

STELLUNGNAHME

des

Deutschen Mietgerichtstages e.V.

zum Entwurf eines

**Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem
Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von
Räumungstiteln**

(Mietrechtsänderungsgesetz)

beschlossen vom Vorstand des

Deutschen Mietgerichtstages e.V.

auf der Klausurtagung in Fulda am 12./13. Januar 2012

unter Berücksichtigung der Beratungen der

außerordentlichen Mitgliederversammlung

am 30. Juni 2011 in Hannover

I. Allgemeines

Das Mietrecht ist weit mehr als andere Rechtsgebiete Interessenrecht. Es ist in seiner derzeitigen Ausprägung das Ergebnis einer jahrzehntelangen Diskussion und eines ständigen Prozesses der Interessenabwägung. Dabei sind auf der einen Seite das Eigentumsinteresse des Vermieters und auf der anderen Seite das Interesse des Mieters an der Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu berücksichtigen. Hierauf hat das Bundesverfassungsgericht in zahlreichen Entscheidungen immer wieder hingewiesen.

Die notwendige energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die weder von den Vermietern oder den Mietern alleine noch von beiden Gruppen gemeinsam bewerkstelligt werden kann. Insofern bedarf es zusätzlich zu allen mietrechtlichen Regelungen ganz erheblicher staatlicher Förderungen, ggf. auch ganz neuer Art. Die theoretische Möglichkeit der Duldungspflicht und einer anschließenden Mieterhöhung schafft aber weder beim Vermieter noch beim Mieter die finanziellen Spielräume, um die erheblichen Aufwendungen auch wirklich schultern zu können. Daran ändert auch keine gesetzliche Regelung etwas. Sollen finanzielle Erleichterungen geschaffen werden, muss der Staat flankierend durch Zuschüsse und Steuererleichterungen eingreifen.

Die Bekämpfung von Straftaten ist eines der obersten Ziele staatlichen Handelns. Betrug ist aber vor allem durch Aufklärung zu verhindern. Das ist im Mietrecht ebenso wie in allen anderen Rechtsgebieten. Aufklärung setzt voraus, bestimmte Informationen zu besitzen. Deshalb sollte nach Ansicht des Deutschen Mietgerichtstages über Verbesserungen im Auskunftssystem und entsprechende Änderungen im Datenschutz nachgedacht werden. Jede Änderung im Prozessrecht setzt voraus, dass in der Justiz die erforderlichen Ressourcen zur Verfügung stehen. Auf Grund der Haushaltslage ist nicht damit zu rechnen, dass zusätzliche Richterstellen geschaffen werden. Insofern werden zusätzliche Verfahren zu einer Verknappung der Ressourcen führen und bei anderen Verfahren zu Verzögerungen führen. Das ist bei jeder politischen Entscheidung zu bedenken.

II. Gesetzesbezeichnung

Entgegen der Gesetzesbezeichnung „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum...“ gilt die Neuregelung des Entwurfs auch für Geschäftsraum, weil in § 578 Abs.2 BGBE eine Verweisung auf § 555b BGBE vorgesehen ist.

--der Satzteil „von vermietetem Wohnraum“ sollte gestrichen werden

III. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu §536 BGB- Entwurf

A. Der Mietgerichtstag weist darauf hin, dass bei der praktischen Anwendung der Vorschrift mit Auslegungsschwierigkeiten bei den einzelnen Tatbestandsmerkmalen zu rechnen ist.

1. Begriff der „Minderung der Tauglichkeit“ in § 536 Abs.1a BGBE

§ 536 Abs.1 BGB unterscheidet zwischen einem Mangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch „aufhebt“ (Satz 1) und dem Mangel, der die Tauglichkeit mindert (Satz 2). Nach dem Wortlaut des Abs.1a gilt der Minderungsausschluss nur für den letztgenannten Fall. Führt die Modernisierungsmaßnahme also zum vollständigen Ausschluss der Gebrauchstauglichkeit, ist der Mieter von der Mietzahlung befreit. Der Deutsche Mietgerichtstag weist darauf hin, dass es künftig zu Auslegungsschwierigkeiten kommen könnte, da nicht klar ist, ob sich Abs. 1a nur auf Satz 2 des Abs. 1 oder auf den gesamten Abs. 1 bezieht.

