



Stellungnahme der Berliner Mietergemeinschaft e. V. zum Referentenentwurf (Stand 25. Oktober 2011) für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

„Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung der Wohnung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist.

Die Befugnisse von Mieter und Vermieter zuzuordnen und abzugrenzen, ist Aufgabe des Mietrechts. Der Gesetzgeber muss die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Ein Eigentumsschutz des Mieters für sein Besitzrecht dient dabei der Abwehr solcher Regelungen, die das Bestandsinteresse des Mieters gänzlich missachten oder unverhältnismäßig beschränken.“

An diesen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 26.05.1993 – 1 BvR 208/93; BVerfGE 89, 1, Seite 5 ff.) ist jede Änderung mietrechtlicher Vorschriften zu messen.

Dabei soll der Gesetzgeber Mietrecht als Mieterschutzrecht verstehen und konsequent von dem notwendigen Schutz der Mieter als den schwächeren Vertragspartnern ausgehen.

Der vorliegende Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes hebt zwar in seiner Begründung den Stellenwert des Mietrechts in sozialer Hinsicht hervor, die vorgesehenen Änderungen mietrechtlicher Vorschriften lassen diesen Ansatz allerdings gänzlich vermissen. Das verfassungsrechtlich bedenkliche Gesetzesvorhaben erweitert vielmehr einseitig Rechte und Befugnisse der Vermieter, ohne einen angemessenen Interessenausgleich zu wahren.

Wesentliche Änderungen sind in zwei Bereichen des Mietrechts beabsichtigt: Modernisierung sowie Kündigung und Räumung.

I. Modernisierung

Bereits die letzte Mietrechtsreform im Jahr 2001 erleichterte vermierterseitige, insbesondere auf nachhaltige Energieeinsparung gerichtete Modernisierungen. Scheinbar "alternativlos" schreibt der vorliegende Gesetzesentwurf diese Erleichterungen fort.

1.

So soll gemäß § 536 Abs. 1 a BGB für die Dauer von drei Monaten die Mietminderung bei auf eine energetische Modernisierung gerichteten Maßnahmen ausgeschlossen sein. Mit wenigen Ausnahmen lässt sich nahezu jede Modernisierungsmaßnahme damit begründen. Dies gilt ebenso für die Wärmedämmung der Fassade, für die Erneuerung von Fenstern, für Arbeiten an den Keller- und Dachgeschossdecken wie für den Neueinbau von Heizungen. Ein Minderungsrecht des Mieters wäre damit faktisch, jedenfalls befristet, ausgeschlossen. Diese Regelung erscheint auch aus anderen Gründen nicht durchdacht. Es werden ja in der Regel mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die Abgrenzung der mit den Baumaßnahmen einhergehenden Beeinträchtigungen wird den Mieter daher vor unlösbare Aufgaben stellen.

2.

Die Durchführung von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung soll auf Kosten der Mieter weiter vereinfacht werden, ob im Ergebnis der Maßnahmen ein Nutzen für den Mieter eintritt, bleibt unberücksichtigt. Die Modernisierungskosten und die zu erwartende Energie- oder Kosteneinsparung sollen auch künftig nicht miteinander in ein angemessenes Verhältnis gesetzt werden. Selbst bei unwirtschaftlichen Maßnahmen ist eine Begrenzung der Mieterhöhung nicht vorgesehen.

3.

Unverständlich ist, warum die bisher in § 554 Abs. 4 BGB geregelte Möglichkeit des Mieters, Aufwendungen infolge einer Modernisierungsmaßnahme in angemessenem Umfang ersetzt zu verlangen, lediglich durch einen Verweis in § 555 d Abs. 5 BGB auf eine entsprechende Anwendung des neuen § 555 a Abs. 3 BGB geregelt ist. Zur Schaffung der notwendigen Klarheit wäre auch in dieser Bestimmung die Übernahme des Wortlautes des neuen § 555 a Abs. 3 BGB in den § 555 d BGB geboten.

4.

