

Entwurf [Initiator] für ein

Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

(Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

Problem und Ziel

In Deutschland gibt es fast 40 Millionen Wohnungen, davon knapp 24 Millionen Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter. Dies verdeutlicht den Stellenwert des Mietrechts, sowohl in sozialer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Grundsätzlich hat sich das soziale Mietrecht bewährt: Die Versorgung mit qualitativ gutem Wohnraum zu angemessenen Preisen ist auf Grundlage der überwiegend privat organisierten Wohnungswirtschaft weithin gewährleistet. Das Mietrecht ermöglicht dem Vermieter die angemessene Verwertung seines Eigentums und schafft zugleich soziale Sicherheit für den Mieter. Die überwiegende Mehrzahl der Mietverhältnisse verläuft unproblematisch; im Streitfall bietet die Justiz, insbesondere die Amtsgerichte, effektiven Rechtsschutz. Aber auch ein Recht, das sich grundsätzlich bewährt hat, muss an sich wandelnde gesellschaftliche und wirtschaftliche Verhältnisse angepasst werden.

Zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben im Wohnungsmarkt gehört angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Die bestehenden Vorschriften (§§ 554, 559 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)) werden den Anforderungen nicht mehr gerecht, die an vermieteten Wohnraum im Hinblick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz gestellt werden.

Auch im Hinblick auf Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht nachkommen, wird das bestehende Recht den Erfordernissen eines modernen und effizienten Mietrechts nicht mehr uneingeschränkt gerecht. Dies betrifft insbesondere die Konstellationen, in denen sich einzelne Mieter planmäßig ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entziehen und insbesondere private Kleinanbieter auf dem Wohnungsmarkt im Einzelfall erheblich schädigen. Fälle dieser Art werden in der Öffentlichkeit auch unter dem Schlagwort "Mietnomadentum" diskutiert.

Schließlich sind die mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Mieter bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach dem "Münchener Modell", nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann, unzureichend. Hier besteht die Gefahr, dass die angestammte Mieterschaft aus attraktiven Wohngebieten verdrängt wird.

Lösung

Das Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird in Kapitel 1a in den §§ 555a bis 555e BGB neu geregelt. Die Vorschriften werden zugleich mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) abgestimmt. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der "energetischen Modernisierung": Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen. Rechtlich verpflichtende, ordnungsgemäß durchgeführte energetische Modernisierungen führen nicht zu einer Mietminderung und sind vorbehaltlos zu dulden. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisie-

rungen werden gesenkt, und zugleich wird klargestellt, welche Rechtsfolgen fehlerhafte Modernisierungsankündigungen für das Mieterhöhungsverfahren haben.

In allen anderen Fällen von Modernisierungen behält die Reform die grundsätzlich bewährte Regelungstechnik bei: Führen die Maßnahmen zur Beeinträchtigung des Mietgebrauchs, so mindert sich die geschuldete Miete. Der Mieter kann – künftig jedoch befristet – Härtefallgründe einwenden. Auch bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Diese Erhöhungsgrenze gilt auch für die energetische Modernisierung.

Des Weiteren wird das Räumungsverfahren effizienter und kostengünstiger gestaltet: Die in der Praxis entwickelte sog. Berliner Räumung wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Der Vermieter hat künftig die Möglichkeit einer auf die bloße Besitzverschaffung beschränkten Räumung als gleichberechtigte Alternative zur sog. klassischen Räumung (§ 885a der Zivilprozessordnung (ZPO)). Dies erspart dem Vermieter insbesondere den Kostenvorschuss für die hohen Transport- und Lagerkosten des Räumungsguts. Scheitert die Räumungsvollstreckung an einer dritten, dem Vermieter bis dahin unbekannt Person, die an der Wohnung ein Besitzrecht geltend macht, gegen die sich der Vollstreckungstitel aber nicht richtet, kann ein weiterer Titel gegen diese dritte Person künftig schnell im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 940a ZPO erlangt werden. Schließlich wird mit § 569 Absatz 3a BGB ein neuer Kündigungsgrund geschaffen, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution – wie bei Verzug mit der Mietzahlung – die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden kann.

Die Reform unterbindet des Weiteren die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem "Münchener Modell", nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann.

Alternativen

[noch zu ergänzen]

Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

[noch zu ergänzen]

Sonstige Kosten

[noch zu ergänzen]

Bürokratiekosten

[noch zu ergänzen]

Entwurf [Initiator] für ein

Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln

(Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Artikel 2 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 3 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Artikel 4 Änderung der Zivilprozessordnung

Artikel 5 Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung

Artikel 6 Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes

Artikel 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zum Buch 2 Abschnitt 8 Titel 5 Untertitel 2 Kapitel 1 folgende Angabe eingefügt:

"Kapitel 1a

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen".

2. § 536 Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Außer Betracht bleiben

1. eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit und
2. eine Minderung der Tauglichkeit, soweit die Minderung auf einer ordnungsgemäß durchgeführten energetischen Modernisierung nach § 555b Absatz 1 Nummer 1 beruht und der Vermieter zu deren Durchführung rechtlich verpflichtet ist.“

3. Dem § 551 Absatz 2 wird folgender Satz 3 angefügt:
„Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit der Miete fällig.“
4. § 554 wird aufgehoben.
5. Nach § 555 wird folgendes Kapitel 1a mit den § 555a bis 555e eingefügt:

„Kapitel 1a

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 555a

Duldung von Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555b

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Modernisierungsmaßnahmen sind Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen,

1. durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird (energetische Modernisierung),
2. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
3. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
4. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder
5. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

(2) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden,

1. wenn der Vermieter rechtlich verpflichtet ist, die Maßnahme durchzuführen, oder

2. wenn es sich um eine energetische Modernisierung handelt, zu der der Vermieter rechtlich nicht verpflichtet ist und für die er keine Mieterhöhung nach § 559 verlangt.

(3) Eine andere als eine in Absatz 2 genannte Modernisierungsmaßnahme muss der Mieter nicht dulden, wenn sie für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Art und geplanter Umfang der vorzunehmenden Arbeiten,
2. bauliche Folgen,
3. Belange der Energieeffizienz oder des Klimaschutzes,
4. vorausgegangene Aufwendungen des Mieters,
5. die zu erwartende Mieterhöhung einschließlich der künftigen Betriebskosten; dies bleibt außer Betracht, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist.

(4) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555c

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. Art und geplanten Umfang der Modernisierungsmaßnahme,
2. Beginn und voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, einschließlich der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) In der Modernisierungsankündigung für eine energetische Modernisierung kann der Vermieter auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen, um insbesondere über die Einsparung von Energie zu informieren.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555d

Sonderkündigungsrecht des Mieters, Ausschlussfrist für Härtegründe

(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss spätestens bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

(2) Absatz 1 gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen.

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte nach § 555b Absatz 3 begründen, innerhalb der in Absatz 1 Satz 2 bestimmten Frist in Textform mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist sind Umstände, die eine Härte im Sinne von § 555b Absatz 3 begründen, nur zu berücksichtigen, wenn

1. der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war oder
2. die Umstände, die eine Härte begründen, erst nach Ablauf der Frist entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555e

Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können Vereinbarungen über bestimmte Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.“

6. § 559 wird wie folgt gefasst:

„§ 559

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Absatz 1 Nummer 1 bis 4 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, sind nach billigem Ermessen zu ermitteln und von den Kosten der Modernisierungsmaßnahme abzuziehen.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

7. § 559a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter "baulichen Maßnahmen" durch das Wort "Modernisierungsmaßnahmen" ersetzt.

bb) In Satz 3 wird das Wort "Maßnahmen" durch das Wort "Modernisierungsmaßnahmen" ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter "baulichen Maßnahmen" durch das Wort "Modernisierungsmaßnahmen" ersetzt.

8. § 559b wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„§ 555c Absatz 2 gilt entsprechend.“

b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 bis 3 angekündigt hat oder

2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent überschreitet.“

9. Nach § 569 Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 3 sind sinngemäß anzuwenden.“

10. § 577a wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Die Frist nach Absatz 1 gilt auch, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.“

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören.“

- b) In Absatz 2 werden nach den Wörtern "nach Absatz 1" die Wörter "oder nach Absatz 1a" eingefügt.
- c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet und an einen der Gesellschafter oder Erwerber veräußert, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.“

- 11. In § 578 Absatz 2 wird die Angabe "§ 554 Abs. 1 bis 4" durch die Wörter "§ 555a Absatz 1 bis 3, § 555b Absatz 1 bis 4, § 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 3, § 555e" ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel .. geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

„

§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] Übergangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 7 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 7 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn

1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 7 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder
2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 7 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 7 dieses Gesetzes] begonnen hat.

(2) § 569 Absatz 3a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 7 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

In § 22 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird die Angabe "§ 559 Abs. 1" durch die Wörter "§ 555b Absatz 1 Nummer 1 bis 4" ersetzt.

Artikel 4

Änderung der Zivilprozessordnung

Die Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltübersicht wird nach der Angabe zu § 885 folgende Angabe eingefügt:

"§ 885a Beschränkter Vollstreckungsauftrag"

2. In § 759 werden die Wörter "eine zu seiner Familie gehörige oder in dieser Familie dienende erwachsene Person" durch die Wörter "ein erwachsener Familienangehöriger, eine in der Familie beschäftigte Person oder ein erwachsener ständiger Mitbewohner" ersetzt.
3. In § 760 Satz 2 werden vor dem Punkt am Ende die Wörter: "; dies gilt auch für die nach § 885a Absatz 2 Satz 2 elektronisch gespeicherten Dateien" eingefügt.
4. § 885 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 werden die Wörter "oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person" durch die Wörter ", einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner" ersetzt.
 - b) Die Absätze 3 und 4 werden durch die folgenden Absätze 3 bis 5 ersetzt:

„(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.

(4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab oder fordert er die Sachen ab, ohne die Kosten zu zahlen, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; die §§ 806, 814 und 817 gelten entsprechend. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.“

5. Nach § 885 wird folgender § 885a eingefügt:

„§ 885a

Beschränkter Vollstreckungsauftrag

(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.

(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.