2. Auslegung des Merkmals „für die Dauer von drei Monaten“

Nach der Gesetzssystematik beginnt der Drei-Monats-Zeitraum in dem Zeitpunkt, in dem die

Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt wird. Er endet 3 Monate später. Es ist nicht erforderlich, dass die Beeinträchtigung über die 3 Monate hinweg unverändert fortbesteht. Störungsfreie Zeiten haben auf den Fristenlauf keinen Einfluss. Die Feststellung des Zeitpunkts der ersten Beeinträchtigung dürfte in vielen Fällen problematisch sein. Beispiel: am 1.5. wird das Material für die geplante Wärmedämmung angeliefert und teils im Hausflur, teils im Hausgarten gelagert, was zu Behinderungen führt. Am 1.6. wird die Fassade eingerüstet. Beginnt der 3-Monatszeitraum am 1.5. oder am 1.6.?

3. Verhältnis des § 536 Abs.1a BGBE zu § 555d Abs.5 BGBE

Die Frage, ob die Vorschrift zur Einschränkung des Minderungsrechts auch Auswirkungen auf die Beurteilung der Angemessenheit im Rahmen des Aufwendungsersatzanspruchs nach §§ 555d Abs. 5 i.V.m. 555a Abs. 3 BGBE hat, ist nicht geklärt.

4. Gleichzeitige Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten

In der Praxis werden sich erhebliche Probleme bei der Abgrenzung von gleichzeitig durchgeführten, aber voneinander getrennten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ergeben.

5. Maßnahmen, die der energetischen Modernisierung dienen

Mehrheitlich befürwortet der Deutsche Mietgerichtstag zumindest eine Änderung des § 536 Abs. 1a BGB-Entwurf.

Anstelle von:

„ (1a)eine Minderung der Tauglichkeit für die Dauer von drei Monaten, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient...“

sollte es heißen:

„ 2. Eine Minderung der Tauglichkeit für die Dauer von drei Monaten, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die für eine energetische Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB **erforderlich ist**...“

B. Der Deutsche Mietgerichtstag weist darauf hin, dass bei verzögerten Modernisierungsmaßnahmen und nicht ordnungsgemäß durchgeführten Maßnahmen offen bleibt, ob Schadensersatzansprüche nach § 241 Abs. 2 BGB in Betracht kommen können.

Zu §§ 555 a ff BGB- Entwurf

Es wird grundsätzlich begrüßt, die Duldungspflicht des Mieters bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem einzelnen Kapitel zu regeln (§§ 555a bis f). Ebenso begrüßenswert ist die Entkoppelung von Duldungspflicht und Mieterhöhungsrecht nach § 559 BGB-Entwurf. Dies betrifft insbesondere den Umstand, dass wirtschaftliche Härteeinwände nur noch das Recht zur Mieterhöhung, nicht aber die Duldungspflicht betreffen.

Der Deutsche Mietgerichtstag gibt allerdings zu bedenken, dass der Entwurf die Rechtsfolgen, die sich nach Ausführung von baulichen Veränderungen (die mit dem Entwurf sowohl Erhaltungs- als auch Modernisierungsmaßnahmen erfassen) ergeben, nur unvollständig abdeckt. Ungeklärt bleibt etwa die Auswirkung von durchgeführten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf den gemäß § 535 Abs. 1 BGB geschuldeten Soll-Zustand der Mietsache und somit die Frage, ob die duldungspflichtige Ausführung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unabhängig von einer zustimmenden Willenserklärung des Mieters zu einer Vertragsänderung führt (vgl. dazu *Lehmann-Richter*, Vortrag auf dem DMT 2011).

Zu § 555 b BGB- Entwurf

Die Formulierung „ zur Verbesserung“ im Einleitungssatz sollte zur Vermeidung von Wiederholungen gestrichen werden.

Zu § 555 c BGB- Entwurf

Zum Inhalt der Modernisierungsankündigung sollte in Abs. 1 in einer Ziffer 4 ein Hinweis auf die Rechtsfolgen der Unterlassung der rechtzeitigen Geltendmachung von Härtefallgründen gehören.

Zu § 555 d BGB- Entwurf

Bei der Regelung des § 555d Abs. 2 BGB-Entwurf bleibt unklar, ob im Fall der vermieteten Eigentumswohnung die Interessen der übrigen Eigentümer auf beiden Seiten in die Abwägung einzubeziehen sind.