Gänzlich unangemessen ist die gemäß § 555 c BGB vorgesehene weitere Herabsetzung der Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung. Als Ausfluss seiner über Artikel 14 GG geschützten im Besitzrecht begründeten Eigentums-garantie soll der Mieter sich bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen rechtzeitig und umfassend auf die zu erwartenden Veränderungen in den Mieträumen einstellen können. Da der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme in der Regel langfristig plant und somit detailliert deren Art und Umfang kennt, ist es ihm wie bisher ohne Weiteres zuzumuten, diese Kenntnisse an den Mieter weiterzugeben. Gesetzlicher Leitgedanke ist bisher die Möglichkeit für den Mieter, sich auf die mit den Modernisierungsarbeiten verbundenen Veränderungen in der Mietwohnung einzustellen bzw. sich bei Abwägung aller Vor- und Nachteile einer Modernisierung ggf. für eine Kündigung zu entscheiden. Die Verringerung der Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung bedeutet eine nicht mehr sachgerechte Erleichterung für den Vermieter und zugleich eine unangemessene Beschränkung der Prüfungs- und Abwehrrechte des Mieters.

Die weitere Einschränkung der Anforderungen an die Modernisierungsankündigung begünstigt den Vermieter erkennbar in unangemessener Weise.

Völlig inakzeptabel ist auch die im Entwurf vorgesehene Regelung, die es dem Vermieter ermöglicht, für Modernisierungsmaßnahmen, die er nicht angekündigt hat, die Miete – lediglich nur mit sechs Monaten Verzögerung – zu erhöhen. Damit werden die allgemeinen Grundsätze des Zivilrechts in erheblichem Maße außer Acht gelassen, dem Vermieter wird gesetzlich erlaubt, einseitig den Vertragsgegenstand zu verändern. Die geplante Änderung benachteiligt den Mieter als schwächeren Vertragspartner in unzumutbarer Weise. Die Pflicht zur Zahlung einer Modernisierungsmieterhöhung darf nicht losgelöst von der Pflicht zur Duldung einer der Erhöhung vorausgehenden ordnungsgemäß anzukündigenden Modernisierung festgeschrieben werden.

5.

Gemäß § 555 d Abs. 2 BGB soll die zu erwartende Mieterhöhung jedenfalls bei der Entscheidung über die Duldungspflicht außer Betracht bleiben und allenfalls bei der späteren Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 4 BGB zu berücksichtigen sein. Damit ist eine massive Verlagerung des finanziellen Risikos zu Lasten des Mieters verbunden. Bisher war vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme der Einwand der sozialen Härte auch hinsichtlich der Mieterhöhung zu prüfen und ggf. gerichtlich darüber zu entscheiden, während der Mieter künftig das Risiko tragen soll, bei Verpflichtung zur Duldung im Ergebnis eines auf die Mieterhöhung gerichteten Prozesses rückwirkend über einen längeren Zeitraum die Modernisierungsmieterhöhung nachzahlen zu müssen. Dieses Risiko wird erheblich zu einer Verdrängung von Mietern mit geringem und unsicherem Einkommen aus Innenstadtbereichen und begehrten Wohnlagen in Randgebiete führen. Letztlich wird die Härteklausel zur leeren Hülle.

6.

Mit § 555 d Abs. 3 BGB soll erstmals eine Ausschlussfrist zur Geltendmachung von Einwänden des Mieters eingeführt werden, womit ohne Sachgrund eine weitere Mieterverpflichtung kreiert wird. Die Mieter sollen bereits bis zum Ablauf des nächsten Monats der auf die Modernisierungsankündigung folgt, auf ihre finanzielle Situation hinweisen. Der rechtlich nicht beratene und nicht vertretene Mieter wird durch den Ausschluss von Einwänden nach Fristablauf erheblich benachteiligt.

7.

Nicht akzeptabel ist die nicht näher begründete Verlängerung der bisher gem. § 554 Abs. 3 BGB geregelten Kündigungsfrist gemäß der vorgesehenen Änderung im § 555 e Abs. 1 BGB um einen Monat, ohne dass dem Vermieter etwa untersagt wäre, während der Kündigungsfrist bereits mit der Durchführung von Modernisierungsarbeiten zu beginnen.

8.

