

Es gilt das gesprochene Wort!

Rede von Herrn AL I „Das neue Mietecht“

Weimarer Immobilienrechtstage 2011

22. September 2011

Sehr geehrter Herr Dr. Rips,

sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung nach Weimar. Es ist für das Bundesjustizministerium eine sehr gerne wahrgenommene Gelegenheit, vor diesem illustren Expertenforum zum Mietrecht seine Vorstellungen zum Regelungsbedarf auf diesem Rechtsgebiet darlegen zu können. Zunächst überbringe ich Ihnen die Grüße von Frau Bundesminister der Justiz **Sabine Leutheusser-Schnarrenberger**, insbesondere aber von Frau Staatssekretärin **Dr. Birgit Grundmann**. Viele von Ihnen kennen Frau

Grundmann noch als „Mutter der Mietrechtsreform“ 2001 – einer Reform, an die der deutsche Mietgerichtstag Anfang dieses Monats mit der Herausgabe des Werks *10 Jahre Mietrechtsformgesetz - Eine Bilanz* erinnert hat.

Frau **Grundmann** hätte heute gerne selbst teilgenommen, ist aber leider verhindert. Deshalb hat sie mich gebeten, Ihnen die rechtspolitische Sichtweise der Bundesregierung zu den anstehenden Mietrechtsänderungen zu schildern. Dem bin ich sehr gerne nachgekommen.

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich gleich zur Sache kommen: Sie alle kennen den Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. Mai 2011. Und Sie alle wollen vor allem Eines wissen: Wie geht es weiter, und wann?

Nun, dazu möchte ich Ihnen gerne den aktuellen Sachstand berichten – aber erst am Ende meines kurzen Vortrags. Davor möchte ich erläutern, warum die vorgeschlagenen Regelungen so und nicht anders aussehen. Zwar ist der Referentenentwurf vom 11. Mai 2011 des Bundesministeriums der Justiz in der Bundesregierung noch nicht endgültig abgestimmt. Dennoch ist er bereits ein Ergebnis von intensiven Debatten in meinem Haus und zwischen den Rechtspolitikern der Koalition.

Diesen rechtspolitischen Kontext werde ich darstellen, wobei ich auf die Schilderung rechtstechnischer Details verzichten möchte. Denn hierüber werden nach der Mittagspause Herr **Horst**, Herr **Eisenschmid** und Herr **Blank** als ausgewiesene mietrechtliche Experten referieren.

Meine Damen und Herren,

Mietrecht findet nicht im luftleeren Raum statt – Sie wissen das, aber es schadet nicht, sich diese Tatsache immer wieder klar zu machen. Hierzu drei Zitate:

Das erste Zitat stammt von der Homepage von Haus & Grund Niedersachsen, dessen Geschäftsführer Sie – Herr Horst – sind. Dort lesen wir: *„Das private Eigentum als elementares Grundrecht wird derzeit von vielen Seiten bedrängt - oft unter dem Deckmantel sozialer Gerechtigkeit. Um ihr Eigentum verteidigen zu können, brauchen insbesondere Immobilieneigentümer eine starke Gemeinschaft.“* Zitat Ende.

Das zweite Zitat findet sich auf der Webseite des Deutschen Mieterbunds, dessen langjähriger Justiziar Sie sind, lieber Herr

Eisenschmid. Wir lesen dort in einer Pressemeldung vom Juli dieses Jahres: *„Richtig ist, dass über die Kostenverteilung nach einer energetischen Modernisierung neu nachgedacht werden muss. Wir fordern, dass die bisherige Mieterhöhungsregelung komplett gestrichen wird. Stattdessen muss der energetische Zustand einer Wohnung künftig bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden und mitentscheidend sein.“*

Und auch Herrn **Blank** möchte ich noch zitieren: In Ihrer in diesem Jahr erschienenen neuen Kommentierung im führenden Praktiker-Kommentar, dem „Schmidt-Futterer“, erläutern Sie unter anderem die Eigenbedarfskündigung. Aus Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Grundrechtsschutz des Mieters aus dem Jahr 1993 folge, *„dass die Eigentumsposition des Sacheigentümers und die Eigentumspositi-*

on des Mieters miteinander konkurrieren. Hieraus ergeben sich Konsequenzen für den Gesetzgeber und für die Gerichte. Der Gesetzgeber ist nach den Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts gehalten,“ - und jetzt zitieren Sie, Herr Blank, wiederum das Bundesverfassungsgericht – „die beiden konkurrierenden Eigentumspositionen inhaltlich auszugestalten, gegeneinander abzugrenzen und die jeweiligen Befugnisse so (zu) bestimmen, dass die beiden Eigentumspositionen angemessen gewahrt bleiben.““ Ende des Zitats Bundesverfassungsgericht.

