



Berlin, 8. Oktober 2012

## **Anmerkungen zum Gesetzentwurf für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRändG) – BT-Drs. 17/10485**

**sowie zu den Anträgen der Bundestagsfraktionen von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD und DIE LINKE – BT-Drs. 17/4837, 17/9559, 17/10120.**

---

### **Inhalt**

A)	Zusammenfassendes Ergebnis.....	2
B)	Energetische Modernisierung.....	2
I.	Zu Art. 1 Nr. 2 – Änderung des § 536 BGB.....	3
II.	Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung der §§ 555a, 555b BGB.....	4
III.	Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des § 555c BGB.....	4
IV.	Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des § 555d BGB.....	4
V.	Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des § 555e BGB.....	5
VI.	Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des §§ 555f BGB.....	5
VII.	Zu Art. 1 Nr. 8 – Novelle des § 559 BGB.....	5
VIII.	Zu Art. 3 – Novelle des § 22 WEG.....	6
IX.	In der Novelle nicht thematisierte Aspekte.....	6
C)	Gläubigerschutz bei Dauerschuldverhältnissen und Vereinfachung des Räumungsverfahrens.....	6
I.	Zu Art. 1 Nr. 3 – Novelle des § 551 BGB.....	7
II.	Zu Art. 1 Nr. 11 – Änderung des § 569 BGB.....	7
III.	Zu Art. 4 Nr. 3 – Einfügung des § 283a ZPO.....	7
IV.	Zu Art. 4 Nr. 5 und 6 – Änderung und Einführung der §§ 885, 885a ZPO.....	8
V.	Zu Art. 4 Nr. 7 – Änderung des § 940a ZPO.....	9
D)	Energetische Beschaffenheit der Mietwohnung.....	9
E)	Kündigungsfristen.....	9
F)	Wärmecontracting, zu Art. 1 Nr. 6 – Einführung des § 556c BGB.....	10
G)	Münchener Modell, zu Art. 1 Nr. 12 – Änderung des § 577a BGB.....	10
H)	Vorschläge zur Begrenzung der Miethöhe.....	10

## **A) Zusammenfassendes Ergebnis**

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass das Mietrechtsänderungsgesetz für zwei der gravierendsten Probleme des Mietrechts neuen Handlungsspielraum eröffnet: dem Mietbetrug sowie der Behinderung der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes. Für beide Problemkreise müssen konstruktive Lösungen gefunden werden, um diejenigen zu unterstützen, die in Deutschland die Versorgung mit Wohnraum erfolgreich und nachhaltig sichern – die privaten Vermieter.

Die von privaten Vermietern angebotenen Wohnungen stellen mehr als 60 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Private Vermieter sind damit die mit Abstand größte Anbietergruppe auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland. Sie sind im Durchschnitt 58 Jahre alt, Angestellte(r) oder in Rente bzw. pensioniert und bieten durchschnittlich drei bis fünf Mietwohnungen an.

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen vereinfachen die energetische Modernisierung des Mietwohnungsbestandes. Dem Mietbetrug werden durch die Änderung der Zivilprozessordnung (ZPO) wirksame Schranken gesetzt. Dies hilft Vermietern, ohne redliche Mieter in ihren Rechten einzuschränken. Das soziale Mietrecht bleibt unangetastet, ebenso das gute Miteinander, das die meisten Mietverhältnisse auszeichnet.

Haus & Grund Deutschland erkennt im Gesetzentwurf nur in wenigen Details Ergänzungs- und Änderungsbedarf. Negativ fällt allerdings der Verzicht auf die Angleichung der Kündigungsfristen auf, die im Koalitionsvertrag angekündigt wurde.

Anträge zur Senkung der Kappungsgrenze, zur Reglementierung der Miethöhe bei der Neuvermietung oder zur Senkung der Modernisierungsmieterhöhung (BT-Drs. 17/9559, 17/4837 und 17/10120) sind hingegen kontraproduktiv. Gerade in Märkten, in denen mehr Wohnraum benötigt wird, werden Investitionen in den Neubau von Wohnimmobilien durch diese Vorschläge gebremst oder gar verhindert.