(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, unverzüglich wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er unverzüglich vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

(5) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger auf die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 hin.

(6) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.“

6. § 940a wird wie folgt geändert:

a) Der Wortlaut wird Absatz 1.

b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, 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.“

Artikel 5

Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung

§ 22 Absatz 8 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 6

Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes

Das Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 17 Satz 2 wird die Angabe "713" durch die Angabe "714" ersetzt.
2. Die Anlage (Kostenverzeichnis) wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Nummer 240 wird folgende Nummer 241 eingefügt:

Nr.	Gebührentatbestand	Gebührenbetrag
„241	In dem Protokoll sind die beweglichen Sachen zu dokumentieren und der Gerichtsvollzieher bedient sich elektronischer Bildaufzeichnungsmittel (§ 885a Abs. 2 ZPO): Die Gebühr 240 erhöht sich auf	85,00 EUR“.

- b) Die bisherigen Nummern 241 und 242 werden die Nummern 242 und 243.
- c) Der Vorbemerkung vor Nummer 300 wird folgender Satz angefügt:

„Im Verfahren nach § 885 Absatz 4 ZPO werden Gebühren nach diesem Abschnitt nicht erhoben.“
- d) In Nummer 602 werden die Angabe "Nummer 241" durch die Angabe "Nummer 242" und die Angabe "Nummer 242" durch die Angabe "Nummer 243" ersetzt.
- e) Nummer 700 wird wie folgt gefasst:

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„700	Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten: 1. Ablichtungen und Ausdrücke, a) die auf Antrag angefertigt oder per Telefax übermittelt werden, b) die angefertigt werden, weil der Auftraggeber es unterlassen hat, die erforderliche Zahl von Mehrfertigungen beizufügen: für die ersten 50 Seiten je Seite..... für jede weitere Seite..... für Farbkopien oder Farbausdrucke je Seite 2. Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien anstelle der in Nummer 1 genannten Ablichtungen und Ausdrücke: je Datei	0,50 EUR 0,15 EUR 2,00 EUR

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
	<p>(1) Die Höhe der Dokumentenpauschale nach Nummer 1 ist bei Durchführung eines jeden Auftrags und für jeden Kostenschuldner nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 GvKostG gesondert zu berechnen; Gesamtschuldner gelten als ein Schuldner.</p> <p>(2) § 191a Abs. 1 Satz 2 GVG bleibt unberührt.</p> <p>(3) Eine Dokumentenpauschale für die erste Ablichtung oder den ersten Ausdruck eines mit eidesstattlicher Versicherung abgegebenen Vermögensverzeichnisses und der Niederschrift über die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung werden von demjenigen Kostenschuldner nicht erhoben, von dem die Gebühr 260 zu erheben ist.</p>	2,50 EUR“.

f) Nach Nummer 712 wird folgende Nummer 713 eingefügt:

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„713	<p>Pauschale für die Dokumentation mittels geeigneter elektronischer Bildaufzeichnungsmittel (§ 885a Abs. 2 Satz 2 ZPO)</p> <p>Mit der Pauschale sind insbesondere die Aufwendungen für die elektronische Datenaufbewahrung abgegolten.</p>	5,00 EUR“.

g) Die bisherige Nummer 713 wird Nummer 714.

Artikel 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Rahmenbedingungen der Reform

Der private Wohnungsmarkt spielt in Deutschland traditionell eine wichtige Rolle: Von den insgesamt ca. 40 Millionen Wohnungen sind knapp 24 Millionen Mietwohnungen (Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 4. Juni 2009, BT-Drs. 16/13325, S. 28). Der überwiegende Teil der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter.

Der weltweite Energiebedarf wird in den kommenden Jahren trotz knapper Energiereserven und des Klimawandels weiter wachsen. Die Reduzierung der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs ist vor diesem Hintergrund eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben.

Der Gebäudebereich - und hier vor allem der Wohngebäudesektor - spielt für Energieeffizienz und Klimaschutz eine Schlüsselrolle: 40 Prozent der gesamten in Deutschland verbrauchten Endenergie entfallen auf den Gebäudebereich, der damit rund 20 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes ausmacht. Mehr als die Hälfte dieses Verbrauchs (nämlich 26 Prozentpunkte) fällt im Wohngebäudebereich an (Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 4. Juni 2009, BT-Drs. 16/13325, S. 40). In diesem Bereich steckt ein beträchtliches Potenzial, den CO₂-Ausstoß und den Energieverbrauch zu verringern. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, insbesondere auch des vermieteten Wohnraums.

Der überwiegende Anteil der Mietwohnungen, nämlich 61 Prozent oder rund 14,5 Millionen Wohnungen, befindet sich im Eigentum privater Kleinanbieter. Die Mehrheit dieser Kleinanbieter vermietet nur wenige Wohnungen. Diese dienen den Vermietern in vielen Fällen zur Vermögensbildung und Altersvorsorge (Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 4. Juni 2009, BT-Drs. 16/13325, S. 28 f.).

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist damit im Unterschied zu den meisten anderen Ländern durch eine kleinteilige Struktur mit einem hohen Anteil an Privateigentümern gekennzeichnet. Nicht zuletzt diese Struktur trägt zur vergleichsweise hohen Stabilität des deutschen Wohnungsmarktes bei und hat mit dazu geführt, dass die weltweite Immobilienkrise der letzten Jahre in Deutschland nicht zu größeren Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

Eine der wesentlichen Bedingungen für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt ist ein ausgewogenes Mietrecht (Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vom 4. Juni 2009, BT-Drs. 16/13325, S. 33; s. auch Kofner, WuM 2010, 123, 130), das die Mieter einerseits vor willkürlichen Kündigungen und überzogenen Mieterhöhungen schützt und für die Vermieter andererseits angemessene Bedingungen zur wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums schafft.

Diese Ausgewogenheit ist vor allem in den nachstehend aufgeführten Bereichen nicht mehr hinreichend gewährleistet.

II. Die Schwerpunkte der Reform

1. Energetische Modernisierung

Die bestehenden Vorschriften zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter und zur Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 554, 559 ff. BGB) werden den Anforderungen nicht immer gerecht, die an vermieteten Wohnraum im Hinblick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz gestellt werden.

So erscheint etwa der Kreis der vom Mieter zu duldbaren Maßnahmen für Energieeffizienz und Klimaschutz zu eng gefasst. Auch sind die Vorschriften zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht vollständig mit den Vorschriften über das Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung synchronisiert. Die Darlegungsanforderungen an den Vermieter zur Begründung, ob durch eine Modernisierungsmaßnahme Energie oder Wasser eingespart wird, erscheinen in Einzelfällen überhöht. Ferner erscheint es geboten, bei der Härtefallprüfung den Belangen des Klima- und Umweltschutzes im Rahmen der erforderlichen Abwägung ein größeres Gewicht beizumessen und die Minderung der Miete in der Bauphase moderat zu begrenzen. Schließlich ist nicht in allen Fällen klar, welche Folgen eine fehlerhafte Modernisierungsankündigung durch den Vermieter hat.

Durch die Reform wird das gesamte Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem neuen Kapitel 1a in den §§ 555a bis 555e BGB geregelt. Die Vorschriften werden zugleich mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) abgestimmt.

Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der "energetischen Modernisierung": Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen. Rechtlich verpflichtende, ordnungsgemäß durchgeführte energetische Modernisierungen führen nicht zu einer Mietminderung in der Bauphase und sind vorbehaltlos zu dulden. Bei der Härtefallabwägung sind zusätzlich Belange der Energieeffizienz oder des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt. Zur Darlegung der Energieeinsparung soll künftig der Verweis auf anerkannte Pauschalwerte ausreichen - und zwar sowohl bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen als auch im Mieterhöhungsverlangen.

Die Rechtsfolgen fehlerhafter Modernisierungsankündigungen für das Mieterhöhungsverfahren werden klargestellt. Künftig soll in allen Fällen einer unterlassenen oder fehlerhaften Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen die verlängerte Frist für den Eintritt der Mieterhöhung nach § 559b Absatz 2 BGB gelten.

In allen anderen Fällen von Modernisierungen behält die Reform die grundsätzlich bewährte Regelungstechnik des bislang geltenden Rechts bei: Führen die Maßnahmen zur Beeinträchtigung des Mietgebrauchs, so ist die geschuldete Miete gemindert. Der Mieter kann – künftig jedoch befristet – Härtefallgründe einwenden. Auch bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent umgelegt werden können. Diese Erhöhungsgrenze gilt auch für die energetische Modernisierung.

2. Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Ist das Mietverhältnis wirksam beendet worden, hat der Vermieter gegen den Mieter einen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach § 546 Absatz 1 BGB. Wohnraum ist geräumt, d.h. frei von eingebrachten Sachen, zu übergeben. Für den Vermieter ist es von zentraler Bedeutung, diesen Anspruch zeitnah und kostengünstig durchsetzen zu können. Dies ist nach der derzeitigen Rechtslage nicht ausnahmslos gewährleistet. Vor diesem

Hintergrund sind Änderungen im Zwangsvollstreckungsrecht, im Recht der einstweiligen Verfügung und bei den Kündigungsvorschriften angezeigt.

Die Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Mieters kann für den Vermieter eine Vielzahl von Problemen und wirtschaftlichen Belastungen nach sich ziehen. Der wirtschaftliche Schaden, der den Vermietern entsteht, ist mitunter erheblich. Zum Ausfall der Mietzahlungen können – wenn der Mieter die Wohnung nicht aus eigenem Entschluss verlässt – nicht unerhebliche Kosten für die Durchführung eines Räumungsprozesses hinzutreten. Weitere erhebliche Kosten kommen hinzu, wenn die zwangsweise Räumung der Wohnung durchzuführen ist. Darüber hinaus können signifikante wirtschaftliche Schäden durch solche Mieter verursacht werden, die das Mietverhältnis bereits in der betrügerischen Absicht begründen, keine Miete zu zahlen, sich aus der Wohnung herausklagen zu lassen und die Wohnung zudem teilweise verwahrlost oder mit Vandalismusschäden zurücklassen. Dieser Personenkreis wird zumeist unter den Begriff der "Mietnomaden" gefasst. Von diesem Personenkreis sind insbesondere private Kleinanbieter auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Aber auch jenseits dieser in betrügerischer Absicht tätig werdenden Gruppe von Mietern können sich die wirtschaftlichen Schäden bei nachträglichem Eintritt von Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters für private Vermieter existenzbedrohend auswirken, denn auch dann sind die bei den Vermietern auftretenden wirtschaftlichen Schäden beträchtlich.