Das also sind die Rahmenbedingungen bei der Ausgestaltung des sozialen Wohnraummietrechts:

- Starke Akteure auf der Vermieter- und Mieterseite mit klaren Vorstellungen, wohin die rechtspolitische Reise gehen sollte

- nämlich in ganz unterschiedliche Richtungen! - ,

- und eine Verfassungsordnung, die sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter Grundrechtsschutz gewährt und dem Gesetzgeber auferlegt, diese beiden Rechtspositionen bestmöglich zur Entfaltung zu bringen – also das, was wir im Verfassungsrecht als „praktische Konkordanz“ kennen.

Ergänzend noch ein paar Zahlen zu den sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen:

Erstens: In Deutschland gibt es ca. 40 Millionen Wohnungen, davon sind ungefähr 24 Millionen Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Bevölkerung wohnt also zur Miete. Ist das gut, ist das schlecht? Sollte die Eigentumsquote erhöht werden, oder *„wohnt der kluge Mann am besten zur Miete“*, wie ein Sprichwort sagt? Schon darüber lässt sich füglich streiten.

Zweitens: 60 % der Mietwohnungen werden von privaten Vermietern vermietet und 40 % von „professionellen“ Großvermietern. Im letzten wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bericht der Bundesregierung vom Sommer 2009 heißt es dazu: *„Der Wohnungsbestand in Deutschland ist damit im Unterschied zu den meisten anderen*

Ländern durch eine kleinteilige Struktur mit einem hohen Anteil von Privateigentümern gekennzeichnet. Die Mehrheit der Privateigentümer besitzt nur wenige Mietwohnungen. Ihre Vermietung ist häufig vom persönlichen Kontakt zwischen Mieter und Vermieter geprägt.“

Diese kleinteilige Struktur mit einem breiten Mietangebot in Verbindung mit einem klug austarierten Mietrecht hat übrigens dazu beigetragen, dass es in Deutschland anders als etwa in Spanien oder den USA in den letzten Jahren keine Immobilienblase gegeben hat – aber das wäre noch eine ganz andere Geschichte, die zum Mietrecht zu erzählen wäre.

Drittens: Nach dem Mietenbericht der Bundesregierung vom Juni dieses Jahres betrug im Bundesdurchschnitt des Jahres 2010 die Bruttokaltmiete, bezogen auf eine durch-

schnittliche Wohnfläche von 70 m², 461 Euro monatlich. Damit mussten die Mieterhaushalte 22 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Bruttowarm war das noch deutlich mehr, denn die Energiekosten schlagen immer deutlicher zu Buche.

Viertens: Nach demselben Bericht wendete die öffentliche Hand im Jahr 2009 für „Kosten der Unterkunft“ insgesamt 15 Milliarden Euro auf, insbesondere für Empfänger von „Hartz IV“. Dazu kamen 1,6 Milliarden Euro Wohngeld-Zahlungen.

Last but not least: Vor dem Gesetz sind alle gleich – nach § 535 BGB hat der Vermieter den mangelfreien Mietgebrauch zu gewähren, der Mieter die Miete zu zahlen. Wir wissen aber alle, dass es einen Unterschied macht, ob es hierbei

- um ein Einfamilienhaus in der Eifel oder um eine Eigentumswohnung in der Münchener City geht,
- ob das Objekt von einer Erbengemeinschaft oder von einem professionellen Immobilienentwickler verwaltet wird,
- ob der Vermieter mit einer Bedarfsgemeinschaft nach „Hartz IV“ als Mieter einen Vertrag schließt, oder mit einem Rechtsanwalt, oder
- ob das Gebäude in einer „schrumpfenden Stadt“ mit hohen Leerstandsquoten steht, oder aber in einer boomenden Region, wo bei jeder Wohnungsbesichtigung 50 Interessenten und mehr Schlange stehen.