## **B) Energetische Modernisierung**

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen zur Vereinfachung energetischer Modernisierungen setzen an den bekannten Schwachstellen des Mietrechts an. Allerdings stellt der Gesetzentwurf den Klimaschutz nicht konsequent in den Mittelpunkt. Der Klimaschutz endet dort, wo Mieterinteressen vermeintlich berührt werden könnten. Da auch Mieter vom Klimawandel betroffen sind, sollte diese Haltung überdacht werden: Die Duldung klimaschützender Maßnahmen, die Begrenzung des Ausschlusses der Mietminderung sowie die Vereinheitlichung der Härtefallabwägung sind nur einige Aspekte, die nachgebessert werden sollten.

## I. Zu Art. 1 Nr. 2 – Änderung des § 536 BGB

Der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate ist systematisch gelungen in das Gesetz integriert. Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen nicht. Das Besitzrecht des Mieters als Eigentum i. S. d. Art. 14 GG verpflichtet diesen zur Duldung von Einschränkungen zur Eindämmung des Klimawandels ebenso wie den Eigentümer (BVerfG, Beschluss vom 26.05.1993, Az. 1 BvR 208/93).

Der Ausschluss der Mietminderung ist dringend geboten und daher zu begrüßen. Damit werden Vermieter zumindest für drei Monate nicht mehr für energetische Modernisierungen bestraft. Diese Investitionen nutzen in erster Linie dem Klima und den Mietern. Der Ausschluss ist überdies wirtschaftlich für die privaten Vermieter von elementarer Bedeutung. Dies verdeutlicht ein einfaches Beispiel: Die Durchschnittsrendite vermieteten Immobilieneigentums beträgt 2,14 Prozent (arithmetisches Mittel, DIW Berlin, Forschung für eine Vermögensabgabe von Bündnis 90/Die Grünen). Ohne den dreimonatigen Ausschluss der Mietminderung entfielen die ohnehin magere Rendite des Vermieters

- bei einer 50-prozentigen Minderung für 15 Monate,
- bei einer 75-prozentigen Minderung für 23 Monate und
- bei einer 95-prozentigen Minderung für 29 Monate.

Die Ausschlussdauer auf nur drei Monate zu begrenzen, entzieht sich einer sachlichen Begründung. Umfang und Komplexität der Arbeiten, die Koordination der Gewerke und technisch bedingte Abläufe schließen eine umfassende energetische Modernisierung bewohnter Gebäude binnen drei Monaten häufig aus. Nach drei Monaten sind Vermieter weiterhin mit hohen Mietminderungen konfrontiert – kraft Gesetzes. Dies entzieht dem Vermieter finanzielle Mittel, die nicht mehr für Investitionen in den Klimaschutz zur Verfügung stehen. Die zeitliche Begrenzung ist daher aufzugeben. Gleiches gilt für den Mietminderungsausschluss für energetische Modernisierungen im Sinne von § 555b Nr. 2 und Nr. 3 BGB.

Laut Gesetzentwurf soll die Mietminderung nur bei energetischen Modernisierungen für drei Monate ausgeschlossen werden. Wird eine energetische Modernisierung gemeinsam mit anderen Baumaßnahmen durchgeführt, käme es daher zu Abgrenzungsproblemen, die letztlich von den Gerichten gelöst werden müssten. Da es wirtschaftlich sinnvoll und für die Mieter entlastend ist, Modernisierungsmaßnahmen mit fälligen Erhaltungsmaßnahmen zu verbinden, schafft der Gesetzgeber eine streitanfällige Regelung, die nicht zu einer Entlastung der Gerichte führt. Schon heute prozessieren Mieter häufig über Minderungshöhe und -dauer. Daran wird sich nur etwas ändern, wenn kein Streit über Art und Umfang einer Maßnahme entstehen kann. Praxisgerecht ist folglich, die Mietminderung bei Durchführung energetischer Modernisierungen für alle Maßnahmen auszuschließen.

## **II. Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung der §§ 555a, 555b BGB**

Die Konvertierung der §§ 554 und 559 BGB ist gelungen. Die klare Formulierung des offenen Tatbestandes lässt hoffen, dass die Rechtsprechung den Begriff der energetischen Modernisierung nicht alsbald wieder einschränkt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass nach bisheriger Rechtslage die Umstellung auf Warmwasserbereitung mittels Solarthermie nicht als energetische Modernisierung i. S. d. Mietrechts gilt.

