

## **Antrag**

**der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, Markus Kurth, Dr. Anton Hofreiter, Stephan Kühn, Dr. Valerie Wilms, Cornelia Behm, Harald Ebner, Hans-Josef Fell, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Undine Kurth (Quedlinburg), Nicole Maisch, Friedrich Ostendorff, Dr. Hermann E. Ott, Dorothea Steiner, Markus Tressel und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Mietrechtsnovelle nutzen – Klimafreundlich und bezahlbar wohnen**

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Bundesregierung verpasst mit ihrem Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts die Chance, die Energiewende im Wohngebäudebereich klimafreundlich und bezahlbar zu gestalten. Außerdem schießt sie bei den Regelungen zu den sogenannten Mietnomaden über das Ziel hinaus.

Der Wohngebäudebestand ist ein zentraler Bereich für das Gelingen der Energiewende in Deutschland. Nur mit einem energieeffizienten Gebäudebestand kann die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien gelingen. Die wertvolle erneuerbare Energie muss auch im Wärmebereich so sparsam wie möglich eingesetzt werden, damit sie in ausreichender Weise der Stromversorgung zur Verfügung stehen kann.

Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Dabei ist das Mietrecht nicht das originäre Instrument, um die energetische Modernisierung voranzutreiben. Entsprechend dem Antrag „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestagsdrucksache 17/7983) muss die Energiewende im Gebäudebereich über verlässliche Finanzierungsrahmen und eine bessere Planungssicherheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer gewährleistet werden. Das Mietrecht aber hat eine Ausgleichsfunktion zwischen den berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter. Da die Energiewende auch auf den Wohngebäudebereich prägende Auswirkungen zur Folge hat, müssen die mietrechtlichen Stellschrauben entsprechend zukunftsfähig gemacht werden.

Die hohen Kosten für die energetische Modernisierung müssen gerecht zwischen der Allgemeinheit, den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern verteilt werden. Vor allem in wachsenden Regionen können hierdurch veranlasste Mieterhöhungen Verdrängungsprozesse gegenüber einkommensschwachen Haushalten verstärken. Die energetische Sanierung hingegen nicht durchzuführen, würde das Problem der stetig steigenden Wohnkosten nicht lösen, denn die Heizkosten entwickeln sich zu einem rasant steigenden Kostenfaktor, der sogenannten zweiten Miete. Der bundesweite Heizspiegel 2012, gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz

und Reaktorsicherheit, zeigt: Obwohl der Heizenergieverbrauch um 18 Prozent (gegenüber 2010) sank, stiegen die Heizkosten für Häuser mit Ölheizung um 5 Prozent. Die Öl-Heizkosten für eine 70 Quadratmeter Wohnung betragen demnach im vergangenen Jahr durchschnittlich 890 Euro, für Erdgasheizungen 715 Euro und für Fernwärme 785 Euro. Zwar sanken die Kosten für die letzten beiden Energieträger, dies war aber nur mit dem milderen Winter und nicht mit einer grundsätzlichen Senkungstendenz der Energieträgerkosten zu erklären.

Der Wohngeld- und Mietenbericht 2010 zeigt deutlich, dass seit 2009 eine neue Dynamik auf den Wohnungsmärkten feststellbar ist: Die Wohnungsnachfrage wächst und auch die Zahl der Landkreise mit hohen Mietpreisssteigerungen nimmt zu. Das Angebot an Wohnraum verknappt sich in wachsenden Wohnungsmärkten und insbesondere einkommensschwache Haushalte haben Versorgungsschwierigkeiten. Erfreulich ist, dass die Bundesregierung in ihrem Gesetzentwurf mehrere Vorschläge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (vgl. Bundestagsdrucksache 17/7983) aufgenommen hat. Sie verpasst es aber, im Rahmen der Mietrechtsnovelle auf die dargestellten Verdrängungstendenzen und Gentrifizierungsprozesse zu reagieren. Sie verschärft sogar die Problematik, da die bestehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht entsprechend reduziert werden.