Ich denke, damit ist ein hinreichend farbiges Bild von der Komplexität gezeichnet, inner-

halb dessen sich jede Mietrechtsdebatte bewegt. Und damit können wir bereits eine Schlussfolgerung ziehen – die vielleicht banal klingt, die man aber, gerade wenn man mit der Gesetzgebung in diesem Bereich zu tun hat, nicht oft genug wiederholen kann: Einfache Lösungen gibt es im Mietrecht nicht, und unstreitige meist auch nicht.

Nun aber – vor dem Hintergrund eben dieser komplexen Gemengelage - zu den Vorschlägen für ein Mietrechtsänderungsgesetz. Es enthält im Wesentlichen vier Regelungskomplexe:

- Erstens geht es um Fragen der energetischen Modernisierung,
- zweitens um das Contracting, also um die Umlage von Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung als Betriebskosten,

- drittens um die Unterbindung des „Münchener Modells“ bei der Umwandlung in Wohneigentum und
- viertens um Vorschriften zur Bekämpfung des „Mietnomadentums“.

Beginnen wir mit der **energetischen Modernisierung**: Die Bundesregierung hat im Herbst 2009 im **Koalitionsvertrag** vereinbart, dass die energetische Modernisierung des Gebäudebestands gefördert werden und in diesem Zusammenhang auch das Mietrecht geändert werden soll: Energetische und klimaschützende Modernisierungen sind hiernach zu dulden und berechtigen nicht mehr zu einer Mietminderung.

Auch ohne diese politische Abrede würde heute allerdings das Mietrecht auf der Tagesordnung stehen: Denn im Herbst letzten Jahres hat die Bundesregierung das **Ener-**

giekonzept beschlossen, und im Frühjahr dieses Jahres mit der „Energiewende“ – Stichwort Fukushima – fortentwickelt. Diese Konzepte definieren die künftige Energiepolitik bis zum Jahr 2050 – also eine Aufgabe für mehr als eine Generation.

Zu den **Schwerpunkten** der Energiepolitik gehört die **energetische Sanierung des Gebäudebestands**, gerne auch als „schlafender Riese“ bei der Verbesserung von Energieeffizienz und Klimaschutz bezeichnet.

Warum ist das so? Nun, weil anders als in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg die Neubautätigkeit nur noch eine untergeordnete Bedeutung hat. Deshalb wirken sich die hohen energetischen Standards auf den Gesamtverbrauch kaum aus. Viel wichtiger ist heute die Erhaltung und Fortentwicklung des Gebäudebestands,

und hier sollen die energetische Reserven gehoben werden: Ziel ist insbesondere, den Primärenergieverbrauch des Gebäudebestands im Interesse von Energieeffizienz und Klimaschutz in den nächsten 40 Jahren um 80 % zu reduzieren. Da mehr als die Hälfte des Wohngebäudebestands vermietet ist, müssen wir uns in diesem Zusammenhang das Mietrecht also ohnehin ansehen.

Was haben wir nun vorgeschlagen? Nun, in der Sache keine Totalrevision des Mietmodernisierungsrechts, sondern **punktueller Korrekturen** des Regelungssystems, wie wir es schon bislang kennen:

So ging es zum einen darum, die politische Maßgabe umzusetzen, wonach energetische und klimaschützende Modernisierungen grundsätzlich zu dulden sind. Hier waren zunächst Nachjustierungen der Moder-

nisierungstatbestände erforderlich. Der Entwurf vom 11. Mai 2011 enthält hierzu einen konkreten Formulierungsvorschlag, der aber wohl noch weiterer Präzisierungen bedarf. Darüber denken wir derzeit nach.

So sollte beispielsweise besser als bislang zum Ausdruck kommen, dass Photovoltaikanlagen auf dem Dach eines Miethauses, mit denen der Vermieter durch Einspeisung in das Stromnetz Geld verdient, natürlich nicht zur Mieterhöhung berechtigen. Duldungspflicht ja, denn diese Anlagen sind energie- und klimapolitisch erwünscht; und ihre Errichtung sollte deshalb nicht am Wohnraum-Mietrecht scheitern. Aber Finanzierung durch den Mieter? Dies selbstverständlich nicht.

Bereits nach geltendem Recht sind Modernisierungen mieterseits grundsätzlich zu dulden – es sei denn, es liegt ein Härte-

grund vor. Der in der Praxis wichtigste Härtefalleinwand ist die Berufung darauf, dass insbesondere einkommensschwache Haushalte die erhöhte Miete nach Modernisierung nicht zahlen können.