Allerdings bleibt den Gerichten die Entscheidung überlassen, ob Stromsparmaßnahmen weiterhin als Modernisierung einzuordnen sind. Schon deswegen ist eine Beschränkung auf bauliche Maßnahmen nicht sachdienlich. Der Einsatz von Energiesparlampen oder energiesparenden Umwälzpumpen soll zwar ausweislich der Gesetzesbegründung unter den Tatbestand fallen. Es wäre jedoch besser, wenn dies dem Gesetzeswortlaut selbst unmittelbar zu entnehmen ist.

## **III. Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des § 555c BGB**

Die eindeutige Regelung des § 555c BGB ist im Grundsatz zu begrüßen. Streitfällig dürfte § 555c Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BGB werden, nach dem der Vermieter den Betrag der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitteilen muss. Schon die in Folge einer Modernisierung eingesparte Energie lässt sich nicht seriös berechnen. Hinzu kommen unkalkulierbare Faktoren, wie die Entwicklung der Preise für Energie und das Nutzungsverhalten der Mieter im modernisierten Gebäude. Die Berechnung der künftigen Betriebskosten – namentlich der Heizkosten – ist eine Gleichung mit zu vielen Unbekannten. Haus & Grund regt daher an, diese Mitteilungspflicht zu streichen, um weder unseriöse Berechnungen noch enttäuschte Erwartungen auf Seiten der Mieter zu produzieren. Diese Regelung hat allein das Potenzial, Streit in reibungslose Mietverhältnisse zu tragen und die Gerichte zu belasten.

Zu begrüßen ist § 555c Abs. 2 BGB, der dem Vermieter gestattet, auf Pauschalwerte Bezug zu nehmen.

## **IV. Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des § 555d BGB**

§ 555d BGB wird nicht dazu beitragen, die energetische Modernisierung des vermieteten Gebäudebestandes zu beschleunigen. Weiterhin ist keine uneingeschränkte Duldungspflicht für energetische Modernisierungen vorgesehen. Vielmehr muss eine Härtefallabwägung erfolgen. Damit können einzelne Mieter weiterhin die energetische Modernisierung über Jahre blockieren.

Die bis zu zwei Monate lange Frist für Mieter, einen Härtefall vorzutragen, hat zur Folge, dass sich die Arbeiten mindestens um diesen Zeitraum verzögern. Bis zum Ablauf der Frist ist es ausgeschlossen, Verträge mit Handwerkern abzuschließen. Sollte an der Härtefallabwägung festgehalten werden, schlägt Haus & Grund Deutschland vor, dem Mieter eine höchstens vierwöchige Frist einzuräumen.

Darüber hinaus muss bei behördlichen Anordnungen eine mietrechtliche Abwägung entfallen. Der Vermieter kann ansonsten in die Situation geraten, dass eine Behörde ihn mit Zwangsmitteln zu einer Modernisierungsmaßnahme nötigt, die er nicht umsetzen kann, weil der Mieter sie nicht dulden muss. Zumindest für die Fälle einer behördlichen Anordnung bedarf es daher einer abwägungsfreien Duldungspflicht des Mieters.

#### **V. Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des § 555e BGB**

Ohne Änderung der Rechtslage übernimmt § 555e BGB das Sonderkündigungsrecht des Mieters aus § 554 BGB. Damit gilt weiterhin, dass Vermieter die energetische Modernisierung mit erheblichem wirtschaftlichen Risiko durchführen müssen. Gerade in Gebieten mit hohem Wohnungsleerstand machen viele Mieter von diesem Kündigungsrecht Gebrauch und ziehen ein paar Häuser weiter in eine nicht modernisierte Wohnung.

#### **VI. Zu Art. 1 Nr. 5 – Einfügung des §§ 555f BGB**

Nach dem Entwurf sind Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen künftig zulässig. Aus Wortlaut und Gesetzesbegründung geht hervor, dass individuelle Vereinbarungen nach Abschluss des Mietvertrages auch zulasten des Mieters vom Gesetz abweichen können. Erst dies ermöglicht sinnvolle und zielführende Modernisierungsvereinbarungen und ist als wegweisend und richtig zu begrüßen. Eine weite Verbreitung können Modernisierungsvereinbarungen jedoch nur erlangen, wenn mit ihnen vereinbarte Mieterhöhungen – genau wie Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB – nicht bei der Berechnung der Kappungsgrenze berücksichtigt werden (§ 558 Abs. 3 BGB).

