

| BMJ - Gesetzentwurf Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) – Inhalt und Kritik

Verfasser: RA und Notar Uwe Bethge – RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Veronika Thormann

Datum: Donnerstag, 28. Oktober 2010

Der Gesetzentwurf von IVD und bethgeundpartner

Ziel der [Gesetzesinitiative von Immobilienverband Deutschland IVD und bethgeundpartner](#) ist es, das Miet- und Vollstreckungsrecht sozialverträglich und ausgewogen anzupassen und die Mieteinbußen gerade kleinerer Immobilieneigentümer zu reduzieren. Räumungsfristen sollen verkürzt und Räumungstitel schneller durchgesetzt werden.

Die aktuelle Bundesregierung hat den gesetzgeberischen Handlungsbedarf zur Reduzierung der Schäden durch Mietnomaden erkannt und im Koalitionsvertrag u.a. vereinbart:

„Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen und dabei seinen sozialen Charakter wahren ... dem Mietnomadentum werden wir wirksam begegnen ... mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können. Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.“

Der Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) hat nunmehr einen [Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz \(MietRÄndG\)](#) vorgelegt. Dessen Regelungsziele und Eckpunkte weisen zum Teil Parallelen und Übereinstimmungen mit dem Gesetzesvorschlag von IVD und bethgeundpartner auf. Allerdings greift der Entwurf nur eingeschränkt die Problematik des Mietnomadentums auf und lässt leider effektive Möglichkeiten ungenutzt. Nachfolgend fassen wir die Eckpunkte unseres Vorschlages zusammen und vergleichen sie mit dem BMJ - Entwurf:

1. Die Nichtzahlung der Mietsicherheit wird neuer gesetzlicher Kündigungsgrund.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Das BMJ hat diesen Vorschlag aufgegriffen und sieht eine Kündigungsmöglichkeit sogar bereits bei Verzug mit zwei Teilraten der Mietsicherheit vor.

2. Eine Mietsicherheit wird bei Verzug mit Teilraten insgesamt fällig.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Das BMJ hat unseren Vorschlag insofern umgesetzt, als dass es die Fälligkeit der Teilzahlungen nunmehr gesetzlich regeln will.

3. Die 2-monatige „Schonfrist“ läuft bereits ab Zugang der Kündigung.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Das BMJ hat diesen Vorschlag nicht aufgegriffen, obwohl gerade mit dieser Regelung die Dauer bis zur Räumung eines zahlungsunwilligen Mieters erheblich reduziert werden könnte.

4. Die „Güteverhandlung“ ist obligatorisch und soll spätestens 3 Wochen nach Klageerhebung stattfinden.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Auch diesen Vorschlag hat das BMJ nicht umgesetzt, obwohl hiermit einerseits die Dauer eines gerichtlichen Prozesses verkürzt werden könnte, andererseits der soziale Charakter des Mietrechts bestärkt würde.

5. Die Zahlung der Nutzungsentschädigung ist Bedingung einer Räumungsfrist.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Das BMJ übernimmt diesen Vorschlag nicht, so dass weiterhin die Gerichte gefordert sind, im eigenen Ermessen über Räumungsfristen zu entscheiden. In der Praxis führt dies allzu häufig dazu, dass Räumungsfristen gewährt werden, obwohl Mieter nicht willens und / oder fähig sind, während dieser Zeit die Nutzungsentschädigung an den Vermieter zu leisten. Die Mietschulden wachsen daher zu Lasten beider Seiten weiter.

6. Auch der Wohnraummietler kann sich durch notarielle Urkunde der Vollstreckung unterwerfen.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Auch mit der Umsetzung dieses Vorschlages geht das BMJ nicht konform, obwohl damit im Wege der Privatautonomie ein gerechter Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien geschaffen werden könnte.

7. Die „Berliner Räumung“ wird zur gesetzlich geregelten Option.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Diesen Vorschlag hat das BMJ aufgegriffen und für das sog. „Berliner Modell“ nun einen gesetzlichen Rahmen geschaffen.

8. Bei Zahlungsverzug zu Beginn des Mietverhältnisses wird eine einstweilige Räumungsverfügung möglich.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Auch hier bleibt das BMJ hinter den Erwartungen zurück, indem es den Vorschlag nicht aufgreift. Mit diesem Instrumentarium hätte man eine schnelle Handhabe gerade gegen die sog. Einmietbetrüger gehabt.

9. Anberaumung und Durchführung des Räumungstermins sind fristgebunden.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Auch diesbezüglich sieht das BMJ keinen Handlungsbedarf, so dass es weiterhin im Ermessen der Gerichtsvollzieher steht, wann der Räumungstermin stattfindet.

10. Für eine neue Unterkunft werden staatliche Transferleistungen erst nach Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses gewährt.
11. Staatliche Transferleistungen müssen stets direkt an den Vermieter gezahlt werden.

Inhalt des BMJ-Entwurfs:

Obwohl die Koalition selbst propagiert hatte, dass „staatliche Transferleistungen auch tatsächlich den Vermieter erreichen müssen“ (siehe Koalitionsvertrag), findet sich hierzu in dem Gesetzesentwurf nichts.

Kritik des BMJ - Gesetzesentwurfes

Begrüßenswert ist, dass endlich gesetzgeberische Maßnahmen eingeleitet werden, um die finanziellen Schäden gerade kleiner Vermieter durch das sog. „Mietnomadentum“ einzudämmen. Allerdings sind die geplanten Gesetzesänderungen nicht weitreichend genug.