Hat der Vermieter gegen den Mieter einen Vollstreckungstitel erwirkt und räumt der Mieter gleichwohl nicht die Wohnung, muss der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der zwangsweisen Durchsetzung des Räumungstitels beauftragen. Für die Beauftragung dieser Vollstreckungsmaßnahme - Besitzverschaffung an den Räumen nebst Wegschaffung und ggf. Einlagerung der darin befindlichen beweglichen Sachen (§ 885 ZPO) - hat der Vermieter als Gläubiger die zu erwartenden Auslagen in Höhe von unter Umständen mehreren tausend Euro vorzuschießen. Einige private Vermieter können diese erheblichen zusätzlichen Auslagen für die zwangsweise Durchsetzung des Vollstreckungstitels nicht oder nur unter erheblichen Anstrengungen aufbringen.

Hier setzen die Neuregelungen zur Räumungsvollstreckung an. Mit der Einfügung des § 885a ZPO wird dem Gläubiger eine Möglichkeit eröffnet, um diese hohen Transport- und Lagerkosten zu vermeiden und damit den Kostenvorschuss für die Vollstreckung ganz erheblich zu reduzieren. Die Regelung stellt die in der Praxis entwickelte sog. Berliner Räumung auf eine gesetzliche Grundlage.

Bei der sog. Berliner Räumung beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend. Der Bundesgerichtshof (zuletzt NZM 2009, 660, im Anschluss an NJW 2006, 848; 3273) hat diese Beschränkung der Räumungsvollstreckung gebilligt. Das Vermieterpfandrecht habe Vorrang gegenüber der Entfernung der Sachen. Der Gerichtsvollzieher habe die Fragen des materiellen Rechts, die sich aus der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ergeben, im Hinblick auf die in den Räumen befindlichen Gegenstände nicht zu prüfen und zu entscheiden.

Um die für Vermieter mit der "Berliner Räumung" verbundenen positiven Effekte rechtssicher im Gesetz zu verankern, soll die Möglichkeit einer auf die bloße Besitzverschaffung beschränkten Räumung als gleichberechtigte Alternative zur "klassischen" Räumung in der Zivilprozessordnung vorgesehen werden (Artikel 4 Nummer 4 - § 885a ZPO). Damit soll Vermietern ermöglicht werden, diejenige Art der Vollstreckung zu wählen, die ihnen nach den Umständen des Einzelfalls optimal erscheint. Der Vermieter kann so vor Erteilung des Vollstreckungsauftrags die Vorteile einer vereinfachten Räumung (Kostensparnis) gegen die Vorteile der "klassischen Räumung" (Besitzverschaffung an den leeren Räumen und Meidung von Obhuts- und ggf. Schadensersatzpflichten) abwägen. In Fällen

insolventer Räumungsschuldner und vermuteter Verwahrlosung der Räume kann die vereinfachte Räumung die schnellste und kostengünstigste Alternative sein. Dagegen ist möglicherweise nach wie vor die "klassische" Räumung vorzuziehen, wenn z.B. ohnehin von einem solventen Räumungsschuldner auszugehen oder im Einzelfall erheblich wertvolles Räumungsgut zu erwarten ist, für dessen Verwahrung der Gläubiger nicht die Verantwortung übernehmen will. In diesen Fällen kann der Gläubiger auch noch zu diesem Zeitpunkt seinen zuvor auf die Herausgabe beschränkten Vollstreckungsauftrag auf die sog. klassische Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher erweitern.

Wird im Räumungstermin durch den Gerichtsvollzieher ein Dritter in der Wohnung angetroffen, der weder im Vollstreckungstitel noch in der Vollstreckungsklausel genannt ist, kann die Räumung der Mietsache in diesem Termin bisher nicht weiter betrieben werden. Diese Rechtslage kann missbraucht werden, um die berechnete Räumung der Wohnung zu verhindern. In diesen Fällen soll die Räumung durch eine (ergänzende) einstweilige Verfügung auch gegen diese Personen angeordnet werden können, sofern dem Vermieter die Besitznahme nicht bekannt war. Der Vermieter kann so künftig zeitnah einen (ergänzenden) Räumungstitel beantragen und, wenn das Gericht ihn erlässt, die Vollstreckung schnell abschließen. Diese Regelung eröffnet ohne Abstriche am Rechtsschutz - zuständig für die Entscheidung ist der Richter - ein schnelles und kostensparendes summarisches Erkenntnisverfahren gegen einen Mitbesitzer.

Die Parteien eines Mietvertrags vereinbaren häufig, dass der Mieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten hat. Die Mietsicherheit ist ein wichtiges Instrument, um das Ausfallrisiko des Vermieters zu verringern. Zahlt der Mieter die vereinbarte Kautionsleistung nicht oder verspätet, erscheint es gerechtfertigt, diesen Fall ebenso zu behandeln wie den Fall der unterbliebenen oder verspäteten Mietzahlung. Der Gesetzentwurf schafft daher mit dem neuen § 569 Absatz 3a BGB eine Möglichkeit für den Vermieter, das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit einer vereinbarten Sicherheitsleistung in Höhe von zwei Kaltmieten in Verzug ist.

3. Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnung nach dem "Münchener Modell"

Die Neuregelungen unterbinden die faktische Umgehung des bestehenden Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 577a BGB nach dem "Münchener Modell". Beim "Münchener Modell" verzichtet eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Erwerb eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Umwandlung in Wohneigentum sowie auf den Verkauf der Wohnungen an die Interessenten. Die nach dem Erwerb ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses, in das die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. die Miteigentümer eingetreten sind, wird mit dem Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter bzw. Miteigentümer begründet. Damit ist die mieterschützende Bestimmung des § 577a Absatz 1 BGB nicht unmittelbar anwendbar. Diese Vorschrift schließt die Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarfs und die Verwertungskündigung in solchen Fällen für drei Jahre aus, in denen Wohneigentum an vermietetem Wohnraum begründet und anschließend veräußert wird.

Die Neuregelungen schließen diese Schutzlücke. Das Schutzinteresse der Mieter ist in den genannten Fällen nämlich mit der in § 577a BGB geregelten Situation vergleichbar: Das Verdrängungsrisiko für den Mieter wird durch die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Konzept des "Münchener Modells" in gleicher Weise erhöht wie bei einer unmittelbaren Umwandlung in Wohneigentum. Die Neuregelung beugt auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen vor, indem sie auch Fälle erfasst, in denen statt der Veräußerung der Liegenschaft zunächst eine Belastung derselben gemäß § 567 BGB erfolgt.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht, gerichtliches Verfahren).

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Im Mietrecht wird im Untertitel 2 (Mietverhältnisse über Wohnraum) ein neues Kapitel 1a über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingefügt. Deshalb ist das amtliche Inhaltsverzeichnis anzupassen.

Zu Nummer 2 (§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln)

§ 536 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 entspricht wörtlich der bisherigen Regelung, wonach eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit außer Betracht bleibt.

§ 536 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs nicht zu einer Minderung führen, soweit sie auf einer energetischen Modernisierung nach § 555b Absatz 1 Nummer 1 beruhen. Hinzu kommen müssen für diesen gesetzlichen Minderungsausschluss zwei weitere Tatbestandsvoraussetzungen: Zum einen muss es sich um eine Maßnahme handeln, zu der der Vermieter rechtlich verpflichtet ist. Zum anderen muss die Maßnahme ordnungsgemäß durchgeführt werden. Der Vermieter ist also gehalten, die rechtlich verpflichtende Baumaßnahme zügig und schonend für den Mieter abzuwickeln.

Sofern die rechtlich verpflichtende und ordnungsgemäß durchgeführte Maßnahme mit Erhaltungs- oder mit anderen Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommt es darauf an, welche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Maßnahmen entfallen. Im Streitfall kann das Gericht die Anteile nach § 287 ZPO schätzen und so bestimmen, welche Beeinträchtigungen zu einer Minderung führen und welche nicht.

Zu Nummer 3 (§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten)

Ist Sicherheitsleistung in Form einer Barkaution vereinbart, so ist der Mieter nach § 551 Absatz 2 Satz 1 zu drei monatlichen Teilzahlungen berechtigt, deren erste nach Satz 2 zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Die Fälligkeit der beiden weiteren Teilzahlungen ist bisher nicht ausdrücklich geregelt. Die Praxis geht davon aus, dass mangels abweichender Vereinbarung die zweite und dritte Rate einen und zwei Monate nach der ersten Rate fällig werden (etwa Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Auflage 2010, § 551, Rn. 10).

Eine eindeutige Fälligkeitsregelung ist wegen des neuen Kündigungsgrundes nach § 569 Absatz 3a erforderlich. Der neue Satz 3 stellt deshalb klar, dass die weiteren Raten mit den weiteren Mietzahlungen fällig werden. Für Satz 2 bleibt es bei der bisherigen Regelung, dass die erste Rate der Kautionszahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist, um dem Vermieter insoweit sein Zurückbehaltungsrecht bei Übergabe der Wohnung zu erhalten. Abweichende Vereinbarungen sind zulässig, allerdings nach § 551 Absatz 4 nicht zum Nachteil des Mieters.

Zu Nummer 4 (§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

§ 554 wird aufgehoben. Das Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird in einem neuen Kapitel 1a (§§ 555a bis 555e) geregelt. Damit reagiert das Mietrecht zugleich auf die Tatsache, dass die Sanierung des Wohngebäudebestands

und insbesondere die energetische Modernisierung inzwischen eine wachsende Bedeutung erlangt haben. Dies wirkt sich auf den vermieteten Gebäudebestand und damit auch auf das Mietrecht aus.