#### **VII. Zu Art. 1 Nr. 8 – Novelle des § 559 BGB**

Das Ziel der Novellierung des § 559 BGB ist im Grundsatz zu begrüßen. Die Mieterhöhung kann auf Grundlage der für die Wohnung des jeweiligen Mieters aufgewendeten Kosten erfolgen. Ausgeschlossen ist damit, dass Erhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie wohnungsfremde Kosten einbezogen werden, wie z. B. für den Einbau einer Fotovoltaikanlage, deren Strom der Vermieter ins allgemeine Stromnetz einspeist.

Auf Widerspruch muss die Neuregelung des § 559 Abs. 4 BGB stoßen, mit der eine zweite Härtefallabwägung eingeführt wird. Soll der Klimaschutz vorangebracht werden, muss diese Regelung entfallen.

Forderungen nach Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf 9 oder 5 Prozent lehnt Haus & Grund Deutschland strikt ab (BT-Drs. 17/9559, 17/4837 und 17/10120). Schon heute trägt der Vermieter, abhängig von Gebäudealter und -zustand, in der Regel zwischen 60 und 90 Prozent der Kosten einer Modernisierung. Denn der überwiegende Teil der durch eine Modernisierung ausgelösten Kosten ist nicht im Sinne des engen Begriffs der Modernisierungskosten des § 559 BGB als solche zu klassifizieren. Der Vermieter hat ohnehin den ganz überwiegenden Teil der

Investitionen zu tragen, während der Mieter von den Investitionen unmittelbar durch Einsparungen bei den Heizkosten profitiert.

#### **VIII. Zu Art. 3 – Novelle des § 22 WEG**

Die Anpassung der Verweisung im § 22 WEG auf den neuen mietrechtlichen Modernisierungsbegriff ist gelungen. Allerdings gilt auch hier die oben (siehe B. II.) genannte Kritik an dem nunmehr beschränkten Modernisierungsbegriff.

#### **IX. In der Novelle nicht thematisierte Aspekte**

Auch nach dieser Novelle wird eine Modernisierungsmieterhöhung für einen Großteil der Mietverhältnisse ausgeschlossen bleiben. Dies gilt für alle Staffel- und Indexmieten. Dieser Ausschluss kann leicht aufgehoben werden, indem § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB sowie § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB gestrichen werden. Zur Förderung der energetischen Modernisierung im Gebäudebestand ist dies dringend geboten.

#### **C) Gläubigerschutz bei Dauerschuldverhältnissen und Vereinfachung des Räumungsverfahrens**

Nach dem geltenden BGB kann der Vermieter bei zweimonatigem Zahlungsverzug des Mieters kündigen. Nutzt ein Mietnomade die Räume dennoch weiter, muss der Vermieter Räumungsklage erheben. Die Räumungsklage darf frühestens zwei Wochen nach dem Kündigungstermin erhoben werden, da dem Mieter eine Ziehfrist einzuräumen ist. Durch das Gericht wird dem Mieter zunächst eine weitere Schonfrist von zwei Monaten gewährt, bevor es überhaupt tätig wird. Ist dann ein Urteil auf Räumung ergangen, wird dem Mietbetrüger eine Frist zur Räumung der Wohnung zugebilligt. Eine zwangsweise Räumung darf nicht vor Ablauf dieser Frist erfolgen. Hierfür muss ein Gerichtsvollzieher beauftragt werden. Da der Gerichtsvollzieher nur den verklagten Mietbetrüger aus der Wohnung räumen darf, kann dieser beispielsweise mit Hilfe angeblicher Untermieter die Räumung weiter verzögern.

Diese Rechtslage nutzen Mietbetrüger aus. Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen führen einen wirksamen Schutz vor Mietnomaden ein, ohne die Rechte der redlichen Mieter zu beschränken. Haus & Grund Deutschland begrüßt beides ausdrücklich.

Diese Novelle ist auch erforderlich, denn Mietnomaden sind ein bundesweit bekanntes Phänomen, das private Vermieter in die Insolvenz treiben kann. Die wissenschaftliche Untersuchung des Phänomens durch das BMVBS ist insoweit eindeutig: Von den 1.200 Opfern, die sich aufgrund einiger Zeitungsanzeigen bei der Universität Bielefeld gemeldet haben, wurden sogar nach den nicht unumstrittenen, sehr engen Kriterien über 600 als Mietnomadenfälle qualifiziert. Die Schäden betragen in einigen Fällen über 100.000 Euro.