Wir sind der Auffassung, dass dieser Härtefalleinwand erhalten bleiben muss. Gleichzeitig meinen wir aber, dass er nicht mehr dazu führen sollte, das gesamte Bauvorhaben zu blockieren – und gerade bei größeren Objekten genügt es heute ja unter Umständen, dass ein Mieter die wirtschaftliche Härte geltend macht, und das gesamte Vorhaben gerät ins Stocken.

Dies wollen wir ändern. Deshalb soll die wirtschaftliche Härte künftig nicht mehr dazu berechtigen, die Duldung zu verweigern, sondern im nachfolgenden Mieterhöhungsverfahren geprüft werden. Mit anderen Worten: Der soziale Härtefalleinwand bleibt er-

halten, die Modernisierungsmaßnahme selbst wird jedoch zeitnah ermöglicht. Dieser möglichst reibungslosen Durchführung der Modernisierungsmaßnahme selbst dient auch die Obliegenheit des Mieters, Härtefallgründe künftig **fristgebunden** nach der Ankündigung mitzuteilen.

Aufregung hat die Forderung ausgelöst, die **Mietminderung** bei energetischen Modernisierungen **auszuschließen**. Damit ist das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung betroffen; wir greifen insoweit in das Gewährleistungsrecht ein.

Wir wissen, dass es bei der Minderung nicht um die großen Summen geht, sondern mehr um psychologische Effekte. Gerade private „Kleinvermieter“ lassen sich wegen einer drohenden Minderung unter Umständen von einer Investition abhalten. Die Folge ist,

dass die energetische Modernisierung dann oft ganz unterbleibt.

Es geht der Regierungskoalition darum, eben diese Effekte zurückzudrängen. Deshalb ist im Entwurf vom 11. Mai 2011 ein Minderungsausschluss bei energetischer Modernisierung vorgesehen, jedoch zeitlich begrenzt auf **drei Monate**. Wir halten diese Lösung bei Abwägung der widerstreitenden Interessen für vertretbar.

Um es auch hier nochmals klarzustellen:
Die Höhe der Mieterhöhung nach Modernisierung von 11 % der aufgewendeten Kosten pro Jahr wollen wir nicht antasten – weder in die eine, noch in die andere Richtung. Wir halten es also nicht für sinnvoll, diese Quote abzusenken, denn hierdurch würden wir die erforderlichen Anreize für Investitionen der Vermieter schwächen. Ebenso wenig halten wir aber eine Erhöhung für sozial

vertretbar: Denn ansonsten würde der hierdurch entstehende „Modernisierungsdruck“ auf die Mieter problematisch.

Meine Damen und Herren, ich hatte erwähnt, dass die mietrechtliche Debatte insoweit im Kontext mit dem Energiekonzept und der Energiewende steht. Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Deshalb ist klar, dass auch **alle** Akteure an den zu schulternden Lasten beteiligt werden müssen – nämlich die Eigentümer bzw. Vermieter, die Mieter, aber auch der Staat als Vertreter des gesamtgesellschaftlichen Interesses.

Die dringend erforderliche Erhöhung der Sanierungsquote im vermieteten Bestand kann jedenfalls nicht **vorrangig** mit dem Mietrecht erreicht werden – auch das weiß die Politik. Wir brauchen vor allem auch

Fördermaßnahmen und steuerliche Vergünstigungen als wichtige Anreize.

Die Debatte hierüber ist noch nicht abgeschlossen, denn Sie wissen, dass der Bundesrat im Juli dieses Jahres dem Vorschlag der Bundesregierung für verbesserte steuerliche Abschreibungen von energetischen Modernisierungen im Rahmen des „Energiepakets“ nicht zugestimmt hat. Diese Frage wird uns also ebenso wie die Ausstattung mit Fördermitteln in den nächsten Wochen und Monaten weiter beschäftigen – und damit zugleich auf die mietrechtliche Diskussion zurückwirken. Der weitere Fortgang dieser Diskussion bleibt abzuwarten.