Erfreulicherweise hat das BMJ entsprechend den IVD und bethgeundpartner - Vorschlägen die **Nichtzahlung der Mietkaution** als fristlosen Kündigungsgrund aufgenommen, die **Fälligkeit der Teilzahlungen** für die Kautionsklargestellt und die **Berliner Räumung**, die zwar praktisch bereits zulässig war, aber einige Unklarheiten in der Umsetzung beinhaltete, geregelt.

Leider sind aber ausgerechnet die Vorschläge, die zu erheblichen zeitlichen Einsparungen im Hinblick auf die Dauer bis zur Räumung führen würden, außer Acht gelassen worden.

So ist überhaupt nicht nachvollziehbar, warum es weiterhin bei der bisher gesetzlich geregelten „langen“ **Schonfrist** für den Mieter verbleibt, eine fristlose Kündigung durch Zahlung abzuwenden. Sowie der Mieter die fristlose Kündigung erhält, weiß er um den Ernst der Lage und muss sich bemühen, die bis dahin immerhin noch nicht allzu hohen Rückstände auszugleichen. Durch das zeitliche Hinauszögern im Sinne einer langen Schonfrist wachsen die Rückstände auf ein unerträgliches Maß für den Vermieter an und

für den Mieter wird es auch nur umso schwieriger, die sich bis dahin anhäufenden Rückstände zu begleichen.

Gleiches Unverständnis muss die Tatsache hervorrufen, dass sich das BMJ nicht für das **Gewähren von Räumungsfristen unter der Voraussetzung, dass** die während dieser Zeit anfallenden **Nutzungsentschädigungen gezahlt werden**, aussprechen möchte. Dass einem zahlungssäumigen Mieter nach einer längeren Verfahrensdauer nicht auch noch Räumungsfristen gewährt werden können, ohne dass er während dieser Zeit Zahlungen an den bereits erheblich geschädigten Vermieter zu zahlen hat, sollte an sich eine Selbstverständlichkeit sein. Leider ist dies in der Praxis nicht der Fall und soll nun auch nicht geändert werden.

Des Weiteren ist nicht nachzuvollziehen, dass in der geplanten Gesetzesänderung des BMJ keine **obligatorische fristgebundene Güteverhandlung** stattfinden soll. Hiermit würde den Parteien die Möglichkeit gegeben, das Räumungsverfahren einvernehmlich zeit- und kostensparend zu beenden.

Bedauerlicherweise sieht das BMJ auch keinen Anlass, die Privatautonomie der Parteien dahingehend zu stärken, dass auch Wohnraummieter sich **notariell der Räumungszwangsvollstreckung unterwerfen** können. Dies würde eine erhebliche Einsparung an Kosten und Zeit mit sich bringen und auch den Wohnraummieter keineswegs benachteiligen, der ausdrücklich vom Notar zu belehren ist und die Erklärung freiwillig abgibt.

Warum dem Gerichtsvollzieher nicht per Gesetz die Anordnung erteilt werden soll, **Räumungsaufträge zeitnah**, nämlich **fristgebunden**, auszuführen, erschließt sich uns ebenfalls nicht.

Das BMJ hat leider auch nicht den Vorschlag aufgegriffen, dass es möglich sein muss, gegenüber Mietern, die schon von Beginn des Mietverhältnisses an die Miete nicht zahlen, die schnelle Räumung per **einstweiliger Verfügung** zu beantragen. Damit könnte das Mietnomadentum gestoppt werden. Stattdessen ist im Gesetzentwurf die Möglichkeit einer schnellen Räumungsverfügung **gegen Dritte** vorgesehen, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründet haben. Dies stellt zwar einen guten Ansatz dar, denn damit soll vermieden werden, dass der Gerichtsvollzieher im angeordneten Räumungstermin auf Personen trifft, die vom bisherigen Räumungstitel nicht erfasst sind, womit die Räumung ins Leere gehen würde. Allerdings wird die Umsetzung einer schnellen Räumung durch einstweilige Verfügung dann nicht möglich sein, wenn sich der unbekannte Dritte nicht freiwillig ausweist und falsche Personalien übergibt. Möglicherweise gelingt es noch, eine einstweilige Verfügung gegen den Dritten zu erwirken, man muss jedoch feststellen, dass im nächsten Räumungstermin ein anderer Unbekannter die Wohnung besetzt.

In derartigen Fällen dürfte das neue Instrumentarium der einstweiligen Räumungsverfügung nicht weiter helfen.

Es kommt auch vor, dass sich gutgläubige Untermieter in der Wohnung aufhalten, die ordnungsgemäß die Miete an den säumigen Hauptmieter zwecks Weiterleitung an den Vermieter gezahlt haben und nun - den Räumungsrechtsstreit des Vermieters gegen den Hauptmieter nicht kennend - plötzlich eine einstweilige Verfügung auf Räumung der Wohnung erhalten. Dies ist mit rechtsstaatlichen Grundsätzen nicht zu vereinbaren.

Im Hinblick auf den vom BMJ vorgelegten Gesetzentwurf sehen wir daher erheblichen Nachbesserungsbedarf.

Erstaunlich ist außerdem, dass die Regierung sich im Koalitionsvertrag ausdrücklich zum Ziel gesetzt hat, dass auch die **Transferleistungen den Vermieter erreichen** müssen. Das wäre mit dem IVD und bethgeundpartner - Vorschlag leicht umzusetzen gewesen.

Es bleibt zu hoffen, dass die Regierung die Kritik an ihren bisher nicht alle Möglichkeiten ausschöpfenden Änderungsplänen entsprechend umsetzt und Nachbesserungen zur Erreichung ihrer selbst formulierten Ziele vornimmt.