### **I. Zu Art. 1 Nr. 3 – Novelle des § 551 BGB**

Die Regelung soll die herrschende Rechtsauffassung zur Fälligkeit der zweiten und dritten Kautionsrate ins Gesetz übernehmen. Dies erhöht die Rechtssicherheit und ist zu begrüßen.

### **II. Zu Art. 1 Nr. 11 – Änderung des § 569 BGB**

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung durch den Vermieter aufgrund des Verzuges mit der Kautionszahlung normiert und präzisiert wird. Hierdurch wird die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter erhöht, ohne dass sich die bisherige Rechtslage wesentlich ändert. Dieses Kündigungsrecht stellt in seiner vorgeschlagenen Fassung eine praxisgerechte Lösung dar, um das Mietverhältnis mit offensichtlich zahlungsunwilligen Betrügern frühzeitig beenden zu können. Redliche Mieter werden durch die künftige Geltung von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sogar bessergestellt. Nunmehr wird ihnen die Möglichkeit eingeräumt, durch eine nachträgliche Zahlung innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die Kündigung abzuwenden.

### **III. Zu Art. 4 Nr. 3 – Einfügung des § 283a ZPO**

§ 283a ZPO schafft ein prozessuales Mittel für alle Dauerschuldverhältnisse, um die sich im Verfahren anhäufenden Schäden der Gläubiger zu reduzieren. In einem Rechtsstreit über die Miete bleibt der Vermieter dauerhaft vorleistungspflichtig. Die Sicherungsanordnung verhindert, dass diese einseitige Pflicht in krimineller Weise ausgenutzt werden kann. Haus & Grund Deutschland begrüßt diese Regelung ausdrücklich. Sie wird die Zahl der Mietbetrüger spürbar reduzieren.

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. Er muss lediglich die vertraglich ohnehin fälligen Beträge als Sicherheit einzahlen. Mietbetrügern wird damit jeglicher Anreiz für ihr kriminelles Handeln genommen, weil sie die Miete hinterlegen müssen. Andernfalls droht ihnen in letzter Konsequenz gemäß dem neuen § 940a Abs. 3 BGB die Räumung aus der Wohnung.

Den Interessen des Mieters wird weiterhin ein hoher Schutz eingeräumt: Vor Erlass der Sicherungsanordnung muss das Gericht zum einen die Erfolgchancen der Klage prüfen sowie zum anderen eine Interessenabwägung vornehmen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Sicherungsleistung nur in den Fällen angeordnet werden kann, in denen der Schuldner voraussichtlich zahlungspflichtig ist. Zudem macht der Vermieter sich gemäß Absatz 6 schadensersatzpflichtig, wenn ihm nach der Entscheidung in der Hauptsache kein Anspruch auf das hinterlegte Geld zusteht. Der Vermieter haftet folglich für die Anordnung des Gerichts. Dies wird bewirken, dass Vermieter schon im eigenen Interesse eine Sicherungsanordnung nur bei eindeutigen Sachverhalten beantragen.

Des Weiteren werden gegebenenfalls bestehende Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte durch die Sicherungsanordnung nicht beschränkt. Da der Gläubiger auch bei einer Sicherungs-

anordnung die ausstehenden Beträge nur bei einem Obsiegen in der Hauptsache und auch dann erst nach Abschluss des Verfahrens erhält, ist er im eigenen Interesse weiterhin gehalten, etwaige Mängel schnellstmöglich zu beseitigen. Insoweit wird der bestehende, umfassende Mieterschutz nach wie vor gewährleistet.

Die vorgesehene Regelung greift allerdings zu kurz: Die Sicherungsanordnung sollte nicht nur für Geldforderungen gelten, die nach Rechtshängigkeit fällig werden, sondern auf Geldforderungen ausgeweitet werden, die bereits vorher fällig wurden. Die vorgeschlagene Differenzierung erfordert eine komplizierte Trennung zwischen im Hauptsacheverfahren geltend gemachten und künftigen Ansprüchen. Dies ist weder geboten noch erforderlich.

Zudem ist die Anforderung einer *hohen* Aussicht auf Erfolg zu eng gefasst. Sowohl im Prozesskostenhilfverfahren (§ 114 ZPO) als auch im Verfahren der einstweiligen Anordnung (§ 769 ZPO) wird jeweils auf die *hinreichende* Aussicht auf Erfolg abgezielt. Dieses Anforderungsniveau hat sich bewährt. Zudem würde kein neuer unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt. Zum Begriff der *hinreichenden Aussicht* könnte auf Rechtsprechung und Literatur zurückgegriffen werden.