Der Gesetzentwurf trifft auch Regelungen für Fälle des sogenannten Mietnomadentums. Die Durchsetzung von Räumungen soll vereinfacht werden und die fristlose Kündigung ohne Abmahnung bei Nichtzahlung der Mietkaution ermöglicht werden. In der öffentlichen Diskussion werden unter dem Begriff der „Mietnomaden“ verschiedene Fälle verstanden („Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“, Prof. Dr. Artz/Prof. Dr. Jacoby, Sondergutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Januar 2011, S. 11 bis 14). Der Begriff wird teilweise auf Mieterinnen und Mieter ausgedehnt, die im Laufe des Mietverhältnisses zahlungsunfähig werden, aber bei Begründung des Mietverhältnisses nicht in betrügerischer Absicht gehandelt hatten. Bei diesen Personen handelt es sich aber nicht um „Mietnomaden“ im eigentlichen Sinne. Unter dem Begriff „Mietnomaden“ sind nur die Personen zu verstehen, die mit dem Vorsatz, die jeweilige Miete nicht zu entrichten, von Wohnung zu Wohnung ziehen. Das sind Personen, die ein Mietverhältnis eingehen, dann aber von vorneherein keine Miete zahlen oder die innerhalb der ersten drei Monate die Mietzahlungen einstellen. Dieses „Phänomen“ ist auf Einzelfälle beschränkt. Dass in der öffentlichen Diskussion demgegenüber von einer Vielzahl von Fällen ausgegangen wird, ist auf das unterschiedliche Begriffsverständnis, das weit über den eigentlichen Begriff des „Mietnomaden“ hinausgeht, zurückzuführen. Angesichts der tatsächlichen Anzahl von Mietnomaden gerät der Bundesregierung bei den Regelungen der angemessene Rechtsschutz für die Betroffenen aus den Augen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. die mietrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch auf die zentralen Herausforderungen der Wohnungsmärkte auszurichten ohne dabei bestehende Verdrängungsprozesse in wachsenden Wohnungsmärkten zu verstärken, durch:
  - a) die Beibehaltung des Mietminderungsrechts auch bei energetischen Modernisierungen;
  - b) die Ausweitung des Mietminderungsrechts auf nicht umgesetzte, jedoch gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienzstandards im Gebäudebereich;

- c) die Beibehaltung der bisherigen Abgrenzungserfordernisse von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beim Mieterhöhungsverfahren nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB);
  - d) die Festlegung der Bedingung in § 554 Absatz 2 und § 559 BGB, dass durch energetische Modernisierungen Primär- und Endenergie eingespart wird, damit Mieterhöhungen durch Heizkostensparnisse refinanziert werden können;
  - e) die Aufnahme des Klimaschutzes in die Interessenabwägung im Rahmen der Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Absatz 2 BGB;
  - f) die Privilegierung von energetischen Modernisierungen gegenüber anderen Modernisierungsmaßnahmen bei den Duldungsbestimmungen nach § 554 Absatz 2 BGB. Die Geltendmachung von Härtefällen soll grundsätzlich beibehalten werden. Der Einwand der finanziellen Härte soll aber nicht mehr dazu führen, dass die Maßnahmen verhindert werden, sie wirkt sich nur noch auf die Umlagefähigkeit der Kosten nach § 559 BGB aus;
  - g) die Begrenzung der finanziellen Belastung der Mieterinnen und Mieter, in dem die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB auf 9 Prozent abgesenkt und auf die energetische Modernisierung sowie den altersgerechten bzw. barrierefreien Umbau konzentriert wird;
  - h) die Aufnahme der energetischen Gebäudebeschaffenheit in die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB;
  - i) die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in § 558 Absatz 3 BGB von 20 auf 15 Prozent, um die daraus entstehenden Preissteigerungen abzufedern;
  - j) die Aufnahme der Entgelte der letzten sechs anstatt der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB);
  - k) die Ermächtigung der Landesregierungen, in Kommunen oder deren Teilgebieten Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen, wenn in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht mehr gewährleistet ist. Dabei sollen die Mieten nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Ermächtigung ist auf 10 Jahre zu begrenzen sowie im Bürgerlichen Gesetzbuch zu verankern;
  - l) die Weiterentwicklung des Contractingmarkts, in dem sowohl im Mietrecht als auch im Wohnungseigentumsrecht geprüft wird, wie die Umlage und die Abrechnung von Contractingvorhaben vereinfacht werden kann;
  - m) die faire Verteilung der Kosten des Wärmeliefercontractings, die Investitionen des Contractors nicht behindert und gleichzeitig unsoziale Kostensteigerungen für Mieterinnen und Mieter verhindert;
2. bei den Regelungen zum Schutz vor Mietnomaden:
- a) den ausgewogenen Kündigungsschutz von Mieterinnen und Mietern im Fall der Nichtzahlung der Kautions durch die grundsätzliche Beibehaltung des Erfordernisses der Abmahnung bzw. einer, wenn auch kurz zu bemessenden, Abhilfefrist zu erhalten;
  - b) den Rechtsschutz für Mieterinnen und Mieter sowie dritten Personen zu erhalten und deshalb auf die Beschränkung auf bloße hohe Erfolgsaussichten einer Räumungsklage im Gesetzentwurf zu verzichten; eine Räumung sollte weiterhin nur nach umfassender gerichtlicher Entscheidung über die Rechtslage zugelassen werden;

