

## **Geplante Gesetzesänderung zum Mietrecht aus Vermietersicht wenig hilfreich**

Nach der letzten Mietrechtsreform sind gute 10 Jahre vergangen. Die Erfahrungen in der Praxis und die veränderten Bedürfnisse der Gesellschaft lassen nunmehr eine weitere Reform folgen. Im Oktober 2010 legte das Bundesjustizministerium einen Entwurf für das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vor. Dieser Entwurf stieß auf erhebliche Kritik. Es folgte ein Referentenentwurf vom 11.05.2011, der nach einer Überarbeitung nunmehr in der Fassung vom 25.10.2011 vorliegt. Bis zum 17.01.2012 werden Stellungnahmen von Ländern und Verbänden zu diesem Entwurf erwartet. Eine Abstimmung mit der Bundesregierung wird anschließend folgen.

Dieser überarbeitete Referentenentwurf ist seitdem bereits erheblicher Kritik ausgesetzt und auch aus der Sicht der Deutschen Mieter Datenbank KG mit Sitz in Bremen gehen die Regelungen des Referentenentwurfs nicht weit genug. Kernpunkt des Entwurfs ist die gesetzliche Regelung der Förderung von energetischen Maßnahmen und die verbesserte Durchsetzung von Räumungsurteilen durch eine Beschleunigung des Verfahrens. Zentraler Kritikpunkt an dem Referentenentwurf ist aus der Sicht der Deutschen Mieter Datenbank, dass die beabsichtigte Beschleunigung der mietrechtlichen Verfahren nicht eintreten wird.

Vermieter sehen sich derzeit der Problematik ausgesetzt, dass ein mietrechtliches Verfahren bis zu einem Jahr – oder sogar noch länger – dauert und im Falle einer Räumungsklage die Angelegenheit mit einem Urteil oftmals noch kein Ende findet. Während der ganzen Zeit entsteht Monat für Monat beim Vermieter finanzieller Schaden. Dieser kann nur dann nachträglich erfolgreich auf den Mieter abgewälzt werden, wenn dieser auch finanziell leistungsfähig ist. In der Praxis führt dies in aller Regel dazu, dass der Vermieter auf seinen Kosten und dem Mietausfall „sitzen bleibt“.

Das neue Instrument der Hinterlegungsanordnung gem. §302a Abs.1 ZPO-E soll es nunmehr ermöglichen auf Antrag im laufenden Gerichtsverfahren den Mieter dazu zu zwingen, weitere fällig werdende Geldforderungen zukünftig bei Gericht zu hinterlegen. Der Antrag hat jedoch nur dann Erfolg, wenn der Richter die Erweiterung der Klage auf diese Forderungen eine „hohe Aussicht auf Erfolg“ einräumt.

Diese Prognoseentscheidung wird aufgrund der hohen Anforderung in der Regel nur zugunsten des Vermieters getroffen werden können, wenn der Mieter keine erhebliche Verteidigung vorträgt. Der Anwendungsbereich ist daher als eher gering einzuschätzen.

Ein Vermieter, der durch einen „Mietnomaden“ einen Totalausfall der Mieteinnahmen sowie Schäden an der Wohnung finanziell verkraften muss, kann den Referentenentwurf wohl kaum nachvollziehen. Wünschenswert wäre hingegen eine Regelung, die sich beispielsweise an dem arbeitsrechtlichen frühen ersten Termin orientiert. Innerhalb von 2 Wochen nach Klageerhebung findet dort eine mündliche Verhandlung statt, in der die Parteien die Sachlage erörtern. Hier hätte auch der Richter bereits die Möglichkeit, sich ein Bild über die Erfolgsaussichten der Verteidigung des Mieters zu machen. Die Entscheidung über einen Antrag auf Hinterlegungsanordnung könnte so auf mehr als bloße schriftliche Behauptungen gestützt werden. In der jetzigen Fassung sind die Veränderungen betreffend der vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln daher als nahezu wertlos zu bezeichnen.

### Kontakt:

DEMDA Deutsche Mieter Datenbank KG  
Matthias Weigler  
Langenstr. 52-54  
28195 Bremen  
Telefon: 0800 / 60 60 260 (Bundesweit kostenfrei)  
Mail: [info@demda.de](mailto:info@demda.de)  
Web: [www.demda.de](http://www.demda.de)

### Pressekontakt:

DEMDA Deutsche Mieter Datenbank KG  
Tobias Niesel  
Langenstr. 52-54  
28195 Bremen  
Telefon: 0421 / 380 10 5-22  
Mobil: 0170 / 160 19 86  
Fax: 0421 / 380 10 5-15  
Mail: [niesel@demda.de](mailto:niesel@demda.de)