Meine Damen und Herren,

ich komme zum zweiten Regelungskomplex des Entwurfs für ein Mietrechtsänderungs-

gesetz vom 11. Mai 2011. Hier geht es um das **Contracting**; oder genauer:

Um die Vorschläge für einen vermierterseitigen Anspruch auf Umlage von Contracting-Kosten als Betriebskosten, wenn der Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis auf die gewerbliche Wärme-lieferung umstellen möchte. Nach dem Entwurf vom 11. Mai 2011 gilt:

- Die Umlage von Contracting – Kosten als Betriebskosten setzt **nachhaltige Effizienzgewinne** durch verbesserte Anlagentechnik oder verbesserte Betriebsführung voraus.
- Eine Umlage der Contracting-Kosten ist möglich, wenn die Umstellung insgesamt für den Mieter **kostenneutral** ausfällt.

- Die vorgeschlagene Regelung soll für **sämtliche Bestandsverträge** gelten.
- Die Regelung im BGB ist vergleichsweise kurz. Technische Einzelheiten, insbesondere zum Kostenvergleich und zur Ausgestaltung von Preisanpassungsklauseln im Wärmeliefervertrag sollen in einer Verordnung geregelt werden. Auch hierzu haben wir einen ersten Entwurf präsentiert.

Sie als Mietrechtsexperten wissen: Das Contracting-Thema ist nicht neu, seit mindestens einem Jahrzehnt diskutieren wir darüber. Die Bundesregierung hat vor diesem Hintergrund im Herbst letzten Jahres im Sofortprogramm zum Energiekonzept beschlossen, jetzt Nägel mit Köpfen zu machen und bis Ende dieses Jahres einen Gesetzentwurf vorzulegen.

Worin liegt die Schwierigkeit beim Contracting? Nun, vor allem darin, dass mit dem Contractor de facto ein dritter Akteur auf das Mietverhältnis einwirkt. Das macht die Interessenlage kompliziert.

Zunächst aber die positive Vision: Die Umstellung auf Contracting kann durchaus Vorteile für alle Beteiligten bringen; letztlich sogar eine vierfache „*Win-Win-Win-Win-Situation*“:

- Für den Mieter kann es unter dem Strich billiger werden, weil die Effizienzgewinne zumindest teilweise auch bei ihm in der Form sinkender Heiz- und Warmwasserkosten ankommen.
- Der Vermieter kann den Aufwand für die Sanierung der maroden Heiztechnik sparen oder reduzieren und muss sich auch

nicht mehr um den künftigen Betrieb kümmern.

- Der Contractor betreibt sein Geschäft – und verdient damit natürlich auch Geld.
- Last but not least leistet das Contracting mit verbesserter Energieeffizienz einen Beitrag auch zum Klimaschutz, was im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegt.

Leider können wir uns nicht darauf verlassen, dass es ohne Regulierung zu diesem rundum positiven Ergebnis kommt. Denn wenn die Umstellung bzw. die Umlage von Contracting – Kosten ohne weitere Voraussetzungen möglich ist, besteht die Gefahr, dass Contractor und Vermieter im Ergebnis zwar nicht rechtlich, aber doch wirtschaftlich einen Vertrag zu Lasten Dritter schließen – und zwar zu Lasten des Mieters:

Sind nämlich Contracting-Kosten nach der Umstellung nur noch ein durchlaufender Posten für den Vermieter, ist dessen unmittelbares Interesse an einer Kostenkontrolle unter Umständen beschränkt. Auch auf den Contractor können wir uns nicht ohne weiteres verlassen: Denn es besteht die Gefahr, dass er seine Kalkulation „großzügig“ gestaltet, weil im Ergebnis ja nicht sein Vertragspartner, der Vermieter, zahlt, sondern der Mieter.

Außerdem ist ohne gesetzliche Regelung nicht garantiert, dass das Contracting tatsächlich Effizienzgewinne erzeugt. Wir kennen die Extremfälle: Schein-Contracting durch Ausgründung von Service-Gesellschaften, und wir wissen, dass das mietrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot in der Praxis oft ein stumpfes Schwert ist.

Dass unser Regelungsvorschlag bei einigen Akteuren der Energiewirtschaft keine Begeisterungstürme auslöst, ist verständlich. Und es ist auch klar, dass es hier ein Problem der „*economies of scale*“ gibt: Je kleiner das Gebäude, desto schwieriger ist es, kostenneutrale Contracting-Lösungen zu ermöglichen. Auch der Einsatz klimaneutraler Techniken, etwa die Integration von Solartechnik für die Wärmeherzeugung, verteuert das Contracting.

