffnung eines Geschäftsfeldes oder geht es hier um die Energieeinsparung – was natürlich ein unbedingt zu begrüßendes Ziel ist? Und wenn wir sagen, es geht uns um die Energieeinsparung, und die Contractoren können es in dieser Variante, wie der Gesetzentwurf es jetzt vorsieht, nicht, dann sollte man aus meiner Sicht schon noch einmal überlegen, ob man nicht für die Vermieter auch klar die Standards für die Beheizung ein Stückweit nachbessern muss. Reichen die jetzigen gesetzlichen und regulatorischen Standards aus, was ich als Vermieter mit Blick auf meine Anlage leisten muss, oder ist die Gesetzeslage nicht so, dass ich tatsächlich sehr viele Uraltanlagen laufen habe, die nie erneuert werden? Das kann man natürlich mit dem Ordnungsrecht ganz einfach erzielen – das sage ich als hauptamtlicher Polizeirechtler, das Wärmelieferungsrecht ist eher eines meiner Hobbys. Ich kann das natürlich mit dem Ordnungsrecht ganz einfach erzielen, indem ich klare Standards setze, was so eine Energieerzeugungsanlage bringen muss. Lange Rede kurzer Sinn: Ich kann es Ihnen nicht nachrechnen. Es wurde lange Zeit so vertreten. Es gibt durchaus Wärmelieferung, und dann sollte man schauen, warum das Verkaufsargument jetzt auf einmal nicht mehr funktionieren soll.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Dr. Börstinghaus auf die Fragen der Kollegen Dr. Luczak und Egloff, bitte!

SV Dr. Ulf Börstinghaus: Ich habe gesagt, dass meines Erachtens diesem Gesetzentwurf die Grundüberlegung zu Grunde zu liegen scheint, dass gerichtliche Verfahren zu lange dauern. Da muss man natürlich alle Verfahren betrachten. Wir haben eben Räumungsklagen wegen Zahlungsverzuges, aber ich habe auch die Klage wegen Schönheitsreparaturen, ich habe die Betriebskostenklage, ich habe meinen Nachbarrechtsstreit, ich habe auch alle möglichen anderen Verfahren. Diese Zahlen, die im Augenblick für die Amtsgerichte existieren, sind nicht

heruntergebrochen auf Wohnraummietsachen und nicht auf Räumungsverfahren. Von daher würde man, wenn man eine bestimmte Art von Verfahren – hier die Räumungsverfahren wegen Zahlungsverzuges – herausziehen würde, meines Erachtens sehr wohl eine Beschleunigung erreichen können. Das kann man, meine ich, auch mit dem Vergleich gut nachweisen, wenn man aufs Arbeitsgerichtsgesetz schaut und sieht, wie dort Kündigungsschutzklagen als besondere Verfahrensart schneller erledigt werden. Auch da geht es um Dauerschuldverhältnisse, es geht um Status, eben darum, ob das Arbeitsverhältnis noch besteht. Hier geht es eben um die Frage, ob das Mietverhältnis noch besteht. Von daher glaube ich schon, dass das eine sehr zielführende Entscheidung wäre. Und wenn man jetzt noch das gerade in Kraft getretene Gesetz zur Entschädigungsleistung bei überlangen Gerichtsverfahren mit heranzieht, muss man sagen: Wie macht man der Justiz „Hammelbeine“? Meine Erfahrung in 27 Jahren ist, dass es immer dann besonders schnell geht, wenn es entweder Geld kostet oder schlechte Presse gibt. Das sind eigentlich die beiden Dinge, die der Justiz „Hammelbeine“ machen. Schlechte Presse lassen wir jetzt einmal beiseite, also geht es darum, dass die Justizverwaltung Angst hat, irgendeinen Haushaltstitel angreifen zu müssen, um Entschädigungen zahlen zu müssen. Ich kann Ihnen aus eigener Erfahrung sagen, dieses Gesetz über die Beschleunigung der Verfahren ist gerade erst in Kraft getreten. Wir Amtsrichter des Amtsgerichts Dortmund sind für nächste Woche Donnerstag von unserem Präsidenten ausdrücklich alle in einen Sitzungssaal gebeten worden und er will uns mal erklären, wie wir demnächst die Verfahren beschleunigen, damit wir da ja nicht Geld ausgeben. Sie sehen, das, was Sie hier abstrakt beschließen, hat ganz konkrete Auswirkungen unten beim Amtsrichter. Uns wird da durchaus „Feuer unterm Hintern gemacht“ – und das ist auch richtig so, das muss man so sehen. Deshalb glaube ich, wenn man da etwas machen würde, hätten alle etwas davon. Auch wenn das manchmal nicht so aussieht: Ich bin in der Hinsicht ganz nah bei Herrn Dr. Warnecke. Ich glaube, dass der Vermieter da schutzbedürftig ist. Ich halte nur diese Regelung, die wir jetzt hier haben, für zu wenig. Ich glaube, dass eine andere Regelung viel effektiver wäre. Und der Vermieter ist wirklich anders als jeder Handwerker. Wenn der Handwerker bei uns klagt, hat der einen Zinsverlust. Jeden Monat kriegt er Zinsen nicht, das ist schlimm für den, aber die Forderung wird nicht größer. Der Vermieter, der bei uns auf Räumung klagt, hat jeden Monat eine weitere Monatsmiete, die er nicht bekommt. Das ist, finde ich, ein Grund, der es rechtfertigen