Auch werden die Interessen des Vermieters im Rahmen der Abwägung nur unzureichend berücksichtigt. Die Sicherungsanordnung darf nur bei besonderen Nachteilen für den Gläubiger erfolgen. Der Begründung ist zu entnehmen, dass sich ein solcher besonderer Nachteil nicht allein aus der zu erwartenden Dauer des Verfahrens und dem Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Schuldners ergeben kann. Vielmehr muss der Gläubiger darlegen, welche besonderen Nachteile er über einen Ausfall der Forderung hinaus zu erwarten hat. Da er die Sicherungsanordnung lediglich wegen Geldforderungen beantragen kann, ist der Ausfall der Forderung der Hauptnachteil, den der Vermieter erleiden kann. Die Begründung lässt aber vermuten, dass ein Gläubiger lediglich dann eine Sicherungsanordnung erfolgreich beantragen können soll, wenn der Forderungsausfall ihn an den Rand seiner finanziellen Existenz bringt. Dies hätte zur Folge, dass finanziell leistungsstarke Gläubiger gegenüber finanziell leistungsschwachen Gläubigern vom Gesetz benachteiligt werden, da sie die Sicherungsanordnung auch bei eindeutigen Sachverhalten nicht in Anspruch nehmen können. Diese Ungleichbehandlung ist nicht gerechtfertigt. Die zu erwartende Dauer des Verfahrens und das Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Schuldners müssen bei der Abwägung auf Seiten des Gläubigers berücksichtigt werden können.

#### **IV. Zu Art. 4 Nr. 5 und 6 – Änderung und Einführung der §§ 885, 885a ZPO**

Mit dem neuen § 885a ZPO wird die von der Rechtsprechung anerkannte „Berliner Räumung“ in das Gesetz eingeführt. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, da es für den Vollstreckungsgläubiger eine erhebliche Kostenreduzierung bedeutet. Durch den Verweis auf die Hinterlegung wird Rechtssicherheit bezüglich der Verwertung der Sachen erzielt. Zudem wird die Haftung des Gläubigers hinsichtlich der beweglichen Sachen des Schuldners auf ein praxistaugliches Maß reduziert.



## **V. Zu Art. 4 Nr. 7 – Änderung des § 940a ZPO**

Die Änderung bewirkt eine Beschleunigung der Räumung von Wohnraum gegen Personen, die diesen unberechtigt nutzen. Die in Absatz 2 vorgesehene Räumung durch einstweilige Verfügung gegen Personen, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründet haben, ist zu begrüßen. Diese Regelung wird dem Umstand gerecht, dass der Vermieter im ursprünglichen Räumungsverfahren oftmals nicht weiß, wer sich bei der Räumungsvollstreckung eines Besitzrechtes an den Räumen berühren wird. Insbesondere Mietbetrüger nutzen diesen Umstand aus, um mittels Dritter eine Räumung zu vereiteln. Die Erteilung eines neuen Titels ist in diesen Fällen eine formelle Notwendigkeit, um die Grundsätze der Vollstreckung gemäß § 750 ZPO zu wahren. Dies kann auch im einstweiligen Rechtsschutzverfahren erfolgen, ohne die Rechte der Betroffenen einzuschränken.

Absatz 3 ist die Konsequenz aus der Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO. Sie ist notwendig, um die sich im Verfahren anhäufende Schadenssumme zu begrenzen. Da sowohl bei der Sicherungsanordnung als auch bei der einstweiligen Anordnung der Räumung die Erfolgsaussichten der Klage des Vermieters und etwaige soziale Härtefälle durch das Gericht geprüft werden, ist sichergestellt, dass die Regelung lediglich bei Betrugsfällen greift.

Nicht auf Zustimmung stößt die neue Hürde für Vollstreckungen durch einstweilige Verfügungen. Die in allen Fällen angeordnete Anhörung des Räumungsgegners ist zu weitgehend und verzögert bei einfach gelegenen Sach- und Rechtslagen die Vollstreckung unnötig. Es sollte daher vorgesehen werden, dass das Gericht den Verfügungsgegner anhören kann, dies aber nicht muss. Die Gerichte werden selbst entscheiden können, in welchen Fällen eine Anhörung erforderlich ist.