Es wird davon abgesehen, den bestehenden § 554a (Barrierefreiheit) in § 554 - neu - zu ändern: Zwar wäre dies nach Aufhebung des § 554 formal möglich. Die Rechtsanwendung würde damit jedoch - gerade in der Übergangszeit - vor erhebliche Probleme gestellt. Es erscheint deshalb vorzugswürdig, die bestehende Bezeichnung des § 554a BGB beizubehalten. Im Schrifttum und in der Rechtsprechung kann dann nach Inkrafttreten des neuen Rechts auf den bislang bestehenden § 554 Bezug genommen werden, ohne dass es - gerade für Nicht-Spezialisten - zu Verwechslungen mit der Vorschrift über die Barrierefreiheit kommt.

Zu Nummer 5 (Kapitel 1a -neu- Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

Das neu eingefügte Kapitel 1a regelt das Recht der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Es behält im Grundsatz die bewährte bisherige Rechtsstruktur in § 554 bei, ordnet die Vorschriften jedoch übersichtlicher als bislang und korrigiert die bisherigen Regelungen dort, wo insbesondere energetische Modernisierungen erleichtert werden sollen, die dem Klimaschutz und der Energieeffizienz dienen.

Das Kapitel 1a umfasst fünf Vorschriften: § 555a regelt die Duldung von Erhaltungsmaßnahmen. Die neue zentrale Vorschrift zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist § 555b. Hieran schließt § 555c an, der vor allem verfahrensrechtliche Bestimmungen enthält. § 555d regelt neben dem bisherigen Sonderkündigungsrecht des Mieters eine Ausschlussfrist zur Geltendmachung von Härtegründen. Mit § 555e sollen Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestärkt werden.

Zu § 555a -neu- Duldung von Erhaltungsmaßnahmen

Absatz 1 entspricht § 554 Absatz 1 a.F. Eine Legaldefinition der Erhaltungsmaßnahme wird hinzugefügt, um klarzustellen, dass sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen unter diesen Begriff fallen. Dies entspricht der bislang geltenden Rechtslage.

Absatz 2 entspricht ebenfalls bislang geltendem Recht, war jedoch nicht ausdrücklich geregelt: Der Vermieter ist verpflichtet, eine Erhaltungsmaßnahme rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie ist nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden. Anders als bei der Modernisierung bedarf es hier keiner besonderen Form oder Frist. Notmaßnahmen, etwa dringende Reparaturen nach Rohrbrüchen, können wie bisher auch ohne vorhergehende Ankündigung durchgeführt werden.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen § 554 Absatz 4 und 5 a.F. Der Mieter hat nach Absatz 3 also nach wie vor einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen. Hiervon abweichende Vereinbarungen sind nach Absatz 4 unwirksam.

Zu § 555b -neu- Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 555b bestimmt in Absatz 1 - insofern nicht abschließend -, welche Maßnahmen vom Mieter als Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden sind. Bedeutsam ist insbesondere die neue Bestimmung in Absatz 1 Nummer 1, die eine Legaldefinition der energetischen Modernisierung enthält. Absatz 2 regelt, in welchen Fällen eine Modernisierungsmaßnahme vorbehaltlos zu dulden ist. Absatz 3 bestimmt, unter welchen Voraussetzungen sich der Mieter auf eine nicht zu rechtfertigende Härte berufen und damit den Duldungsanspruch des Vermieters abwehren kann. Absatz 4 regelt den Aufwendungsersatz. Nach Absatz 5 sind wie im bisherigen Mietmodernisierungsrecht Vereinbarungen

unwirksam, die zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen.

Absatz 1 regelt in Form einer Legaldefinition mit nicht abschließenden Regelbeispielen in den Nummern 1 bis 5 den Tatbestand einer Modernisierungsmaßnahme. Die Vorschrift fasst damit die bislang in § 554 Absatz 2 a.F. und in § 559 Absatz 1 a.F. enthaltenen und nicht völlig deckungsgleichen Tatbestände zusammen. Ein Rückgriff auf die allgemeine Legaldefinition der Modernisierungsmaßnahme wird aber selten erforderlich sein, weil die praktisch vorkommenden Fälle in der Regel über die Nummern 1 bis 5 erfasst sein werden.

Absatz 1 Nummer 1 definiert die energetische Modernisierung als eine Maßnahme, durch die nachhaltig der Wasserverbrauch vermindert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird. Auf diese Definition wird in anderen Bestimmungen Bezug genommen (z.B. in den §§ 536, 556, 559). Die Regelung entspricht teilweise bislang geltendem Recht, denn auch nach den §§ 554, 559 a.F. war - wenngleich tatbestandlich nicht deckungsgleich - die Einsparung von Wasser oder Energie schon als Modernisierungsmaßnahme anerkannt. Die Reform stellt darüber hinaus klar, dass sowohl die Einsparung von Primärenergie als auch von Endenergie für eine energetische Modernisierung genügt. Dies war in den Einzelheiten bislang umstritten. Zugleich wird der Tatbestand so offen formuliert, dass auch künftige neue Techniken, die eine effizientere Nutzung von Energie ermöglichen oder dem Klimaschutz dienen, von der Legaldefinition einer energetischen Modernisierung erfasst sind.

Absatz 1 Nummer 2 entspricht wörtlich der ersten Alternative in § 559 Absatz 1 a.F.

Absatz 1 Nummer 3 entspricht der zweiten Alternative in § 559 Absatz 1 a.F.

Absatz 1 Nummer 4 entspricht wortgleich der vierten Alternative des § 559 Absatz 1 a.F.

Absatz 1 Nummer 5 entspricht der dritten Alternative in § 554 Absatz 2 a.F. Anders als die Nummern 1 bis 4 rechtfertigt diese Maßnahme - wie im geltenden Recht - keine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 Absatz 1. Aus regelungstechnischen Gründen bietet es sich aber an, den Tatbestand - in der Sache unverändert und mit denselben Rechtsfolgen - wie im bislang geltenden Recht bei den Modernisierungsmaßnahmen mitzuregulieren.

Absatz 2 enthält zwei Tatbestände: Es entsprach bereits bislang geltendem Recht, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme vorbehaltlos zu dulden hat, zu der der Vermieter rechtlich verpflichtet ist. Bisher war diese Duldungspflicht auf § 242 gestützt worden. Absatz 2 Nummer 1 regelt dies jetzt ausdrücklich und schafft somit mehr Klarheit für den Rechtsanwender. Erfasst sind auch energetische Modernisierungen nach Absatz 1 Nummer 1, zu deren Durchführung der Vermieter rechtlich verpflichtet ist.

Energetische Modernisierungen, zu deren Vornahme der Vermieter nicht rechtlich verpflichtet ist, sind nach Absatz 2 Nummer 2 dann vorbehaltlos vom Mieter zu dulden, wenn der Vermieter keine Mieterhöhung nach § 559 verlangt, also auf die Modernisierungsumlage von höchstens elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten jährlich verzichtet. Unberührt hiervon bleibt die Möglichkeit, nach der freiwillig durchgeführten energetischen Modernisierung insoweit die Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an den verbesserten Standard nach § 558 zu verlangen.

Möchte der Vermieter die Modernisierungskosten einer freiwillig durchgeführten energetischen Modernisierung nach § 559 umlegen, so ist Absatz 3 anzuwenden: In diesem Fall kann der Mieter Härtefallgründe geltend machen. Der Vermieter kann also entscheiden, ob er unter Verzicht auf eine Mieterhöhung nach § 559 die (freiwillige) energetische Modernisierung ohne Rücksicht auf Härtefallgründe nach Absatz 2 durchführen will, oder ob

er in Kauf nimmt, dass der Mieter sich auf Härtefallgründe beruft, insbesondere darauf, dass er wirtschaftlich nicht in der Lage ist, die erhöhte Miete nach einer Modernisierung zu tragen.

Absatz 3 entspricht im Wesentlichen dem § 554 Absatz 2 a.F. Neu eingefügt ist der Abwägungsgrund der Nummer 3, wonach insbesondere bei einer energetischen Modernisierung, zu deren Durchführung der Vermieter nicht rechtlich verpflichtet ist, auch Belange des Klimaschutzes oder der Energieeffizienz zu berücksichtigen sind. Diese konnten bei der Beurteilung einer nicht zu rechtfertigenden Härte bislang keine Berücksichtigung finden. Zugleich ist klargestellt, dass hierbei künftige Betriebskosten zu beachten sind. Dass auch die Betriebskosten im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, entspricht der bisherigen Rechtslage (vgl. etwa Soergel/Heintzmann, BGB-Kommentar, 13. Auflage 2007, § 554 Rn. 14).

Absatz 4 regelt, dass die Bestimmung über den Aufwendungsersatz bei Erhaltungsmaßnahmen in § 555a Absatz 3 entsprechend anzuwenden ist. Dies entspricht der bislang geltenden Rechtslage, denn die aufgehobene (wortgleiche) Vorschrift über den Aufwendungsersatz in § 554 Absatz 4 a.F. galt bisher sowohl für Erhaltungs- als auch für Modernisierungsmaßnahmen.

Absatz 5 entspricht § 554 Absatz 5 a.F. Eine zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende (generelle) Vereinbarung ist also unwirksam. Unbenommen bleibt den Vertragsparteien, im Einzelfall abweichende Vereinbarungen zu schließen und damit Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im beiderseitigen Interesse zu regeln (siehe auch § 555e BGB).

Zu § 555c -neu- Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Absatz 1 entspricht im Wesentlichen § 554 Absatz 3 Satz 1 a.F. In Satz 1 wird eine Legaldefinition der Modernisierungsankündigung eingeführt, auf die beispielsweise in § 555d Bezug genommen werden kann. Satz 1 regelt darüber hinaus Form und Frist der Modernisierungsankündigung. Beides entspricht nach § 554 Absatz 3 Satz 1 a.F. bislang geltendem Recht. Für die Wahrung der Frist kommt es auf den Zugang beim Mieter an (§ 130). Satz 2 Nummer 1 und Nummer 2 sind im Vergleich zum bislang geltenden Recht inhaltlich unverändert. In Nummer 3 ist klargestellt, dass der Vermieter nur dann zur Angabe der erhöhten Miete verpflichtet ist, wenn er eine Mieterhöhung nach § 559 verlangen will. Klargestellt wird darüber hinaus, dass eine betragsmäßige Angabe genügt. Detaillierte Angaben einschließlich etwaiger Abzüge sind erst bei der Erläuterung des Mieterhöhungsverlangens nach § 559 erforderlich. Zudem hat der Vermieter die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen, soweit diese durch die Modernisierungsmaßnahme beeinflusst werden.