Anstelle von

„ Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter“

Sollte es heißen:

„ Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters und anderer Vermieter in einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage als auch anderer Mieter und Bewohner“.

In Abs. 4 muss es heißen:

„ Abs. 3 S. 2 ist nicht anzuwenden, wenn...“

Zu § 556 c BGB- Entwurf

Der Deutsche Mietgerichtstag konnte zu der Vorschrift keinen Konsens für eine einheitliche Stellungnahme finden.

Zur möglichen Änderung von § 558 BGB

Die ausdrückliche Aufnahme der energetische Beschaffenheit von Wohnraum als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 2 BGB mit dem Ziel, Anreize für Investitionen in energetische Modernisierungen zu setzen, wird befürwortet.

Zu § 569 BGB- Entwurf

Nach der Auffassung des Deutschen Mietgerichtstags ist bereits heute die Nichtzahlung der Kautionspflichtverletzung zu bewerten, die zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs.1 BGB berechtigt. Deshalb bedarf es eines besonderen Kündigungstatbestandes nicht zwingend. Er schafft neue Rechtsprobleme, insbesondere weil auf Grund des formalisierten Kündigungstatbestandes die Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigt werden können (z.B: eine Weigerung zur Zahlung der Kautionspflicht, weil der Vermieter die Mietsache im vertragswidrigen Zustand anbietet; Vereinbarung der Fälligkeit der gesamten Kautionspflicht bei Mietbeginn; Verstöße gegen den Höchstbetrag der Kautionspflicht u.s.w.). Die unterschiedliche Behandlung der Rechtsfolgen eines Zahlungsverzugs hinsichtlich der Kautionspflicht bei der Wohnraummiete einerseits, der Geschäftsraummiete andererseits ist nicht angezeigt. Der Umstand, dass der Geschäftsraummietler besser geschützt wird als der Wohnraummietler, steht mit den Grundsätzen des (in der Gesetzesbegründung so genannten) „sozialen Mietrechts“ nicht im Einklang.

Zu § 577 a BGB- Entwurf

Der Mietgerichtstag nimmt zur Kenntnis, dass der Gesetzgeber Regelungen schaffen will, um Missbrauchsfällen und Umgehungen der gesetzlichen Anforderungen entgegenzuwirken.

Während die Sperrfrist nach dem ursprünglich Entwurf – jedenfalls dem Wortlaut nach – auch eingriff, wenn die Personengesellschaft bereits umgewandelten Wohnraum erwirbt, ist im jetzigen Entwurf die wünschenswerte Klarstellung erfolgt, dass diese Fälle nicht erfasst werden (vgl. § 577a Abs 1a Satz 2 Entwurf).

Bedenken bestehen bezüglich der Reichweite der Regelung, die nach dem Wortlaut nur auf den Erwerb durch eine Personengesellschaft oder durch mehrere Erwerber abstellt; mithin würde die neue Regelung auch Fälle erfassen, in denen ein Missbrauch der bisherigen Regelung gar nicht im Raum steht, etwa in Fällen, in denen eine Bildung von Wohnungseigentum von den Erwerbern auch langfristig gar nicht geplant ist. Es wurde in diesem Zusammenhang auch von Mitgliedern des Mietgerichtstags verschiedentlich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Missbrauchsfällen in der Vergangenheit allenfalls um ein lokales Problem gehandelt habe, so dass es fragwürdig erscheine, nunmehr eine allgemein geltende breite Regelung zu schaffen, die nicht auf Missbrauchsfälle beschränkt sei.

Der Mietgerichtstag gibt zu bedenken, ob die Regelung für die Eigenbedarfskündigung in § 573 BGB dahin ergänzt werden kann, dass generell nur Familien-Personengesellschaften wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters kündigen dürfen. Insoweit wäre dann zu prüfen, ob durch eine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung bei Personengesellschaften nicht die Neuregelung des § 577a BGB entbehrlich würde. Denn bei den "Missbrauchsfällen", die durch die Neuregelung verhindert werden sollen (sogenanntes „Münchener Modell“), handelte es sich regelmäßig um Personengesellschaften, die auf Initiative und unter Mitwirkung eines Bauträgers gegründet worden waren; diese Fälle würden bereits durch eine Einschränkung der Eigenbedarfskündigung bei den Personengesellschaften auf Familiengesellschaften hinreichend erfasst.