In § 559 BGB ist geregelt, dass ersparte Instandsetzungskosten nicht zu den umlagefähigen Modernisierungskosten gehören, das ist eine begrüßenswerte Klarstellung. Allerdings sieht diese Regelung auch vor, dass die Kosten durch Schätzung ermittelt werden können. Das stellt gegenüber der herrschenden Rechtsprechung, nach der die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen waren, eine Verschlechterung zu Lasten der Mieter dar. Dem Mieter ist es nicht mehr möglich, die Richtigkeit der Kosten durch Belegeinsicht zu prüfen, die Angemessenheit der Schätzung wird der Mieter regelmäßig nicht einschätzen können.

II. Kündigung und Räumung

Mit dem Gesetzentwurf werden die Rechte von Vermietern auch insofern deutlich gestärkt, als deren Recht zur Kündigung von Wohnraummietverhältnissen vereinfacht und erleichtert wird. So sieht der Gesetzentwurf hierzu im Kern drei Änderungsvorschläge vor:

1.

Danach soll § 569 BGB "Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund" hinsichtlich eines wichtigen Grundes zur außerordentlichen fristlosen Kündigung gemäß § 543 BGB insofern erweitert werden, als dass ein solcher wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung auch dann gegeben ist, wenn der Mieter sich mit einer Sicherheitsleistung, welche mindestens der zweifachen Monatsmiete entspricht, im Verzug befindet. Auch bedarf es hierzu keiner vorherigen Abmahnung zur Ausübung des Kündigungsrechtes mehr.

Bei der Erweiterung der Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter aus wichtigem Grund bei verspäteter Zahlung der Sicherheitsleistung in Höhe von zwei Monatsmieten bleibt unbeachtet, dass es sich bei der sogenannten Sicherheitsleistung nicht um eine Mietleistung, sondern vielmehr um eine gesonderte vertragliche Vereinbarung zur Stellung einer Mietsicherheit handelt. Kein Mieter ist bei Abschluss des Mietvertrages gesetzlich zur Zahlung einer Mietkaution verpflichtet, sondern vielmehr bedarf es dazu einer vertraglichen Vereinbarung. Die Sicherheitsleistung soll der Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis dienen, welche naturgemäß zum Beginn des Mietverhältnisses noch gar nicht entstanden sein können. Es erschließt sich deshalb nicht, aus welchem Grunde die nicht pünktliche Zahlung der Mietkaution ohne weitere Vorankündigung und ohne zumindest die Erteilung einer Abmahnung bereits einen wichtigen Grund zur Kündigung des Wohnraummietverhältnisses darstellen soll. Die bisher notwendige vorherige Erteilung einer Abmahnung entspricht der Gesetzessystematik, wonach der Vermieter dann, wenn der Mieter gegen eine vertragliche Vereinbarung verstößt, erst nach erfolgter Abmahnung das Mietverhältnis kündigen kann. Dieser Grundsatz soll hiermit durchbrochen werden und wird insbesondere die Mieter und ihre Familien treffen, die einkommensschwach sind und bspw. bei der Anmietung einer Wohnung auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen sind. Nicht selten kommt es hier zu einer durch den Mieter nicht zu vertretenden verspäteten Zusage der Übernahme der Sicherheitsleistung durch den jeweiligen Grundsicherungsträger, welche den Mieter jedoch wegen des Rechtes zum Ausspruch einer fristlosen Wohnraumkündigung mit voller Härte treffen würde.

Bemerkenswert ist auch, dass der Entwurf die Erweiterung der Kündigungsmöglichkeit wegen Zahlungsverzugs nur für Wohnraummieter vorsieht, damit genießen diese weniger Schutz als Gewerberaummieter, was eindeutig der im Grundgesetz geregelten Privilegierung des Wohnraums widerspricht.

Anstatt dem Vermieter weitere Kündigungsmöglichkeiten zu eröffnen wäre vielmehr eine Ausweitung der Schonfrist auch auf ordentliche Kündigungen wegen Zahlungsverzugs geboten.

2.