Absatz 2 enthält eine ergänzende Regelung zum Inhalt der Modernisierungsankündigung. Nach Absatz 1 Nummer 1 ist über die Art der Modernisierungsmaßnahme zu informieren. Dies beinhaltet bei einer energetischen Modernisierung (§ 555b Absatz 1 Nummer 1) auch die Darlegung, dass die geplante Maßnahme zu einer Energieeinsparung führt. Damit ist nicht selten ein erheblicher Aufwand verbunden. So verlangt die Rechtsprechung beispielsweise, beim Einbau wärmedämmender Fenster den Wärmedurchgangskoeffizienten der alten Fenster anzugeben (BGH, Urteil vom 25. Januar 2006, VIII ZR 47/05, juris, Rn. 9, für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 559; für ein Duldungsverlangen nach § 554: AG München, Urteil vom 26. April 2010, 424 C 19779/09, juris, Rn. 29). Dieser Wert lässt sich unter Umständen nur mit sachverständiger Hilfe und entsprechenden Kosten ermitteln, etwa dann, wenn es sich um ältere Fenster handelt und keine Unterlagen über deren Beschaffenheit mehr vorhanden sind.

Die Regelung bestimmt deshalb, dass der Vermieter bei einer energetischen Modernisierung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen kann, um insbesondere die Einspa-

zung von Energie darzulegen. Hierzu gehört beispielsweise die "Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007. Diesem Regelwerk können Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile entnommen werden, geordnet nach Baualtersklassen. Der Vermieter kann bei der Modernisierungsankündigung auf diese pauschalierten Werte Bezug nehmen. Den Einspareffekt kann er dann beispielsweise durch Vergleich dieses Wertes mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden Bauteils darlegen, der vom Hersteller mitgeteilt wird.

In § 559b Absatz 1 Satz 3 ist geregelt, dass die Bestimmung im Mieterhöhungsverfahren entsprechend gilt. Der Vermieter kann sich also nicht nur im Duldungsverfahren, sondern auch zur Erläuterung der Mieterhöhung auf anerkannte Pauschalwerte beziehen.

Absatz 3 entspricht § 554 Absatz 3 Satz 3 a.F. Hierbei sind die Wörter "die vermieteten Räume" durch die Wörter "die Mietsache" ersetzt worden. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden, lediglich der Sprachgebrauch wird vereinheitlicht.

Absatz 4 entspricht § 554 Absatz 5 a.F. Abreden zum Nachteil des Mieters sind also unwirksam.

Zu § 555d -neu- Sonderkündigungsrecht des Mieters, Ausschlussfrist für Härtegründe

Die Vorschrift enthält das bereits nach geltender Rechtslage bestehende Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Ankündigung einer Modernisierung. Außerdem schafft § 555d Absatz 3 einen neuen Präklusionstatbestand für die Berücksichtigung von Umständen, die eine Härte im Sinne des § 555b Absatz 3 (§ 554 Absatz 2 a.F.) begründen: Die Regelung verpflichtet den Mieter, seine Gründe rechtzeitig mitzuteilen, damit der Vermieter sich hierauf einstellen kann und dieser so für die Durchführung des Bauvorhabens Planungssicherheit erhält.

Absatz 1 enthält das nach bisheriger Rechtslage in § 554 Absatz 3 Satz 2 geregelte Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung wegen einer bevorstehenden Modernisierungsmaßnahme. Die Veränderung des Wortlauts dient der besseren Verständlichkeit. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Absatz 2 sieht in Entsprechung zum bislang geltenden § 554 Absatz 3 Satz 3 sowie zu § 555c Absatz 4 eine Ausnahme für Maßnahmen vor, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Die im geltenden § 554 Absatz 3 Satz 3 enthaltenen Wörter "vermieteten Räume" werden auch hier durch das Wort "Mietsache" ersetzt, um den Sprachgebrauch zu vereinheitlichen.

Absatz 3 Satz 1 verpflichtet den Mieter, nach Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme zu prüfen, ob diese für ihn, einen Familien- oder sonstigen Haushaltsangehörigen eine ungerechtfertigte Härte im Sinne des § 555b Absatz 3 (§ 554 Absatz 2 Satz 2 a.F.) bedeutet. Umstände, die eine solche Härte begründen, hat der Mieter dem Vermieter fristgerecht mitzuteilen. Hierfür gilt die gleiche Frist wie für die Erklärung der außerordentlichen Kündigung nach Absatz 1. Dies erscheint zumutbar, denn die Frist beträgt mindestens einen, im günstigsten Fall sogar fast zwei Monate. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang beim Vermieter maßgeblich (§ 130).

Die Frist wird jedoch nur in Gang gesetzt, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme ordnungsgemäß ankündigt. Unterlässt der Vermieter die Ankündigung oder entspricht diese nicht den gesetzlichen Anforderungen, wird eine etwaige Duldungspflicht des Mieters nicht fällig (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, Rn. VII 150; Staudin-

ger/Emmerich, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2006, § 554, Rn. 41). In diesen Fällen beginnt auch die Frist nicht zu laufen.

Satz 2 ordnet die Rechtsfolge einer Fristversäumnis an: Umstände, die eine Härte im Sinne des § 555b Absatz 3 (= § 554 Absatz 2 a.F.) begründen, sind nach Fristablauf nur noch zu berücksichtigen, wenn entweder der Mieter unverschuldet gehindert war, die Gründe fristgerecht mitzuteilen, oder aber die Gründe erst nach Ablauf der Frist entstanden sind. Sinn der Vorschrift ist es, frühzeitig klare Verhältnisse zu schaffen und insbesondere dem Vermieter die Planung der Baumaßnahmen zu erleichtern.

Absatz 4 enthält ein Verbot abweichender genereller Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters und knüpft so an die bereits in §§ 555a bis 555c vorgesehenen gleichlautenden Regelungen an.

Zu § 555e -neu- Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Vorschrift macht insbesondere Vermieter mit wenig Erfahrung in Modernisierungsangelegenheiten darauf aufmerksam, dass es neben dem Verfahren, zunächst eine Duldung zu verlangen und danach gegebenenfalls die Miete zu erhöhen, auch die Möglichkeit gibt, all dies im Einzelfall einvernehmlich zu regeln: Vermieter und Mieter können sich aus Anlass einer bestimmten Maßnahme beispielsweise über die durchzuführenden Arbeiten, den Ablauf des Bauvorhabens und die anschließend zu zahlende Miete verständigen und damit etwaige Konflikte vermeiden.

Bereits nach bislang geltendem Recht sind im konkreten Einzelfall Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen zulässig (siehe beispielsweise Heilmann, Grundeigentum 2005, 42). Insbesondere professionelle Vermieter machen von diesen Möglichkeiten schon heute erfolgreich Gebrauch. Diese Praxis soll mit der neuen Vorschrift gestärkt werden, denn von sachgerechten Vereinbarungen profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter.

Beispielhaft, jedoch nicht abschließend zählt die Vorschrift mögliche Abreden auf. Unberührt bleiben die in den §§ 555a ff. und §§ 559 ff. jeweils enthaltenen Verbote, abweichende Regelungen zu Ungunsten des Mieters zu vereinbaren. Diese betreffen jedoch bereits nach bestehender Rechtslage nur generelle Abreden, die im Mietvertrag oder in späteren Ergänzungen des Vertrags getroffen werden und für jeden Fall der Modernisierung gelten sollen (Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6. Auflage 2002, § 144, Rn. 3; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, Rn. VII 183). Vereinbarungen aus Anlass einer konkreten baulichen Maßnahme sind hingegen auch nach bislang geltendem Recht ohne weiteres zulässig (Sternel, a. a. O.).

Zu Nummer 6 (§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)

Im neu gefassten § 559 ist die Überschrift anzupassen, denn Modernisierungsmaßnahmen sind nunmehr einheitlich in § 555b Absatz 1 definiert.

Absatz 1 entspricht inhaltlich im Wesentlichen § 559 Absatz 1 a.F. Nach der einheitlichen Regelung der Modernisierungsmaßnahmen kann auf die Begriffsbestimmungen in § 555b Absatz 1 Nummer 1 bis 4 Bezug genommen werden. Unverändert bleibt insbesondere die Höhe der umzulegenden Modernisierungskosten von jährlich elf Prozent.

Absatz 2 regelt, dass Erhaltungskosten nach billigem Ermessen anteilig abzuziehen sind, wenn eine Modernisierungsmaßnahme zugleich auch der Erhaltung der Mietsache dient. Dies entspricht der bislang geltenden Rechtslage (vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 2001, III ZR 283/00, juris, Rn. 12; Soergel/Heintzmann, BGB-Kommentar, 13. Auflage 2007, § 559, Rn. 19), war jedoch nicht ausdrücklich im Gesetz geregelt. Die Bestimmung stellt zugleich klar, dass ein Abzug nach billigem Ermessen genügt. Damit sollen überzogene Anforde-

rungen an die Berechnung des Abzugs vermieden werden, der häufig ohnehin nur mit einer Schätzung zu ermitteln ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich bereits bei der Kostenumlage nach Absatz 1 von jährlich elf Prozent um eine pauschalierende Vorgehensweise handelt, wäre es unangemessen, bei der Berechnung des Kostenanteils, der auf die zugleich mit der Modernisierung erledigten Erhaltungsmaßnahmen entfällt, allzu strenge Anforderungen zu stellen.

Absatz 3 entspricht § 559 Absatz 2 a.F.; die Vorschrift wird nur sprachlich an die nunmehr in § 555b Absatz 1 legaldefinierten Fallgruppen der Modernisierungsmaßnahmen angeglichen. Auch die Ersetzung des bisherigen Perfekts ("Sind Modernisierungsmaßnahmen ... durchgeführt worden") durch das Präsens hat ausschließlich sprachliche Gründe.