Zu § 578 BGB

Der Deutsche Mietgerichtstag weist darauf hin, dass es keine sachlichen Gründe für eine unterschiedliche Anwendung des Wirtschaftlichkeitsgebots in der Wohnraum- und Gewerbemiete gibt, und regt an, in § 578 Abs. 2 BGB eine Verweisung auf § 556 Abs. 3 S. 1 BGB aufzunehmen.

Zu Artikel 3 Mietrechtsänderungsgesetz

Der Deutsche Mietgerichtstag regt an, über Art. 3 Mietrechtsänderungsgesetz hinaus das Wohnungseigentumsrecht in der Weise zu reformieren, dass es mit dem Mietrecht stärker verzahnt ist und auch der vermietende Wohnungseigentümer hinreichend berücksichtigt wird.

Zu § 302 a ZPO- Entwurf

Der Deutsche Mietgerichtstag weist darauf hin, dass die Anwendung der Vorschrift zu rechtstechnischen Problemen führen wird.

§ 302a ZPO-Entwurf steht im 2. Titel unter der Überschrift „Urteil“, und zwar zwischen dem Vorbehaltsurteil und dem Zwischenurteil. Diese Stellung im Gesetz überrascht. Sie vermittelt den Eindruck, die Hinterlegungsanordnung sei so etwas wie ein Vorbehaltsurteil. Richtigerweise handelt es sich aber um eine Maßnahme des vorläufigen Rechtsschutzes. Sie modifiziert und ersetzt die Regelungen über den dinglichen Arrest nach den §§ 916, 917 ZPO, der auch heute schon im Mietrecht möglich ist.

Die Vorschrift gilt für alle Klagen auf wiederkehrende Leistungen und zwar sowohl für Räumungsklagen wie auch für sonstige Leistungsklagen, aber auch Feststellungsklagen.

Für Zahlungsverfahren gibt es mit dem Urkundsverfahren eine Möglichkeit, schnell ein zumindest vorläufig vollstreckbares Zahlungsurteil zu erlangen, auch wenn der Mieter Mängel einwendet. Die Zwangsvollstreckung aus einem solchen Urteil darf nach § 708 Nr. 4, § 711 S. 1 ZPO nur gegen Sicherheitsleistung eingestellt werden. Ferner besteht nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 4.5.2011 – VIII ZR 146/10) auch die Möglichkeit, in den meisten Fällen Klage auf künftige Leistung gem. § 259 ZPO zu erheben.

Die neue Vorschrift würde auf Grund der Stellung in der ZPO nicht nur im Mietrecht, sondern immer dann gelten, wenn es um wiederkehrende Leistungen geht, also vor allem auch im Familienrecht. Dort gibt es die einstweilige Anordnung auf Zahlung, so dass dort erst recht kein Bedarf besteht. Ferner wird die Hinterlegungsanordnung auch in Wohnungseigentumsverfahren anzuwenden sein, wenn es um die Zahlung von Wohngeld geht. Die Auswirkungen in diesen beiden Rechtsgebieten sind bisher noch gar nicht untersucht worden. Fraglich ist, ob zu den Geldforderungen, die nach „Rechtshängigkeit fällig werden“ nicht auch Nebenforderungen gehören. Dann wäre eine Hinterlegungsanordnung auch wegen Zinsforderungen in jedem normalen Zahlungsverfahren möglich. Das ist sicher nicht gewollt und würde zu einer Verlangsamung aller Verfahren führen, da diese zusätzliche Arbeit von den Gerichten erster Instanz im Zweifel zu erledigen wäre. Beides sollte im Gesetzgebungsverfahren bedacht werden.

Nach § 302a Abs. 2 ZPO-Entwurf soll der Betrag binnen zwei Wochen nach Fälligkeit der Forderung hinterlegt werden. Das ist missverständlich. Welcher Fälligkeitstermin ist gemeint? Nach dem Wortlaut sind alle Forderungen angesprochen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig werden. Das ergibt sich aus Absatz 1. Dort heißt es, dass die Anordnung „wegen Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden“, ergehen kann. Der Begriff der „Fälligkeit“ bezieht sich somit auf die materiellrechtliche Forderung aus dem Mietvertrag und nicht den Hinterlegungsanspruch. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Hinterlegungsanordnung können deshalb die zu hinterlegenden Beträge schon länger als zwei Wochen fällig sein und müssten deshalb zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Hinterlegungsanordnung schon hinterlegt sein. Es müsste deshalb klargestellt werden, dass Forderungen, die bei Erlass der Hinterlegungsanordnung bereits fällig sind, frühestens 14 Tage nach Zustellung der Hinterlegungsanordnung hinterlegt werden müssen.