würde, einen Vermieter anderen Gläubigern, die bei uns vorstellig werden, vorzuziehen. Aber das ist eine politische Entscheidung, da kann ich nicht als Amtsrichter jedes Mal, in jedem Einzelfall sagen: „Den muss ich jetzt immer wieder vorher machen.“ Man versucht vieles, aber diese politische Vorgabe, meine ich, sollte von Ihnen gemacht werden.

Dann zur Sicherungsanordnung, dass es nichts bringt; die Frage zum Insolvenzrisiko, die auch vorher mal gestellt wurde: Hier geisterte gerade dieser Fall herum: Ich treffe eine Sicherungsanordnung und dann ist das Geld hinterlegt und in zwei Jahren ergeht dann die Hauptsacheentscheidung, solange ist das Geld irgendwo. Den Fall wird es nicht geben! Wenn ich zwei Jahre darüber Beweis erheben muss, ob die Forderung berechtigt ist oder nicht, dann habe ich keine hohe Aussicht auf Erfolg! In diesen Fällen ergehen keine Sicherungsanordnungen, das muss man ganz klar so sehen. Dem wäre vielmehr geholfen, wenn ich dieses Verfahren schneller betreiben würde, aber eine Sicherungsanordnung wird in diesen Fällen, dass ich zwei Jahre Beweis erheben muss – das sind dann meistens Fälle mit Sachverständigengutachten oder Beweisaufnahmen im Rechtshilfeverfahren oder im Ausland –, nicht funktionieren. Von daher ist das Ziel, das verfolgt wird, im Prinzip richtig. Der Weg dahin, glaube ich, ist nicht so zielführend, wie er hier manchmal dargestellt wird.

Die Frage von Herrn Egloff zur Anzahl der Verfahren und dann zur praktischen Erfahrung mit einstweiligen Verfügungen: Man muss sich das einfach nochmals klarmachen, auch was die Geschwindigkeit angeht. Das Gesetz verlangt jetzt, ich muss eine irgendwie geartete Zahlungsklage haben. Das kann rein theoretisch sogar eine Urkundsklage sein, die auch schon schneller geht, weil die Verteidigungsmöglichkeiten des Mieters da beschränkt sind. Dann muss nach Rechtshängigkeit eine weitere Miete fällig werden und diesbezüglich muss wohl – das ist nicht ganz klar, ich lasse mich da gerne belehren – eine Klageerweiterung erfolgen. Konsequenz: „Ohne Schuss kein Jus“ – es muss wieder Vorschuss angefordert werden, es muss zugestellt werden, es muss eine Einlassungsfrist eingehalten werden usw. Es dauert wieder weitere Zeit, bis das dann passiert – und dann muss die Räumungsklage erhoben werden und dann muss die einstweilige Verfügung beantragt werden. Wenn Sie sich das gerichtskostenmäßig angucken,