Absatz 4 entspricht § 559 Absatz 3 a.F.

Zu Nummer 7 (§ 559a Anrechnung von Drittmitteln)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen, die durch Einfügung der Legaldefinition "Modernisierungsmaßnahmen" in § 555b Absatz 1 bedingt sind und einen einheitlichen Sprachgebrauch sicherstellen.

Zu Nummer 8 (§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Die Änderungen des § 559b betreffen zum einen das Recht des Vermieters, sich auch bei der Erläuterung der Mieterhöhung auf anerkannte Pauschalwerte zu berufen. Außerdem werden die Auswirkungen einer unterlassenen oder fehlerhaften Modernisierungsankündigung nach § 555c auf das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach § 559 klargestellt.

Die Ergänzung des Absatzes 1 ordnet die entsprechende Anwendung der Darlegungserleichterung für den Vermieter bei der Modernisierungsankündigung nach § 555c Absatz 2 auch auf die Erläuterung der Mieterhöhungserklärung nach § 559b an. Auf die Ausführungen zu § 555c Absatz 2 wird verwiesen.

Absatz 2 Satz 2 regelt neu, wie sich eine unterlassene oder mangelhafte Modernisierungsankündigung auf das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach § 559 auswirkt. Die bisherige Vorschrift regelte lediglich, dass die unterlassene Mitteilung der Mieterhöhung oder aber ein Überschreiten der angekündigten Mieterhöhung durch die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent die Mieterhöhung um sechs Monate verschob. Nicht erfasst waren die Folgen sonstiger Mängel der Modernisierungsankündigung bzw. einer komplett unterlassenen Modernisierungsankündigung.

Die Neuregelung erstreckt in Satz 2 Nummer 1 die Rechtsfolge einer um sechs Monate verzögerten Mieterhöhung auf alle Fälle, in denen der Vermieter seiner Ankündigungspflicht nach § 555c nicht oder nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist. Darunter fällt auch der bisher in § 559b Absatz 1 Satz 2, 1. Alternative geregelte Fall der fehlenden Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung.

Satz 2 Nummer 2 erfasst den auch bisher schon geregelten Fall, dass die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt. Rein redaktionell wird hierbei die Angabe "10 vom Hundert" durch "zehn Prozent" ersetzt. Außerdem wird das Wort "mitgeteilte" durch "angekündigte" ersetzt, um den einheitlichen Sprachgebrauch mit § 555c zu wahren.

Zu Nummer 9 (§ 569 Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund)

Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Leistung der vereinbarten Mietsicherheit nicht nach, so ist nach geltender Rechtslage nicht zweifelsfrei, ob und unter welchen konkreten Voraussetzungen eine fristlose Kündigung möglich ist. Der Bundesgerichtshof hat in einem Fall der Geschäftsraummiete entschieden, dass der Vermieter bei Nichtzahlung der gesamten Kautionsleistung durch den Mieter nach § 543 Absatz 1 Satz 2 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt ist (BGH, Urteil vom 12. März 2007, XII ZR 36/05, NZM 2007, S. 400). Gemäß § 543 Absatz 3 Satz 1 ist in diesen Fällen eine Abmahnung erforderlich. In der Literatur wird überwiegend davon ausgegangen, dass diese Rechtsprechung auch auf Wohnraummietverhältnisse übertragbar ist, und angenommen, dass bereits ein Verzug mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteigt, für eine fristlose Kündigung ausreicht (Lehmann-Richter/Stützer, GE 2010, S. 892; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Auflage, § 543, Rn. 179; gegen eine fristlose Kündigung aber Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Auflage, § 551, Rn 5). Eine Abmahnung wird in jedem Fall für unverzichtbar gehalten (Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O.).

Der neue Absatz 3a gibt dem Vermieter von Wohnraum - über die bestehenden Möglichkeiten hinaus - das Recht zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung, wenn der Mieter mit einem Betrag der Sicherheitsleistung in Verzug kommt, der zwei Kaltmieten erreicht. Damit erhält der Vermieter eine bessere Handhabe gegen einen Vertragspartner, der sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entzieht.

Satz 1 schafft einen neuen Kündigungstatbestand, der an die fristlose Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 angelehnt ist. Satz 2 stellt klar, dass eine Abmahnung nicht erforderlich ist, und stellt auch insoweit einen Gleichlauf mit der fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 her (siehe die Regelung in § 543 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3). Satz 3 ordnet die sinngemäße Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 an und stellt somit sicher, dass auch die fristlose Kündigung wegen eines Zahlungsrückstands die Kautionsleistung betreffend unwirksam wird, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Einer entsprechenden Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 bedarf es nicht, weil die Sicherheit nur einmal gefordert werden kann und weil eine Kündigung wegen unterbliebener bzw. verspäteter Sicherheitsleistung nicht wiederholt werden kann, wenn der Vermieter befriedigt worden ist. Außerdem wird die entsprechende Anwendung des § 543 Absatz 2 Satz 3 angeordnet, wonach die Kündigung auch dann unwirksam wird, wenn der Mieter sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Auch insoweit wird ein Gleichlauf mit der Kündigung wegen Verzugs mit der Mietzahlung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 hergestellt.

Zu Nummer 10 (§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung)

Beruft sich die Gesellschaft, die das Grundstück erworben hat und damit nach § 566 in die Vermieterstellung eingerückt ist, für einen ihrer Gesellschafter auf berechnete Interessen nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 (insbesondere auf Eigenbedarf), so genügt nach bislang geltender Rechtslage der Eigenbedarf eines Gesellschafters (BGH, Urteil vom 27. Juni 2007, VIII ZR 271/06, WuM 2007, 515, 517). Der Eigenbedarf eines Gesellschafters soll der Gesellschaft bürgerlichen Rechts deshalb zuzurechnen sein, weil es im Ergebnis nicht gerechtfertigt sei, ihre Gesellschafter insoweit schlechter zu stellen als die Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Mehrere Personen als Vermieter sind nach geltender Rechtslage berechtigt, bei Eigenbedarf eines Vermieters den Mietvertrag zu kündigen. Hieran ändert der neue Absatz 1a nichts. Jedoch ist der Erwerber bzw. sind die Erwerber durch die Neuregelung gehindert, innerhalb der Frist des Absatzes 1 dieses berechnete Interesse eines Gesellschafters oder Miteigentümers geltend zu machen.

Damit löst jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 aus. Die Kündigungssperrfrist beginnt mit dem Erwerb, also der Eintragung im Grundbuch. Durch die Verweisung auf § 577a Absatz 1 ist nicht nur die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2, sondern auch die Verwertungskündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 3 erfasst.

Nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 wird die Sperrfrist auch im Fall der Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht ausgelöst, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen würde (§ 567 Satz 1). Diese Regelung verhindert, dass die mieterschützenden Bestimmungen des § 577a über andere rechtliche Konstruktionen als den Erwerb nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 umgangen werden können, beispielsweise durch Bestellung eines Erbbaurechts. Für diese Fälle ordnet § 567 Satz 1 an, dass § 566 entsprechend anzuwenden ist. Damit rückt der Rechteinhaber, etwa der Nießbrauchberechtigte, für die Dauer des Bestehens eines solchen dinglichen Rechts in die Vermieterstellung ein. Er ist dadurch grundsätzlich nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechtigt. Auch für diese Fälle gilt nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 die Sperrfrist nach Absatz 1. Die Sperrfrist beginnt in diesen Fällen mit der Belastung des Grundstücks.

Satz 2 sieht Ausnahmen von Satz 1 für bestimmte Personengruppen vor. Erwerben mehrere Familienmitglieder oder Personen, die ein und demselben Haushalt angehören, ein bebautes Grundstück zur Selbstnutzung, so soll das Schutzinteresse der betroffenen Mieter hinter dem Interesse der erwerbenden Gesellschaft oder Miteigentümergeinschaft zurückstehen. Dieser Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung soll nicht erschwert werden, denn hier besteht aufgrund der engen personalen Bindung ein legitimes Interesse an der zeitnahen Geltendmachung des Eigenbedarfs. Das Begriffspaar der "Familien- und Haushaltsangehörigen" ist der Regelung in § 573 Absatz 2 Nummer 2 nachgebildet. Bei der Auslegung der Vorschrift kann auf die hierzu ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden.

Die Einfügung in Absatz 2 regelt, dass eine Fristverlängerung in Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auch die nunmehr neu geregelten Fallkonstellationen mit umfasst.

Absatz 2a regelt den Fristenlauf, wenn nach einem Erwerb gemäß Absatz 1a das Objekt in Wohneigentum umgewandelt und das Wohneigentum an denselben Erwerberkreis veräußert wird. Der Anwendungsbereich der Kündigungssperrfrist nach § 577a wird durch Absatz 1a auf die Veräußerung oder die Belastung von vermietetem Wohnraum durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber ausgedehnt. Betreiben diese nachfolgend die Umwandlung in Wohneigentum, könnte es dazu kommen, dass erneut eine Sperrfrist erneut zu laufen beginnt. Ein zweifacher Fristlauf wäre in den Fällen der Veräußerung von Wohneigentum an einen Gesellschafter oder Miteigentümer bzw. Rechteinhaber jedoch nicht angemessen. Der Mieter soll vor dem erhöhten Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber geschützt werden. Dieses Risiko hat sich mit dem Erwerb der mit Mietwohnraum bebauten Liegenschaft oder der Belastung des Wohnraums nach § 567 Absatz 1 bereits verwirklicht und wird durch eine nachfolgende Umwandlung und Veräußerung von Wohneigentum an einen Gesellschafter oder Miteigentümer bzw. Rechteinhaber nicht erhöht. Wird jedoch das Wohneigentum an einen Dritten veräußert, der nicht Gesellschafter oder Miteigentümer bzw. Rechteinhaber ist, soll der gesonderte Schutzzweck des Absatzes 1 greifen. Die Sperrfrist nach Absatz 1 beginnt dann also neu zu laufen.