- c) keine Verpflichtungen zur Zahlung von Sicherheiten zuzulassen, wenn zuvor keine gerichtliche Entscheidung in der Hauptsache getroffen wurde;
- d) ein Beschleunigungsgebot für Räumungsverfahren in die Zivilprozessordnung aufzunehmen.

Berlin, den 26. Juni 2012

**Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion**

### **Begründung**

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe b

Trotz umfangreicher Fördermöglichkeiten sind viele Gebäude unsaniert, nicht immer werden die vorgeschriebenen Standards der Energieeinsparverordnung eingehalten. Diese Inaktivität hat teilweise weitreichende Folgen für die Mieterschaft durch steigende Energiekosten. Die Mieter sollten ein Durchsetzungsmittel erhalten, wenn ihre Wohnungen nicht den vorgeschriebenen energetischen Mindeststandards entsprechen und dadurch hohe Energiekosten verursachen.

Zu Buchstabe d

Bei Energieträgerumstellungen (z. B. von Ölheizung auf Solaranlagen) besteht eine Rechtsunsicherheit, ob diese durch die Mieterinnen und Mieter geduldet werden müssen. Nach der einschlägigen Bestimmung von § 554 Absatz 2 BGB muss die Mieterschaft Maßnahmen dulden, die zu einer Einsparung von Energie führen. Gerade bei Energieträgerumstellungen kann aber der Fall eintreten, dass der Mieter durch die Maßnahme nicht von einer Endenergieeinsparung und Heizkostensparnis profitiert. Die Rechtsprechung nimmt für die konkreten Energieträgerwechsel unterschiedliche Rechtsauslegungen vor. Mieter und Mieterinnen, die an den Kosten beteiligt werden, müssen diese auch mittelfristig durch Heizkosteneinsparungen refinanzieren können.

Bei der Modernisierungumlage nach § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) sollen die Maßnahmen, die auf die Miete umgelegt werden können, mittelfristig auch zu einer finanziellen Entlastung der Mieter durch eine Heizkostensparnis führen. Das soll auch durch die Umstellung auf erneuerbare Energien, ergänzt durch eine erhöhte Energieeffizienz, möglich sein.

Zu Buchstabe e

Wenn Hauseigentümer und Vermieter eine Bestandsmodernisierung vornehmen, gelten derzeit weitreichende Duldungsbestimmungen für die Mieterschaft. Um energetische Sanierungen zu erleichtern, soll das gesellschaftliche Interesse am Klimaschutz in die Interessenabwägung aufgenommen werden.

Zu Buchstabe f

Energetische Sanierungen sollen auch bei den Duldungsbestimmungen erleichtert werden, ohne dabei einkommensschwache Haushalte finanziell zu überfordern. Mit der Geltendmachung einer finanziellen Härte sollen energetische Sanierungen nicht mehr verhindert werden können. Derzeit orientiert sich die Rechtsprechung an einer Grenze von 25 bis 30 Prozent des verfügbaren Haus-

haltseinkommens bei der Bestimmung einer finanziellen Härte. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN will, dass der Eigentümer oder die Eigentümerin nach dem Überschreiten dieser Schwelle die energetischen Sanierungsmaßnahmen dennoch durchführen kann. Entscheidend soll sein, dass die Umlagehöhe der Modernisierungskosten beim Überschreiten nicht geduldet werden muss.

Zu Buchstabe g

Die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB soll auf die zentralen Herausforderungen des Wohnungsmarktes ausgerichtet werden. Gerade in beliebten Regionen besteht die Gefahr, dass die Anpassungen des Gebäudebestandes die Verdrängung der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Folge hat. In schrumpfenden Wohnungsmärkten hingegen können die heute möglichen 11 Prozent der Modernisierungskosten wegen des Überangebots an Wohnraum kaum auf die Mieten umgelegt werden. Deswegen sollten die Mieterhöhungsmöglichkeiten infolge von Modernisierungen zielgerichteter ausgestaltet werden. Umlagefähig mit künftig maximal 9 Prozent sollen ausschließlich Investitionen in die energetische Gebäudesanierung und in die Herstellung von altersgerechtem bzw. barrierefreiem Wohnraum sein. Allgemeine Modernisierungen können weiterhin über die ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) refinanziert werden.