zahlt der Vermieter ungefähr das Dreifache von dem, was er heute zahlen müsste, das Zweifache, Zweieinhalbfache sicher, vielleicht sogar, je nachdem wie der Mieter sich verteidigt, ist es das Dreifache. Und das bei den Beträgen, die wir gerade bei der Mietminderung gehört haben, das geht dann auch alles wieder von der Verzinsung weg, das muss man mal so sehen. Und die praktische Erfahrung mit einstweiligen Verfügungen hat, glaube ich, Herr Schach vorhin sehr plastisch geschildert: Bevor ein Amtsrichter jemanden im einstweiligen Rechtsschutzverfahren aus einer Wohnung schmeißt, muss viel passieren, das muss man wirklich so sehen. Denn es ist eine Vorwegnahme der Hauptsache, wenn ich den herausschmeiße! Wobei ich jetzt zu einem Problem komme, das hier bisher gar nicht so richtig thematisiert worden ist: In § 940a Absatz 3 ZPO-E steht die „Räumung“ der Wohnung, aber nicht die „Herausgabe“ derselben. Ich war auf einer Richterfortbildung, da haben mir die Kollegen gesagt: „Das ist doch ganz klar, dann ordne ich eben die Räumung der Wohnung an und dann muss die Wohnung dem Sequestor, dem Gerichtsvollzieher, übergeben werden und dann steht die leer. Und wenn der Vermieter am Ende gewinnt, dann kriegt er sie, und wenn er nicht gewinnt, dann zieht der Mieter wieder ein.“ Das ist sicher nicht gewollt und das wäre richtig kontraproduktiv, aber auch über solche Ausweichstrategien wird durchaus in der Richterschaft nachgedacht, dass man sagt: „Ich will ja keine Vorwegnahme der Hauptsache!“ Auch das zeigt, dass das Ganze noch nicht richtig bis zu Ende gedacht ist. Von daher denken Sie darüber wirklich noch einmal nach und tun Sie uns Amtsrichtern das nicht an, dass wir hier einstweilige Verfügungen auf Räumung erlassen sollen! Herr Dr. Luczak sagte es gerade, es werden ganz wenige Fälle sein. Es wird einigen wenigen Vermietern geholfen, die auf der anderen Seite auch „dumme Mieter“ haben, die sich nämlich nicht so verteidigen, dass die Klage keine hohe Aussicht auf Erfolg hat. Denn wenn ich auf Mieterseite einigermaßen Sachvortrag mache, dann kann ich die hohe Aussicht auf Erfolg bei der Klage durchaus kaputtmachen. Ich bleibe dabei: Helfen Sie allen Vermietern! Das ist, glaube ich, im Ergebnis für alle Beteiligten, die hier sitzen, sehr viel sinnvoller.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Es sprach der Praktiker. Herr Siebenkotten auf die Fragen der Kollegin Wagner, bitte!

SV Lukas Siebenkotten: Frau Wagner, Sie hatten mich gefragt, was ich denn von Vorschlägen halte, dass die Länder die Kommunen ermächtigen können, für bestimmte Quartiere eine Obergrenze der Mieterhöhungsmöglichkeiten festzulegen. Ich habe vorhin selber schon mal davon gesprochen, dass Deutschland ein Flickenteppich ist. Das gilt natürlich auch im Hinblick auf die tatsächlichen Mieterhöhungen. Da haben wir sehr unterschiedliche Ausprägungen. Ich glaube allerdings, dass eine generelle Regelung, das heißt: eine Regelung für alle in ganz Deutschland, mit einer Obergrenze, denjenigen nicht wehtut, bei denen solche Mieterhöhungen sowieso gar nicht möglich sind, und bei den anderen gleichzeitig eine gewisse dämpfende Wirkung hat. Wenn Sie mich aber konkret fragen, was ich von solchen Vorschlägen halte, dann würde ich sagen, die sind immer noch besser, als wenn man gar nichts macht. Das ist der entscheidende Punkt. Es ist mir immer noch lieber. In Berlin beispielsweise ist das richtig typisch, in Berlin haben Sie auch vollkommen unterschiedliche Bezirke. Es gibt Leute, die sagen, das sind eigentlich 12 Großstädte, die gar nicht so richtig zueinander gehören. Da könnte es durchaus sein, dass man das in einem Quartier sinnvollerweise macht und im anderen Quartier nicht. Man müsste dann allerdings sehr genau definieren, was ist das Quartier, wie ist das abgesteckt, sind das Stadtbezirke oder auch darunter. Das ist nicht ganz so einfach, deswegen wäre mir eine generelle Regelung am liebsten, aber immer noch besser wäre eine solche, als wenn man gar nichts macht. Das wäre die Antwort auf diese Frage.

Die andere Frage, die Sie gestellt hatten, bezog sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete und wie die gebildet wird. Idealtypisch müsste sie alle Mietverhältnisse beinhalten. Das ist sicherlich praktisch kaum hinzukriegen, vermute ich jedenfalls mal, aber vier Jahre ist nicht sehr lang. Da könnte man durchaus auch sagen, da gehen wir mal auf sechs oder acht Jahre. Jetzt wird man mir wahrscheinlich sagen: „Willkür! Du hast vorhin selber von Willkür gesprochen bei 11 Prozent.“ Aber bitte schön, die vier Jahre bilden nur einen bestimmten Bereich ab, darüber muss man sich im Klaren sein. Und aus unserer Sicht als Mieterbund wäre es natürlich am besten, dieser Zeitraum wäre länger, nicht unendlich, aber jedenfalls deutlich länger. Und lassen Sie mich dazu vielleicht noch eines erwähnen: Wir haben in unserem Verband 320 Mietervereine, überall in ganz Deutschland, von Flensburg bis Garmisch und von Aachen bis Görlitz. Natürlich werden diese Dinge auch in