Zu Nummer 11 (§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung, die auf der Aufhebung des § 554 a.F. beruht.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Der neu eingefügte Artikel 229 [§ 23] EGBGB enthält die erforderlichen Übergangsvorschriften für die Änderungen des materiellen Mietrechts. Grundsätzlich gilt, dass bei Dauerschuldverhältnissen wie der Miete nach Inkrafttreten einer Rechtsänderung das neue Recht auch auf bestehende Schuldverhältnisse anzuwenden ist. Übergangsvorschriften sind also nur insoweit erforderlich, als von diesem Grundsatz abgewichen werden soll. Insoweit besteht Regelungsbedarf für die geänderten Bestimmungen zur Duldung und Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen, sowie zum neu geschaffenen Kündigungsrecht wegen Verzugs mit der Leistung der Mietsicherheit.

Absatz 1 regelt, ob bei Mietverhältnissen, die bis zum Inkrafttreten der Reform entstanden sind, bei Modernisierungsmaßnahmen das bislang geltende oder das reformierte Recht anzuwenden ist. Hier sind Regelungen erforderlich, weil die Reform sowohl die Duldung als auch die Mieterhöhung nach Modernisierung teilweise ändert. So könnte es beispielsweise problematisch sein, wenn eine Modernisierung nach altem Recht zu dulden und die Mieterhöhung nach neuem Recht durchzuführen wäre.

Nach Absatz 1 Nummer 1 ist bei Bestands-Mietverhältnissen auf den Zugang der Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 BGB beim Mieter abzustellen. Erfolgt der Zugang noch unter Geltung des alten Rechts, so ist sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung wegen Modernisierung das bislang geltende Recht maßgeblich. Geht die Modernisierungsankündigung dem Mieter ab Inkrafttreten der Reform zu, so gilt sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung das neue Recht.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, für die nach § 554 Absatz 3 Satz 3 BGB keine Mitteilung erforderlich ist, kommt es nach Absatz 1 Nummer 2 darauf an, ob der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme noch unter Geltung des alten Rechts begonnen hat. Ist dies der Fall, so richten sich auch hier sowohl die Duldung als auch die Mieterhöhung wegen Modernisierung nach bislang geltendem Recht. Für später ausgeführte Maßnahmen ist das neue Recht anzuwenden.

Eine Übergangsvorschrift für Erhaltungsmaßnahmen (§ 554 Absatz 1 BGB bzw. § 555a BGB) ist nicht erforderlich, weil die Reform hier keine materielle Rechtsänderung mit sich bringt, sondern nur die Auslegung des bislang geltenden Rechts ausdrücklich regelt.

Absatz 2 bestimmt, dass das neue Kündigungsrecht wegen Rückstands mit der Leistung der Mietsicherheit nach § 569 Absatz 3a BGB auf Mietverhältnisse, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind, nicht anzuwenden ist. Probleme mit der Leistung der Mietsicherheit entstehen in der Regel unmittelbar nach Abschluss eines Vertrags. Es besteht daher kein Bedürfnis, diese Bestimmung auf Bestands-Verträge anzuwenden.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Der bisherige Verweis auf die Regelungen zu den Modernisierungsmaßnahmen in § 559 BGB a.F. wird durch den Verweis auf die konsolidierten Legaldefinitionen in § 555b Absatz 1 Nummer 1 bis 4 BGB ersetzt.

Zu Artikel 4 (Änderung der Zivilprozessordnung)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Da mit § 885a eine neue Vorschrift in die ZPO eingefügt wird, ist auch das amtliche Inhaltsverzeichnis anzupassen.

Zu Nummer 2 (§ 759 Zuziehung von Zeugen)

Die Änderung entspricht der in Nummer 3 Buchstabe a vorgesehenen sprachlichen Anpassung des § 885 Absatz 2 an den Wortlaut des § 178 Absatz 1.

Der Kreis derjenigen Personen, die bei Vollstreckungshandlungen des Gerichtsvollziehers in der Wohnung des Schuldners als Zeugen herangezogen werden können, soll im Übrigen auf einen anwesenden erwachsenen ständigen Mitbewohner erweitert werden. Bereits für die Ersatzzustellung (§ 178 Absatz 1 Nummer 1) hat der Gesetzgeber bei der Reform des Zustellungsrechts anerkannt, dass das Merkmal des gemeinsamen Zusammenwohnens ein besonderes Vertrauensverhältnis dokumentiert (vgl. BT-Drs. 14/4554, S. 20). Dieses Vertrauensverhältnis rechtfertigt in vergleichbarer Weise wie bei der Familienzugehörigkeit die Hinzuziehung als Zeuge.

Zu Nummer 3 (§ 760 Akteneinsicht; Aktenabschrift)

Die Änderung ergänzt die Bestimmungen über die Protokolleinsicht um die Einsicht in Bilddateien des Gerichtsvollziehers, die im Räumungsverfahren nach § 885a Absatz 2 Satz 2 von dem Gerichtsvollzieher gefertigt worden sind, sowie um die Erteilung von Ausdrucken hiervon. Die Regelung soll auch greifen, wenn die Akten des Gerichtsvollziehers noch nicht insgesamt elektronisch geführt werden.

Zu Nummer 4 (§ 885 Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen)

Zu Buchstabe a (§ 885 Absatz 2)

Ein erwachsener ständiger Mitbewohner des Schuldners bietet in gleicher Weise wie ein erwachsener Familienangehöriger oder eine in der Familie beschäftigte Person die Gewähr, dass die vom Schuldner in die Räume eingebrachten Gegenstände im Fall seiner Abwesenheit bei der Räumung zuverlässig übernommen werden. Auf die Begründung zu Nummer 1 wird verwiesen. Die Regelung trägt der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung. In Fällen sogenannter Wohngemeinschaften ist es dem Gerichtsvollzieher künftig möglich, einem zur Übernahme der Gegenstände bereiten volljährigen Mitbewohner die bewegliche Habe des Räumungsschuldners zu übergeben oder zur Verfügung zu stellen.

Zu Buchstabe b (§ 885 Absatz 3 bis 5)

Zu § 885 Absatz 3

Satz 1 knüpft an den bisherigen § 885 Absatz 3 Satz 1 an. Die Regelung stellt darüber hinaus klar, dass vom Gerichtsvollzieher der Abtransport und die Einlagerung der Habseligkeiten des Schuldners nicht nur dann durchgeführt werden kann, wenn dieser oder eine der bezeichneten Personen beim Räumungstermin abwesend ist, sondern auch dann, wenn die Übernahme verweigert wird. Bereits aufgrund der geltenden Rechtslage wird davon ausgegangen, dass es der Abwesenheit des Schuldners gleichsteht, wenn zwar eine der in Absatz 2 genannten Personen anwesend ist, diese sich aber weigert, die Sachen entgegenzunehmen (vgl. OLG Hamburg, NJW 1966, 2319; OLG Karlsruhe, DGVZ 1974, 114, 115; LG Essen, DGVZ 1974, 118; Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 17 zu § 885; Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 15 zu § 885).

Zudem wird der Begriff des Pfandlokals durch den für die Verwahrung der Sachen geeigneteren Begriff der Pfandkammer ersetzt.

Mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die "in Absatz 2 bezeichneten Sachen" wird klargestellt, dass nur solche Gegenstände in die Verwahrung zu nehmen sind, die nicht als Zubehör oder sonst gleichzeitig Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, z.B. wegen einer Geldforderung (titulierte Mietrückstände, Kosten etc.). Vom Gerichtsvollzieher nach § 803 Absatz 1 parallel zur Räumung gepfändete bewegliche Sachen hat er zu sondern (§ 808 Absatz 1) und auftragsgemäß der Verwertung zuzuführen.

Der neue Satz 2 der Vorschrift stellt klar, dass bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, unverzüglich vernichtet werden können. Hierbei ist vom offensichtlichen Fehlen eines Interesses an der Aufbewahrung nur unter engen Voraussetzungen auszugehen. Ein offensichtliches Fehlen eines Interesses an der Aufbewahrung kann bei gewöhnlichem Abfall und Unrat angenommen werden; sie sollen nicht in die Verwahrung gebracht, sondern der Verwertung oder der Beseitigung unter Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zugeführt werden. Die Entsorgung von Müll oder Unrat ist in der Praxis vielfach üblich und gilt schon bisher als ordnungsgemäßes Vorgehen bei dem Verfahren zur Sonderung und Verwahrung der in der unbeweglichen Sache befindlichen Gegenstände (OLG Karlsruhe, DGVZ 1974, 114, 115; LG Berlin, DGVZ 1980, 154; LG Bochum, DGVZ 1968, 86; Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 18 zu § 885; Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 14 zu § 885; Stein/Jonas-Brehm, ZPO, Rn. 33 zu § 885); dies wird nun gesetzlich fixiert. Die Bestimmung sieht vor, dass diese Sachen vernichtet werden sollen. Hierdurch wird dem Gerichtsvollzieher die Möglichkeit eröffnet, in Ausnahmefällen von der Vernichtung abzusehen. Von einer Vernichtung wird insbesondere abzusehen sein, wenn der Schuldner sein Interesse daran, die Sachen ausgehändigt zu bekommen, im Vorfeld der Räumung substantiiert dargelegt hat. Nicht unverzüglich zu vernichten sind demgegenüber wertlose oder im gegenwärtigen Zustand nicht (mehr) gebrauchsfähige Dinge, deren weitere Verwendung durch den Schuldner bei Betrachtung durch einen objektiven Dritten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Diese Sachen sind im Zweifel in die Verwahrung zu nehmen, es sei denn, es bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Schuldner sie nicht mehr behalten will. Dies ergibt sich auch aus dem Regelungsgehalt des § 885 Absatz 5 (bisher: § 885 Absatz 3 Satz 2 ZPO), der die Herausgabe unverwertbarer Sachen regelt, deren Nutzung gleichwohl für den Schuldner weiterhin von Interesse sein kann.