Außerdem soll gem. § 302 a ZPO als neues Instrument die sogenannte "Hinterlegungsanordnung" in den Mietprozess eingeführt werden. Danach kann der Vermieter wegen nach Rechtshängigkeit fällig werden Geldforderungen bei dem Gericht des I. Rechtszuges den Erlass einer Hinterlegungsanordnung erwirken, wonach die jeweils fällige

Geldforderung durch den Mieter binnen einer Frist von 2 Wochen nach Fälligkeit bei der Hinterlegungsstelle im Bezirk des jeweiligen Prozessgerichts zu hinterlegen und beim Prozessgericht unverzüglich anzuzeigen ist.

Dadurch werden die Mieter während eines gerichtlichen Verfahrens und der damit für sie verbundenen oft nicht unerheblichen Kosten unter zusätzlichen finanziellen Zugzwang gesetzt. Sie müssen, soweit das Gericht auf Antrag des Vermieters eine Hinterlegungsanordnung erlässt, den zu hinterlegenden Betrag jeweils binnen einer Frist von 2 Wochen nach Fälligkeit der Forderung bei der Hinterlegungsstelle im Bezirk des Prozessgerichtes hinterlegen und sie müssen die Hinterlegung dem Prozessgericht unverzüglich anzeigen. Eine Hinterlegungsanordnung ergeht vor einer Entscheidung in der Hauptsache und kann bei Nichterfüllung zu einer möglichen Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung führen. D. h., dass eine Räumung bereits vor Erlass eines Urteils erfolgen könnte. Auch dies wird vor allem einkommensschwache Mieter treffen, da diese häufig nicht in der Lage sein werden, die doppelte finanzielle Belastung des Führens eines ihnen aufgedrängten Verfahrens sowie der Hinterlegung fällig gewordener Forderungen binnen kürzester Frist zu erfüllen, insbesondere wenn sie auf Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II und dem SGB XII angewiesen sind. Erfahrungsgemäß bearbeiten die zuständigen Behörden entsprechende Leistungsanträge nicht kurzfristig, so dass bereits binnen weniger Wochen Wohnungslosigkeit droht. Daran ändert auch die beabsichtigte Neuregelung in § 302 a Abs. 6 ZPO nichts, wonach der Vermieter dem Mieter einen etwaigen Schaden zu ersetzen hat, wenn dem Vermieter nach der Hauptsachenentscheidung oder einer anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe des hinterlegten Betrages nicht zusteht. Vielmehr werden mit einer Räumung und anschließenden Neuvermietung an Dritte für den Mieter unabänderliche Tatsachen geschaffen. Angesichts steigender Mieten wird damit insbesondere für betroffene einkommensschwache Mieter die Neuvermietung von Wohnraum in Ballungsgebieten wie Berlin im Innenstadtbereich erschwert und der Entmietung von einkommensschwachen Mieter in lukrativen Wohnlagen Vorschub geleistet. Auch die in § 302 a Abs. 1 Ziff. 1 und 2. verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe wie "hohe Aussicht auf Erfolg" oder "Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwägung besonderer Nachteile für den Kläger" werden hier kaum zu einer Entschärfung der sich gegen die Mieter richtenden geplanten Gesetzesänderungen führen.

3.

Der Erlass einer Hinterlegungsanordnung nach § 302 a ZPO kann gemäß der in § 940 a ZPO vorgesehenen Neuregelung bei ihrer Nichterfüllung zu der dramatischen Folge einer Zwangsräumung des Mieters im Wege der einstweiligen Verfügung führen.

Wie zuvor bereits ausgeführt, stellt insbesondere die Möglichkeit der Einführung einer einstweiligen Verfügung zur Räumung von Wohnraum über die bisher bestehenden Tatbestände der verbotenen Eigenmacht bzw. konkreter Gefahr für Leib und Leben hinaus eine ganz gravierende Einschränkung der Mieterrechte dar. Damit werden die finanziellen Interessen des Vermieters über die Interessen des Mieters an seinem Wohnraum gestellt und das gesamte Räumungsprozedere deutlich beschleunigt mit der absehbaren Folge, dass mehr Mieter in kürzerer Zeit ihren Wohnraum verlieren werden. Insbesondere einkommensschwache Mieter werden ganz erhebliche Probleme haben, adäquaten Wohnraum in kürzester Frist nach Erlass einer einstweiligen Verfügung und damit verbundener drohender Räumung des Wohnraumes anzumieten. Zunehmende Wohnungs- und Obdachlosigkeit sind die zwingende Folge. Abgesehen davon, dass viele Mieter bereits mit dem komplizierten rechtlichen Konstrukt überfordert sind und nicht über die finanziellen