Zumindest sollte Abs. 2 deshalb wie folgt lauten:

*(2) Der Beklagte hat den zu hinterlegenden Betrag jeweils binnen einer Frist von zwei Wochen nach Fälligkeit der Forderung, **frühestens aber zwei Wochen nach Zustellung der Hinterlegungsanordnung**, bei der Hinterlegungsstelle im Bezirk des Prozessgerichts zu hinterlegen. Er hat die Hinterlegung dem Prozessgericht unverzüglich anzuzeigen.*

Der Deutsche Mietgerichtstag e.V. weist darauf hin, dass in Deutschland jährlich gut 280.000 wohnraummietrechtliche Verfahren stattfinden. Ca. 1/3 aller wohnraummietrechtlichen Verfahren betrifft Räumungsverfahren. Die Hinterlegungsanordnung kann nach ihrer derzeitigen Ausgestaltung im Entwurf sowohl in diesem Drittel wie auch in allen anderen Zahlungsklagen wegen Miete (nicht Betriebskosten, Schadensersatz pp) eine Rolle spielen. Das sind mehr als die Hälfte aller wohnraummietrechtlichen Verfahren. Hinzu kommen Verfahren in Familiensachen und im Wohnungseigentumsrecht. Das Ausmaß der zusätzlichen Belastung für Richterinnen und Richter, aber vor allem auch für die Servicekräfte ist nicht abzuschätzen und wird in der Begründung nicht untersucht. Es müssen jeweils Anträge und Erwiderungen zugestellt werden und dann Entscheidungen verfasst und zugestellt werden. Zwar soll die Entscheidung nur kurz sein, aber sie muss begründet werden.

Die Vollstreckung der Hinterlegungsanordnung hat dann auch durch die Gerichte und nicht durch die Gerichtsvollzieher zu erfolgen. Die Vollstreckung erfolgt nicht nach den §§ 803 – 882 ZPO durch den Gerichtsvollzieher sondern gemäß den Vorschriften der §§ 887 ff ZPO nach den Regeln über die Vornahme einer Handlung. Dies setzt wiederum – zuzustellende – gerichtliche Beschlüsse voraus. Weitere ganz erhebliche Arbeit entsteht bei den Hinterlegungsstellen.

Es muss sichergestellt werden, dass diese zusätzliche Arbeit von den betroffenen Stellen auf Grund ausreichender Ausstattung auch erledigt werden kann.

Zu § 940 a ZPO- Entwurf

Zu Abs. 2

Die Räumung von Mitbesitzern mit abgeleitetem Besitzrecht ist im Prinzip zu begrüßen. Hier gibt es Missbrauchsfälle, die mit dem heutigen Recht nur schwer und wenn, dann zeitaufwändig zu bekämpfen sind. Deshalb ist die Regelung in Abs. 2 prinzipiell zu begrüßen, aber auf Missbrauchsfälle zu beschränken.

Abs. 2 sollte wie folgt gefasst werden:

„Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor und hat der Mieter dem Vermieter trotz dessen Aufforderung, die mit der Kündigung verbunden werden kann, die Person eines Dritten, der die Räume mitbewohnt, nicht unverzüglich in Textform mitgeteilt, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.“

Zu Abs. 3

Über die Frage, ob eine Räumung durch einstweilige Verfügung bei Nichterfüllung der Hinterlegungsanordnung eingeführt werden soll, konnte der Deutsche Mietgerichtstag keine Einigung erzielen.

Teile des Deutschen Mietgerichtstags weisen darauf hin, dass es sich um eine nicht gerechtfertigte Vorwegnahme der Hauptsache handelt, wohingegen andere Teile dies ausnahmsweise aus den besonderen Gründen des Räumungsverfahrens für gerechtfertigt halten.