Dessen ungeachtet sollte aber eine Contracting-Regelung für **alle Bestandsverträge** gelten. Mieterschutz ist nämlich auch in denjenigen Mietverhältnissen erforderlich, die auf Verträgen beruhen, welche nach der Rechtsprechung des BGH die erforderlichen Vertragsklauseln für eine „kontrollfreie“ Umstellung enthalten. Über diese Fragen diskutieren wir derzeit auch in der Bundesregierung.

Meine Damen und Herren, ich komme zum dritten Regelungsvorschlag unseres Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011: Es geht um den Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnungen. Hier wollen wir Umgehungen der Schutzvorschriften gegen Eigenbedarfskündigungen verhindern – **Stichwort „Münchener Modell“**.

Sie wissen, dass der Mieter nach geltendem Recht für drei Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt ist, wenn das Wohnungseigentum nach Abschluss des Mietvertrags begründet wird. In Mangellagen kann diese Schutzfrist bis auf zehn Jahre verlängert werden.

Beim „Münchener Modell“ wird diese Schutzvorschrift umgangen, denn nicht der Wohnungseigentümer kündigt nach Teilung

des Objekts, sondern der künftige Eigentümer als Mitglied einer Erwerbergesellschaft, also noch vor der formellen Begründung von Wohnungseigentum. Der Bundesgerichtshof hielt es im Jahr 2009 nicht für möglich, diese Schutzlücke im Wege der Analogie zu schließen.

Deshalb soll diese Frage nunmehr gesetzlich geregelt werden. Ich bin froh, dass in diesem Punkt große Einigkeit besteht, etwas für den Mieterschutz zu tun: Bereits die Justizministerkonferenz hatte sich im letzten Jahr mit großer Mehrheit für eine entsprechende Regelung ausgesprochen.

Ich komme zum vierten und letzten Regelungskomplex unseres Gesetzentwurfs: Wie Sie wissen, hat sich die Koalition vorgenommen, dem sogenannten „**Mietnomadentum**“ zu begegnen. Ich weiß,

dass die Meinungen über den Regelungsbedarf hier weit auseinander gehen.

Man muss sich allerdings vor Augen halten, dass angesichts der großen Anzahl von Kleinvermietern auf dem deutschen Mietmarkt keinesfalls nur „Profis“ auf Vermieterseite stehen: 60 Prozent aller Vermieter sind „Amateure“, ich habe die Zahlen eingangs genannt. Und gerade diese Vermieter trifft es hart, manchmal existenziell, wenn sie es mit einem Mietbetrüger zu tun haben. Auch diese Kleinvermieter sind schutzwürdig, und deshalb wollen wir hier etwas tun, ohne die Rechtsposition redlicher Mieter anzutasten.

Der Hinweis, dass man als Vermieter bei Vertragsschluss gut aufpassen sollte, und dass es Instrumente gibt, sich vor Mietbetrügern zu schützen, ist berechtigt. Aller-

dings hilft dieser Hinweis nichts, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist.

Deshalb soll das Räumungsverfahren einfacher und vor allem billiger für den Vermieter werden. Der Gesetzentwurf stellt die so genannte „Berliner Räumung“ auf eine gesetzliche Grundlage. Der Vermieter kann also die Räumung darauf beschränken, sich wieder den Besitz an der Wohnung zu verschaffen. Das wird den zeit- und kostenintensiven Umgang mit dem zurückgelassenen Mobiliar des Mieters erleichtern. Der Vermieter spart vor allem die erheblichen Vorschusskosten für ein Speditionsunternehmen.

Wenn im Räumungstermin plötzlich angebliche Untermieter auftauchen, die im gerichtlichen Räumungsurteil nicht erwähnt sind, kann der Vermieter im vorläufigen Rechtsschutz schneller als bisher einen ergänzen-

den Räumungstitel bei Gericht erwirken. Bisher musste er hierfür eine neue Klage einreichen. Das kommt gerade in hartnäckigen Fällen gelegentlich vor.

Um schließlich zu verhindern, dass zahlungsunwillige Mieter das Gerichtsverfahren grundlos verschleppen, soll das neue Institut der Hinterlegungsanordnung eingeführt werden:

Wer während eines Räumungsprozesses das laufende Nutzungsentgelt nicht zahlt, das ja bis zur tatsächlichen Rückgabe der Wohnung in Höhe der bisherigen Miete geschuldet ist, muss mit einer schnelleren Räumung rechnen, wenn er diesen Betrag trotz richterlicher Anordnung nicht hinterlegt. Die Anordnung ergeht allerdings nur, wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Einwendungen des Mieters keine Erfolgsaussicht haben, etwa wegen behauptete-

ter Mängel der Mietsache. Redliche Mieter sind also auch hier geschützt.