Zu Buchstabe h

Die zweite Möglichkeit für Mieterhöhungen und Refinanzierungen bildet die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird derzeit bei einer maximalen Mieterhöhung von 20 Prozent (Kappungsgrenze) innerhalb von drei Jahren gekappt. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren gezahlt wurden. Ermittelt werden kann sie durch einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel, ein Gutachten, eine Mietdatenbank oder durch mindestens drei vergleichbare Wohnungen.

Um energetische Sanierungen zu befördern soll die Komponente „energetische Gebäudebeschaffenheit“ in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete eingehen. Diese kann zum Beispiel durch den so genannten ökologischen Mietspiegel abgebildet werden. Dort, wo dieser nicht zur Verfügung steht, soll die „energetische Gebäudebeschaffenheit“ als grundsätzliche Vergleichsvariable eingeführt werden. Um die zusätzlichen Kosten zur Erstellung der ökologischen Mietspiegel für die Kommunen abzufedern, soll die Einführung eines vom Bund finanzierten Förderprogramms geprüft werden.

Zu Buchstabe i

In wachsenden Städten und Gemeinden sind Wohnungsmärkte von einer hohen Nachfrage und Wohnungsmangel gekennzeichnet. Hier können höhere Mieten als in strukturschwachen Regionen durchgesetzt werden, hohe Neuvertragsmieten sind die Folge. Da die Mieten der letzten vier Jahre in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden, kann dies stetige Mieterhöhungen auch für Bestandsmietverträge zur Folge haben. Um die daraus entstehende Mietpreisspirale zu dämpfen, sollen die Kappungsgrenze auf 15 Prozent reduziert werden und die Entgelte der letzten sechs Jahre in die Bildung der Vergleichsmiete einbezogen werden.

## Zu Buchstabe j

Altvertragsmieten sind tendenziell niedriger als Neuvertragsmieten und haben somit einen dämpfenden Effekt auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

## Zu Buchstabe k

Derzeit enthält unser Mietrecht keine Regelungen für die Begrenzung von Wiedervermietungs-mieten. Demnach können Vermieterinnen und Vermieter jede Miete verlangen, die sie auf dem jeweiligen Markt erzielen können. Gerade in wachsenden Kommunen können bei Neuverträgen hohe Mieten verlangt werden. Unsere Arbeitswelt erfordert von den Menschen eine hohe Flexibilität, insbesondere durch Wohnortwechsel. Neuvertrags- und Wiedervermietungs-mieten fließen in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein und haben Auswirkungen auf die Bestandsmieten der ortsansässigen Bevölkerung. Wenn dadurch in den betroffenen Kommunen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, will die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Landesregierungen ermächtigen, in den Kommunen oder auch deren Teilgebieten Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen.

## Zu den Buchstaben l und m

Energieeinsparung in Gebäuden erfordert in der Regel größere Investitionen. Mangelndes technisches Wissen und Kapital sowie fehlende finanzielle Anreize führen dazu, dass große Einsparpotenziale nicht erschlossen werden. Inzwischen bieten verschiedene Energiedienstleister an, die Energielieferung, Anlagenbau und Betrieb sowie Einsparmaßnahmen vorzufinanzieren („Contracting“). Dabei refinanzieren sie ihre Leistungen entweder über den Verkauf der Nutzenergie und durch ein Entgelt für Anlagenbereitstellung und Betriebsführung (Wärmelieferung) oder ihre Leistungen über die eingesparten Energiekosten zu refinanzieren („Einsparcontracting“). Es soll geprüft werden, wie Contracting-Vorhaben rechtlich erleichtert werden können. Sowohl im Mietrecht als auch im Wohneigentumsrecht können die Umlage und die Abrechnung von Contracting-Vorhaben vereinfacht werden. Die Senkung der Energiekosten kommt dabei Mietern durch sinkende Nebenkosten („zweite Miete“) und Vermietern durch eine höhere Kaltmiete sowie langfristig eine Steigerung des Gebäudewerts zugute. Die infolge von Contracting anfallenden Investitionen in Mietwohnungen müssen fair umgelegt werden und für beide Seiten einen Gewinn bringen.