## **D) Energetische Beschaffenheit der Mietwohnung**

Die Einfügung in § 558 BGB soll klarstellen, dass die energetische Qualität von Wohnraum im Rahmen der bestehenden Wohnwertmerkmale zu berücksichtigen ist. In vielen Mietspiegeln erfolgt dies bereits erfolgreich, soweit eine tatsächliche Auswirkung auf die Miethöhe festgestellt werden konnte. Im Gegensatz zu vielen anderen Vorschlägen bleiben Mietspiegel damit als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhalten.

## **E) Kündigungsfristen**

Die Benachteiligung des Vermieters durch die asymmetrischen Kündigungsfristen wird mit dem Gesetz nicht beseitigt. Dies muss nachgeholt werden. Die Kündigungsfristen sind zugunsten einer einheitlichen dreimonatigen Kündigungsfrist zu novellieren.

Vermieter, die aus gesundheitlichen Gründen ihre Wohnung nutzen wollen oder Wohnbedarf für eine Pflegeperson haben, können dies nur mit erheblicher Verzögerung umsetzen. Da private Vermieter eine Kündigung überdies nur auf Eigenbedarf stützen können, sind die Mieter umfas-

send vor einer Kündigung geschützt. Längere Kündigungsfristen für Vermieter sind daher nicht geboten und stellen eine unangemessene Benachteiligung der Vermieter dar.

#### **F) Wärmecontracting, zu Art. 1 Nr. 6 – Einführung des § 556c BGB**

Contracting kann zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz beitragen. Die vorgeschlagenen Regelungen werden die bestehenden Contracting-Möglichkeiten jedoch beschränken. Kostenneutralität wird zumindest entsprechend den aktuellen Contracting-Angeboten oft nicht möglich sein. Auch wenn private Vermieter aufgrund der fehlenden Contracting-Angebote zurzeit nicht von dieser Einschränkung betroffen sind, sollte hier dennoch eine auch für diese Gruppe praxistaugliche Regelung angestrebt werden.

#### **G) Münchener Modell, zu Art. 1 Nr. 12 – Änderung des § 577a BGB**

Die Regelung stärkt den Kündigungsschutz der Mieter. Von dieser Regelung sind nur wenige Vermieter betroffen. Insbesondere wird es jungen Familien erschwert, gemeinsam ein Mehrfamilienhaus zu erwerben und zu sanieren.

#### **H) Vorschläge zur Begrenzung der Miethöhe**

Die Anträge zur Senkung der Kappungsgrenze und zur Reglementierung der Miethöhe bei der Neuvermietung (BT-Drs. 17/9559, 17/4837 und 17/10120) lehnt Haus & Grund Deutschland ab. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Fachserie 17, Reihe 7: Verbraucherpreisindizes für Deutschland) sind eindeutig: Im Zehn-Jahresvergleich haben sowohl die Wohnungsmieten (plus 11,7 Prozent) als auch die Wohnungsnebenkosten (plus 15,6 Prozent) geringere Steigerungen erfahren, als der Verbraucherpreisindex (plus 17,1 Prozent) in seiner Gänze. Mit Ausnahme des Jahres 2009 sind die Realmieten in den vergangenen zehn Jahren gesunken.

Für die Verteuerung des Gutes Wohnen in den letzten Jahren ist zu einem großen Teil die Steigerung der Energiekosten verantwortlich. Dies kann anhand der Zeitreihe „Zentralheizung, Fernwärme“ (plus 52,2 Prozent) nachvollzogen werden. Gleichzeitig zeigt die Zeitreihe „Strom“ (plus 66,1 Prozent), dass auch die außerhalb der Betriebskosten von den Haushalten zu tragenden Kosten der Haushaltsenergie erheblich zu deren Belastung beigetragen hat. Dies führte zu einer durchschnittlichen Betriebskostensteigerung von 38,7 Prozent.

Angesichts dieser Zahlen sind Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe nicht begründet. Im Gegenteil: Gerade in Märkten, in denen mehr Wohnraum benötigt wird, werden Investitionen in den Neubau von Wohnimmobilien durch diese Vorschläge gebremst oder gar verhindert.

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

### **Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer**

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 30,5 Millionen Wohnungen, also über etwa 77 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.