Mittel verfügen, um sich effektiven Rechtsrat und Rechtsbeistand leisten zu können, werden damit zumindest jedenfalls faktisch bisherige Möglichkeiten des Räumungsschutz deutlich verschlechtert, da das gesamte Verfahren zur Erlangung von Räumungstiteln erheblich beschleunigt wird.

Auch dies führt insbesondere für die Mieter, die des besonderen gesetzgeberischen Schutzes im Hinblick auf ihre Wohnraummietverhältnisse bedürfen, zu einer massiven Einschränkung ihrer Mieterrechte und ist daher kategorisch abzulehnen.

III. Fazit

Sämtliche Änderungsvorschläge führen in ihrer Gesamtheit zu einer deutlichen Schwächung der Mieterposition in den Bereichen Modernisierung und Wohnraumkündigung. Insbesondere Eingriffe ins Wohnraumkündigungsrecht dergestalt, dass die Kündigungsmöglichkeiten für die Vermieter erweitert und das Verfahren zur Durchsetzung von Räumungsansprüchen beschleunigt und vereinfacht wird, sind mit nicht hinnehmbaren Nachteilen für die Mieter verbunden. Die Wohnung stellt den Existenzmittelpunkt eines jeden Menschen dar und ist Voraussetzungen zur Befriedigung seiner elementaren Lebensbedürfnisse sowie zur Entfaltung seiner Persönlichkeit. Der Verlust einer Wohnung und eine damit einhergehende Verschlechterung der Wohnsituation oder sogar Obdachlosigkeit verletzen die Würde des Menschen und führt zu einer erheblichen Behinderung seiner persönlichen Entwicklung.

Von den hier geplanten Änderungen des Mietrechts würden vor allem einkommensschwache Mieter und ihre Familien insbesondere vor dem Hintergrund steigender Mieten betroffen sein. Die vorgesehenen Änderungen führen zu einer deutlichen Verbesserung der Rechte von Vermietern im Wohnraummietrecht und zu einer Schwächung der Mieterposition, ohne dass es hierfür auch unter Abwägung der beiderseitigen berechtigten Interessen in ausreichendem Maße eine Begründung gibt.

Vor allem auch die Aushöhlung der bisherigen gesetzlichen Bestimmungen zur Modernisierung und die damit verbundenen Folgen für die Mieter begünstigen die Vermieter, denen mit den vorgesehenen Regelungen Mittel in die Hand gegeben werden, Bestandsmieter mit günstigen Mieten leichter als bisher aus ihrem gewohnten Umfeld zu verdrängen. Entsprechend der vorliegenden Gesetzesbegründung soll mit den vorgeschlagenen Änderungen angeblich unter anderem dem Mietnomadentum entgegengewirkt werden. Inzwischen steht fest, dass es sich bei diesem medial aufgebauchten, quotenträchtigen Thema um ein tatsächlich zu vernachlässigendes Randproblem handelt, wogegen das geltende Recht ausreichenden Schutz bietet. Dennoch wird auch dieses abwegige Argument zur Begründung der einseitigen Stärkung der Vermieterrechte bemüht. Betroffen sein würden die besonders schutzwürdigen einkommensschwachen Mieter sowie ihre Familien. Das zwangsläufig entstehende Ungleichgewicht verschlechtert die Rechtsposition der Mieter und muss deshalb auf entschiedene Kritik ihrer Interessenverbände treffen.

Die beabsichtigten Rechtsänderungen wären eine erhebliche einseitige Stärkung der Vermieterrechte und Verlagerung der Pflichtenlage zu Lasten der Mieter und stellen den verfassungsrechtlich gebotenen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter in Frage.

Damit steht der durch das Bundesverfassungsgericht postulierte Eigentumsschutz des Mieters wieder einmal auf dem Prüfstand.