## Zu Nummer 2

Fälle von Mietnomadentum wurden bisher mit bestehenden rechtlichen Instrumenten gelöst. Zahlt die Mieterin oder der Mieter die Miete für zwei Monate nicht, so kann die Vermieterin oder der Vermieter ihr oder ihm fristlos kündigen. Der Gesetzentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz sieht einen neuen Kündigungstatbestand für den Fall vor, dass die Mieterin oder der Mieter mit der Zahlung der Mietkaution in der Höhe des Betrages von zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Der Bundesgerichtshof hat für Fälle der Geschäftsraum-miete bereits entschieden, dass die Vermieterin oder der Vermieter bei Nichtzahlung der Kautions berechtigt ist, der Mieterin oder dem Mieter fristlos zu kündigen (BGH, Urteil vom 12. März 2007, XII ZR 36/05, NZM 2007, S. 400). Im Gesetzentwurf und in der Literatur wird davon ausgegangen, dass diese Rechtsprechung auch auf Wohnraum-mietverhältnisse übertragbar ist (Begründung des Gesetzentwurfs, S. 39). Dabei ist aber bisher, wie auch bei fristloser Kündigung wegen Nichtzahlung der Miete, in jedem Fall eine Abmahnung erforderlich. Die Zahlung der Kautions ist für die Vermieterin oder den Vermieter nicht von größerer

Bedeutung als die Zahlung der Miete, da die Kaution der Vermieterin oder dem Vermieter nicht als Einnahmequelle dient, sondern zum Ausgleich der Reparatur von Schäden in der Wohnung eingesetzt werden soll. Es ist anzuerkennen, dass Vermieterinnen und Vermieter auch im Falle der Nichtzahlung der Kaution ein Kündigungsrecht haben müssen. Dieses Kündigungsrecht darf jedoch nicht weiter gehen als das Recht zur Kündigung im Falle der Nichtzahlung der Miete. Gerade bei einer Einmalleistung, wie der Kaution, muss der Mieterin bzw. dem Mieter die Möglichkeit zur Abhilfe gegeben werden. Mit § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB bestehen bereits ausreichende Ausnahmetatbestände, in welchen Fällen eine Frist oder Abmahnung nicht erforderlich ist, so zum Beispiel wenn diese nicht Erfolg versprechend wäre. Daher muss das Erfordernis der Abmahnung bzw. einer Abhilfefrist grundsätzlich beibehalten werden. Sonst wäre eine Aufweichung des mietrechtlichen Kündigungsschutzes zu Lasten aller Mieterinnen und Mieter wegen Einzelfällen von Mietnomaden die Folge.

Mit dem Gesetzentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz wird außerdem eine Sicherungsanordnung eingeführt, welche zur vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln führen soll. Das Gericht kann danach die Leistung einer Sicherheit durch zum Beispiel die Hinterlegung eines Geldbetrages anordnen. Die Beweiserhebung in der Hauptsache muss dabei noch nicht erfolgt sein, da das Sicherungsverfahren unabhängig von der Hauptsache auf Grund einer bloßen hohen Aussicht auf Erfolg der Klage entschieden wird. Die Folge der Sicherungsanordnung kann jedoch gravierend für die Mieterin und den Mieter sein: Zahlt die Mieterin oder der Mieter auf die Sicherungsanordnung hin nicht, kann die Vermieterin oder der Vermieter ihren bzw. seinen behaupteten Räumungsanspruch unabhängig von anderen Ordnungsmitteln durch einstweilige Verfügung durchsetzen. Damit ist die Möglichkeit der Schaffung eines vollstreckbaren Räumungstitels in einem Verfahren eröffnet, in dem das Gericht noch keine abschließende Entscheidung über das tatsächliche Bestehen der Ansprüche der Vermieterin oder des Vermieters getroffen hat. Mit der Räumung werden dann irreversible Tatsachen geschaffen, ohne dass zuvor die Beweiserhebung über die Ansprüche abgeschlossen wurde. Ein konkreter Ausschluss der Räumung durch einstweilige Verfügung ist auch nicht für die Fälle vorgesehen, in denen die Mieterin oder der Mieter die Sicherungsanordnung ohne Verschulden nicht befolgt. Bisher darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden. Die Beantragung einer Sicherungsanordnung bedeutet eine Abkürzung des Verfahrens für Vermieterinnen und Vermieter, da so die Wohnung noch vor einer vollstreckbaren Endentscheidung über die Kündigungsgründe geräumt werden kann. Ein Schadensersatzanspruch für die Mieterinnen und Mieter ist nur ein unvollkommener Ausgleich. Der effektive Primärrechtsschutz ist entscheidend.