diesen Mietervereinen vor Ort, von den insgesamt 1,2 Millionen Leuten, die da Mitglied sind, sehr unterschiedlich wahrgenommen. Das hängt von der jeweiligen Situation ab. Aber da, wo es besonders drängt, wo wir besondere Schwierigkeiten haben, in Ballungszentren, in Universitätsstädten – übrigens nicht nur im Westen, gucken Sie mal nach Jena oder Greifswald, da hat sich die Situation inzwischen deutlich verändert –, könnte man sich durchaus auch mit der Frage beschäftigen, wie wichtig es wäre, dass die ortsübliche Vergleichsmiete über einen längeren Zeitraum hinweg gebildet wird. Soweit meine Antwort auf Ihre Fragen.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Herr Dr. Warnecke auf die Fragen der Kollegin Wawzyniak, bitte!

SV Dr. Kai Warnecke: Frau Abgeordnete Wawzyniak, ich möchte mich entschuldigen. Ich habe wirklich probiert, auf Ihre Fragen zu antworten, und deswegen bemühe ich mich, das jetzt im zweiten Anlauf richtig zu machen. Das erste betrifft die Frage des „Dreimal vor Gerichtseins“ im Hinblick auch und gerade insbesondere auf ALG-II-Empfänger. Zu den ALG-II-Empfängern kann ich Ihnen auf jeden Fall erst einmal vorweg sagen: Das sind mit die beliebtesten Mieter bei den privaten Vermietern, weil nämlich die Geldzahlungen de facto sichergestellt sind! Ein ALG-II-Empfänger, der mit so einem Schein kommt, kriegt in Deutschland praktisch immer eine Wohnung, denn besser kann es für viele Vermieter überhaupt nicht kommen, das mal vorweg.

(Zwischenruf der Abg. Halina Wawzyniak (DIE LINKE.): ... wenn die Miete angemessen übernommen wird! Aber das ist ein anderes Thema.)

SV Dr. Kai Warnecke: Die dreifache Behandlung durch den gesetzlichen Richter, so will ich es mal nennen, kommt daher, dass in § 283a ZPO-E zunächst einmal festgelegt ist, dass die Sicherungsanordnung nur vom Prozessgericht, das sich mit der Hauptsache beschäftigt, angeordnet werden kann. Wir haben ein Hauptsacheverfahren. Das Hauptsacheverfahren bedarf der mündlichen Verhandlung. Der Richter ist also zum ersten Mal mit Mieter und Vermieter, ich darf das so salopp sagen, „konfrontiert“. Das zweite Mal bei der Sicherungsanordnung, wenn dann die Sicherungsanordnung erfolgt, für die Glaubhaftmachung. Wenn hier

eventuell Beweis erhoben werden sollte, würde der Richter, denke ich, gerade in diesen Fällen des § 283a ZPO-E sogar auch noch einmal einen mündlichen Termin ansetzen – und im Fall des § 940a ZPO-E muss er es sogar. Das ist geregelt in § 940a Absatz 4 ZPO-E. Daher also die drei Mal.

Zur zweiten Frage, da hatte ich vorhin geantwortet – Sie hatten mir das Zitat aus meiner Stellungnahme, aus unserer Stellungnahme vorgetragen –, das Zitat, so wie es dort steht, halte ich selbstverständlich für vollkommen richtig. Zu der zweiten Frage, ob ich es im Falle einer Sicherungsanordnung, die fälschlicherweise ergangen ist, der Zahlung nicht nachgekommen wird und dann eine Räumung erfolgt, die ebenfalls fälschlich ist, für eine Beeinträchtigung der Rechte halte: Das halte ich nicht für eine Beeinträchtigung der Rechte, denn es ist hoffentlich bald gesetzlich so geregelt. Das mag eine persönliche Beeinträchtigung der Person sein, aber derartige persönliche Beeinträchtigungen treffen vermutlich jeden Menschen, der einem Fehlurteil aufsitzt. Das gibt es hin und wieder und das gilt in dieser Sache genau so wie in allen anderen Sachen auch.

Vorsitzender Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen): Weitere Fragen haben wir nicht. Jetzt werden wir erst einmal nachdenken. Verfolgen Sie bitte die Debatte! Sie werden sich in dem einen oder anderen Argument in der Debatte wiederfinden. Ich danke Ihnen und schließe die Sitzung.

Ende der Sitzung: 15:01 Uhr

Siegfried Kauder (Villingen-Schwenningen), MdB
Vorsitzender