Meine Damen und Herren, ich bin am Ende meines Berichtes und hoffe, Ihnen einige Hintergründe der geplanten Mietrechtsänderungen verdeutlicht zu haben. Vor allem aber ging es mir darum, Ihnen die **Abwägungen** zu erläutern, von denen sie getragen sind.

Nun aber, wie versprochen, zum **aktuellen Verfahrensstand**:

Der Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. Mai 2011 ist wie erwähnt ein Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz, das innerhalb der Bundesregierung federführend für das Mietrecht sowie das Prozess- und Zwangsvollstreckungsrecht ist. Wie in der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bun-

desregierung vorgesehen, haben wir diesen Entwurf den anderen Ressorts, dem Bundeskanzleramt und dem Normenkontrollrat am 11. Mai 2011 zur Stellungnahme übersandt.

Wir haben damals zugleich angefragt, ob Einvernehmen besteht, diesen Entwurf den **beteiligten Kreisen und den Ländern** zur Stellungnahme zu übersenden. Auch dieses Verfahren ist in der Gemeinsamen Geschäftsordnung vorgeschrieben; ohne Einvernehmen also keine Versendung eines nicht abgestimmten Entwurfs. Dieses Einvernehmen konnte vor der Sommerpause nicht hergestellt werden, und deshalb steht die Beteiligung der Länder und Verbände nach wie vor aus.

Nicht vorgesehen in der Verfahrensordnung der Bundesregierung, aber inzwischen durchaus gang und gäbe ist das Faktum,

dass interne Entwürfe – und um einen solchen handelt es sich beim Referentenentwurf vom 11. Mai 2011 nach wie vor – an die Öffentlichkeit gelangen. Dafür genügt in Zeiten der E-Mail ein Druck auf den Knopf „Weiterleiten“ im E-Mail-Programm. Wir wissen dies; nach unseren Beobachtungen hat das am 11. Mai 2011 nur wenige Stunden gedauert.

Ich sehe das mit einem weinenden und einem lachenden Auge: Mit einem weinenden Auge deshalb, weil diese Tatsache eine unaufgeregte Abstimmung innerhalb der Bundesregierung sehr erschwert. Sie müssen sich nur vorstellen, dass etwa ein komplexer Vertragsentwurf, den Sie mit Ihren Partnern abstimmen wollen, in kürzester Zeit auch anderen Beteiligten zugänglich wäre.

Aber es gibt auch eine positive Seite: Wir haben jetzt schon etliche qualitativ hochwer-

tige Stellungnahmen zu einem Entwurf, den es „eigentlich“ noch gar nicht gibt. Wir wer-
ten diese Stellungnahmen natürlich aus,
und können bereits jetzt unsere Schlussfol-
gerungen daraus ziehen. Das ist das Gute
an einer eigentlich unschönen Praxis.

Dessen ungeachtet geht es jetzt aber da-
rum, das förmliche Gesetzgebungsvorhaben
weiter zu betreiben. Und dies bedeutet, nun
entweder einen Referentenentwurf inner-
halb der Bundesregierung auf Grundlage
des Entwurfs vom 11. Mai 2011 zu konsen-
tieren und sodann in die öffentliche Abstim-
mung zu geben, oder aber den bereits be-
kannten Text vom 11. Mai 2011 „offiziell“ zur
Stellungnahme zu versenden.

Beide Vorgehensweisen sind möglich, und
die Bundesregierung wird in Kürze darüber
entscheiden. Das Mietrecht, wir hatten es
eingangs festgestellt, ist durch komplexe In-

teressenlagen geprägt, es betrifft viele Menschen, es geht um viel Geld; kurz: Es ist politisch bedeutsam.

Das führt dann auch dazu, dass die Entscheidungsprozesse etwas länger dauern als sonst üblich – für alterfahrene Mietrechtler ist das keine Überraschung. Es bleibt also spannend – auch für uns im Bundesministerium der Justiz. Jedenfalls werden wir in den nächsten Monaten noch ausreichend Gelegenheit haben, über das Vorhaben zu diskutieren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!