Unabhängig davon, weist der Deutsche Mietgerichtstag auf folgende Ungenauigkeit hin:

Abs. 3 setzt eine „Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs“ voraus. Das ist kein rechtstechnischer Begriff, sondern er umschreibt den wirtschaftlichen Hintergrund. Es kann sich um eine Klage auf Grund einer außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, aber auch um eine ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 1 Nr. 1 BGB handeln. Theoretisch kann der Mieter in Zahlungsverzug auch mit Betriebskostennachforderungen sein und der Vermieter kann deshalb gekündigt haben. Die tatbestandlichen Voraussetzungen sind zu ungenau und sollten präzisiert werden.

Entwurf eines § 940 b BGB

Es sollte ein § 940 b BGB eingefügt werden:

„§ 940a Abs. 2 BGB gilt auch für die Miete von Geschäftsräumen.“

Entwurf eines § 272 Abs. 4 ZPO:

Der Deutsche Mietgerichtstag schlägt unabhängig von der Frage der Umsetzung des § 940 a Abs. 3 ZPO-Entwurf vor, ein generelles Beschleunigungsgebot für Räumungsverfahren in die ZPO aufzunehmen.

„§ 272 Abs. 4 ZPO:

Räumungsverfahren, denen eine Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB zugrunde liegt, sollen vorrangig erledigt werden. Wird eine Güteverhandlung gem. § 278 ZPO anberaumt, soll diese innerhalb von drei Wochen nach Klageerhebung stattfinden.“

Das wird von einigen Gerichten heute bei der Terminierungspraxis auch schon berücksichtigt. Es ist aber eine Wertentscheidung, die der Gesetzgeber zu treffen hat, da die Bevorzugung bestimmter Verfahren zugleich zur Folge hat, dass andere Verfahren zurückgestellt werden. Die Wertentscheidung hat der Gesetzgeber in anderen Verfahrensordnungen auch schon getroffen. § 61a ArbGG ordnet an, dass Kündigungsverfahren vorrangig zu erledigen sind. Die Güteverhandlung hat binnen 2 Wochen nach Klageerhebung stattzufinden. Auch das weitere Verfahren steht unter einer besonderen Prozessförderungspflicht. § 155 FamFG enthält ein ähnliches Vorrang- und Beschleunigungsgebot für Kindschaftssachen.

Zu § 885 ZPO

Zu Abs. 1

Gegenwärtig besteht Unsicherheit darüber, gegen welche Bewohner einer Wohnung ein Titel erforderlich ist. Der Deutsche Mietgerichtstag regt an, § 885 Abs. 1 ZPO-Entwurf folgenden Satz 3 anzufügen:

„Eine Zwangsvollstreckung findet jedoch nur statt, wenn auch gegen den Ehegatten des Schuldners, seinen eingetragenen Lebenspartner, den Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder einen anderen erwachsenen Mitbewohner ein Räumungstitel vorliegt.“

Zu Abs. 3

Es sollte hinsichtlich der Aufbewahrung beweglicher Sachen geklärt werden, dass eine Vernichtung nur bei offensichtlichem Fehlen eines öffentlichen und privaten Interesses in Betracht kommt. Satz 2 sollte daher wie folgt lauten:

„Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein öffentliches oder privates Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.“

Zu § 885 a ZPO- Entwurf

Der Deutsche Mietgerichtstag akzeptiert, dass der Gesetzgeber Überlegungen anstellt, um dem Bedürfnis zur Senkung der Vollstreckungskosten gerecht zu werden. Er weist aber darauf hin, dass sich durch die Privatisierung der Vollstreckung weitere Probleme ergeben werden. Es kann sich ein neuer Gewerbebereich entwickeln, der einer Zulassung und Aufsicht (ähnlich wie bei Inkassoinstituten) bedarf, die bisher nicht gewährleistet ist.

Zudem ist fraglich, ob der Schutz insbesondere von Urkunden, die der Schuldner für sein berufliches Fortkommen und zum Nachweis seiner persönlichen Verhältnisse benötigt, im Rahmen der Räumungsvollstreckung ausreichend gewährleistet ist.

Die Vereinbarkeit von § 885 a Abs. 3 S. 2 ZPO-Entwurf mit S. 3 sollte überprüft werden.

Die vorgesehene Haftungsbeschränkung sollte nicht bei der Einschaltung gewerblicher Dritter gelten.

Abs. 5 sollte es wie folgt lauten:

*„Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger **und den Schuldner** auf die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 hin.“*