Ziel der Vorschriften zur Sicherungsanordnung ist, dass die Gläubigerin oder der Gläubiger nicht durch die Dauer des Hauptsacheverfahrens wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn die Schuldnerin oder der Schuldner am Ende des Prozesses nicht mehr zahlungsfähig ist (Begründung des Gesetzentwurfs, S. 41). Dem steht jedoch eine erhebliche Belastung der Gerichte gegenüber. Auf Seite der Richterinnen und Richter wird befürchtet, dass allein schon aus anwaltlicher Sorgfaltspflicht der Antrag auf Sicherungsanordnung in nahezu jeder Räumungsklage aufgenommen würde. Da Räumungsprozesse am Amtsgericht sehr häufig sind, rechnen die Richterinnen und Richter mit einer Vielzahl zusätzlich erforderlich werdender Entscheidungen. Infolge würden andere Prozesse weiter verzögert. Statt dessen sollte eine Regelung eingefügt werden, nach der Räumungsverfahren vorrangig zu bearbeiten sind.

Zusätzlich kann die Sicherungsanordnung nach dem Gesetzentwurf Auswirkungen auf ein Verfahren gegen Dritte haben. Denn im Gesetzentwurf wird noch eine weitere Regelung getroffen. Diese betrifft die Situation, in der weitere Per-

sonen außer der Mieterin und dem Mieter ohne Wissen der Vermieterin oder des Vermieters in der Wohnung leben. Eine Wohnung kann bisher nur geräumt werden, wenn der Räumungstitel sich gegen die in den Räumen wohnenden Personen richtet. Wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Klage nur gegen seinen Mietvertragspartner gerichtet hat, kann die Räumung gegen diese Dritten (z. B. Lebenspartner und Lebenspartnerinnen) nicht auf Grundlage des Urteils stattfinden. Der Gesetzentwurf sieht nun eine Regelung vor, die die Anordnung der Räumung gegen andere Personen im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zulässt, wenn ein vollstreckbarer Räumungstitel gegen die Mieterin oder den Mieter vorliegt. Grundsätzlich ist das Interesse der Vermieters, nicht erneut ein langes Gerichtsverfahren gegen die dritte Person anstreben zu müssen, anzuerkennen. Als problematisch erweist es sich jedoch, wenn der vollstreckbare Räumungstitel ein im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Mieterin oder den Mieter ergangener Räumungstitel ist, der wegen Nichtzahlung der Sicherungsanordnung ergangen ist. Der behauptete Anspruch der Vermieterin oder des Vermieters wird dann weder im Verfahren gegen die Mieterin oder den Mieter noch im Verfahren gegen die oder den Dritten abschließend, sondern nur vorläufig festgestellt. Damit hat die Sicherungsanordnung nicht nur weitreichende Folgen für die Mieterin und den Mieter selbst, sondern gegebenenfalls auch für Dritte, denen weder der Rechtsstreit noch die Sicherungsanordnung bekannt gewesen sein müssen.

Außerdem geht der Gesetzentwurf über das eigentliche Thema der „Mietnomaden“ hinaus, indem die Sicherungsanordnung auch bei anderen, nach Rechtshängigkeit der Klage fällig werdenden, Geldforderungen, getroffen werden kann, insbesondere bei anderen Dauerschuldverhältnissen. Mit dem Gesetzentwurf wird also generell die mit eigenständigen Ordnungsmitteln (Ordnungsgeld bzw. Ordnungshaft) durchsetzbare Pflicht zur Sicherheitsleistung eingeführt, die auf einer nur cursorischen Prüfung anhand von zu prognostizierenden Erfolgsaussichten der Klage in der Hauptsache basiert. Das Instrument der Sicherheit ist bisher nur bei der Vollstreckung von Urteilen oder im Rahmen der Vollziehung von Arresten bzw. einstweiligen Verfügungen vorgesehen. In diesen Fällen ist eine Entscheidung in der Hauptsache und damit eine umfassende Prüfung der Beweise bereits erfolgt. Werden nun spezielle Regelungen getroffen, die die Sicherheitsleistung vor einer vollstreckbaren Endentscheidung vorsehen, bedeutet dies eine Durchbrechung bisheriger Prinzipien des Zivilprozessrechts zu Lasten der Schuldner.