Demgegenüber ist die unmittelbare Beseitigung durch den Gerichtsvollzieher in solchen Fällen nicht vom Vollstreckungsauftrag umfasst, die eine aufwendige und kostenintensive Entsorgung von sehr großen Mengen Mülls, die auf dem herauszugebenden Grundstück gelagert sind, oder von Altlasten erforderlich machen. Ein zivilrechtlicher Beseitigungsanspruch, der in einer über die Herausgabeverpflichtung hinausgehenden eigenständigen Handlungspflicht des Schuldners besteht, ist nach den Bestimmungen der §§ 887 und 888 durchzusetzen (BGH, DGVZ 2003, 88; 2004, 88; 2005, 70).

Zu § 885 Absatz 4

Satz 1 knüpft an den bisherigen § 885 Absatz 4 Satz 1 an.

Die Regelung stellt zum einen klar, dass die Liquidation des Verwahrtguts künftig ohne weiteres in entsprechender Anwendung der Bestimmungen über die Pfandversteigerung, insbesondere die Versteigerung im Internet, erfolgen kann. Dies wird durch die Formulierung "veräußert" (statt "verkauft") und die Inbezugnahme der Vorschriften über die Pfandversteigerung ausdrücklich gesetzlich geregelt.

Das bisher geltende Recht enthält keine Regelung darüber, nach welchen Vorschriften die Verwertung der beweglichen Sachen zu erfolgen hat. Mit der Regelung wird die bisher streitige Frage, nach welchen Vorschriften die Verwertung im Sinne des § 885 Absatz 4

Satz 1 erfolgt, gesetzlich geklärt. Auf der Grundlage des bisher geltenden Rechts wurde teilweise vertreten, die Verwertung könne im Wege des Selbsthilfeverkaufs nach den §§ 383 ff. BGB erfolgen (so Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 16 zu § 885; wohl auch Stein/Jonas-Brehm, ZPO, Rn. 42 zu § 885; a.A. Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 25 zu § 885), teilweise wurden auch die Vorschriften über die öffentliche Versteigerung (so Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 16 zu § 885; Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 25 zu § 885; MüKo-Gruber, ZPO, Rn. 46 zu § 885) in Bezug genommen. Als weitere Möglichkeit wurde die freihändige Veräußerung nach § 825 ZPO (Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 25 zu § 885; wohl auch MüKo-Gruber, ZPO, Rn. 46 zu § 885) erörtert. Gegen eine Veräußerung nach den Vorschriften über die Pfandverwertung wurde auf der Grundlage des bisher geltenden Rechts eingewandt, dass es nicht um die Versteigerung gepfändeter Sachen gehe (Musiellak-Lackmann, ZPO, Rn. 16 zu § 885). Die Vorschrift regelt nunmehr ausdrücklich, dass die Veräußerung unter entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Pfandverwertung zu erfolgen hat. Dadurch wird die Liquidation des Räumungsguts freilich nicht zur echten Pfandverwertung. Wie im geltenden Recht sind verwahrte Sachen (sofern sie nicht zugleich wegen einer Geldforderung für den Gläubiger gepfändet sind) nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung. Vollstreckungsschutzbestimmungen (§ 803 Absatz 2, §§ 811, 812, 813a, 813b, 816, 817a) greifen grundsätzlich nicht ein. Jedoch hat der Gerichtsvollzieher zu berücksichtigen, dass die mit der Verfügung über das nicht abgeholte Eigentum verbundene Beendigung der kostenträchtigen Verwahrung vorrangig den Belangen des Schuldners selbst dient. Er hat daher Härten, z.B. eine Veräußerung während eines Krankenhausaufenthalts des Schuldners, möglichst zu vermeiden (Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 28 f. zu § 885).

Der für die Pfandverwertung vorgesehene Gewährleistungsausschluss soll für die hoheitliche Liquidation von Räumungsgut entsprechend anwendbar sein, um Haftungsrisiken für die öffentliche Hand bei der Veräußerung zu begrenzen.

Zum anderen sieht die Regelung eine moderate Verkürzung der Frist, binnen derer der Schuldner die Sachen abfordern muss, von zwei Monaten auf einen Monat vor. Die Verkürzung dient der Harmonisierung mit dem neu eingefügten § 885a Absatz 3 Satz 1 ZPO.

Satz 2 entspricht dem geltenden § 885 Absatz 4 Satz 2.

Zu § 885 Absatz 5

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 885 Absatz 3 Satz 2. Durch die Einfügung der klarstellenden Formulierung "jederzeit" soll zum Ausdruck gebracht werden, dass der Schuldner die Herausgabe noch bis zum endgültigen Abschluss der Veräußerung oder Vernichtung des Verwahrungsguts zu den üblichen Geschäftszeiten des Gerichtsvollziehers verlangen kann.

Zu Nummer 5 (§ 885a -neu- Beschränkter Vollstreckungsauftrag)

Der neu eingefügte § 885a enthält Bestimmungen, mit denen die Praxis der sogenannten Berliner Räumung auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden soll. Bei der "Berliner Räumung" beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend.

Die Vorschriften über das Vermieterpfandrecht (§ 562 BGB) bleiben durch diese Bestimmungen über die Beschränkung des Vollstreckungsauftrages unberührt. Macht der Gläubiger sein Vermieterpfandrecht im Hinblick auf bewegliche Sachen in der Wohnung des Schuldners geltend, kann er im Hinblick auf die Verwahrung und den Verkauf dieser Sachen unverändert nach den Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen (§§ 1204 ff.; § 1257 BGB) vorgehen.

Absatz 1 sieht vor, dass der Vollstreckungsauftrag des Gläubigers auf die Besitzverschaffung an den Räumen beschränkt werden kann. Abweichend von der Konstruktion der "Berliner Räumung" setzt die vereinfachte Räumung nicht voraus, dass der Gläubiger sein Vermieterpfandrecht an den in die Räume eingebrachten Gegenständen des Schuldners ausübt. Damit beschränken sich die Regelungen in der ZPO auf die zwangsweise Durchsetzung des Herausgabeverlangens. Kommt es zwischen den Parteien zum Streit, etwa über den Umfang einer Herausgabeverpflichtung des Vermieters, so ist dieser nicht vor Ort vom Gerichtsvollzieher sondern von den hierfür zuständigen ordentlichen Gerichten zu entscheiden (Zöller, a.a.O., § 885 Rn. 20 m.w.N.).

Absatz 2 regelt das Vorgehen des Gerichtsvollziehers bei der Durchführung des Vollstreckungstermins.

Der Gerichtsvollzieher ist nach Satz 1 dazu verpflichtet, die vorgefundenen Sachen zu dokumentieren. Hierdurch soll im Streitfall die Beweisführung über den Bestand und Zustand der vom Schuldner in die Räume eingebrachten beweglichen Sachen erleichtert werden. Die Dokumentation soll im Rahmen des ohnehin über die Vornahme der Vollstreckungshandlung zu fertigenden Protokolls erfolgen (§ 762 ZPO i.V.m. § 180 Nummer 6 Satz 3 GVGA). Die dem Gerichtsvollzieher anvertraute Tatsachenfeststellung muss nicht die Anforderungen an eine vollständige Inventarisierung erfüllen. Sie hat lediglich einen zuverlässigen Überblick über den zur Zeit der Räumung vorhandenen wesentlichen Bestand und Zustand der beweglichen Sachen des Schuldners zu bieten.

Der Gerichtsvollzieher kann nach Satz 2 bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen. Insbesondere bei umfangreichen Räumungen soll so ermöglicht werden, dass der Gerichtsvollzieher durch digitale Fotografie schnell und ohne großen Aufwand die wesentlichen Tatsachen über Bestand und Zustand der vom Schuldner in die Räume eingebrachten Gegenstände sichert. Bei weniger aufwendigen Dokumentationen mag dagegen die Herstellung analoger Bildaufzeichnungen vorzugswürdig sein. Es steht hierbei im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichtsvollziehers zu entscheiden, ob und ggf. in welcher Form – analog oder digital – die Herstellung von Bildaufzeichnungen sachgerecht ist. Das Protokoll einschließlich der Bilder ist in den Büroräumen des Gerichtsvollziehers unter Verwendung geeigneter, den üblichen Standards der Datensicherheit und des Datenschutzes entsprechender elektronischer Speichermedien zu verwahren.

Die Parteien haben unter den Voraussetzungen des § 760 Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Protokolls. Die Einsicht in das vom Gerichtsvollzieher verwahrte, die entsprechenden Bildaufzeichnungen umfassende Protokoll soll durch (kostenpflichtige) Erteilung von Ausdrucken oder durch Übermittlung von Dateikopien ermöglicht werden (Artikel 4 Nummer 3; Artikel 6 Nummer 2).

Das Gerichtsvollzieherprotokoll ist öffentliche Urkunde im Sinne der §§ 415 ff. und begründet vollen Beweis seines Inhalts. Die von dem Gerichtsvollzieher gefertigten Bilder, die zum Bestandteil der Urkunde gemacht worden sind, gewährleisten, dass das Gericht sich im Prozess einen Eindruck von dem Bestand und Zustand der vom Schuldner in die Räume eingebrachten Gegenstände verschaffen kann. Für das Gericht sind die Bilddateien im Rahmen des Augenscheinbeweises (§ 371) verwertbar.

Die Absätze 3 und 4 regeln das weitere Verfahren zur Aufbewahrung und Verwertung der im Vollstreckungstermin vorgefundenen beweglichen Gegenstände. Der sachgerechte Umgang mit den in der Wohnung befindlichen Sachen ist bei der Beschränkung der Vollstreckung auf die Herausgabe der unbeweglichen Sache von erheblicher praktischer Bedeutung. Der Bundesgerichtshof hat darauf verwiesen, dass der Vermieter nach Geltendmachung des Vermieterpfandrechts die in der Wohnung verbliebenen Sachen gemäß §§ 1215, 1257 BGB zu verwahren hat (BGH, NJW 2006, 848, Rn. 15). Die bisherige Rechtslage sieht indes kein Verfahren für die Aufbewahrung und Verwertung der bewegli-

chen Sachen vor. Teilweise wird die entsprechende Anwendung des § 885 Absatz 4 – der die Aufbewahrung und Verwertung durch den Gerichtsvollzieher bei der sog. klassischen Räumung regelt – erwogen, indes im Hinblick auf die spezifische Funktion des Gerichtsvollziehers verneint (Flatow, NZM 2009, Nr. 16, V; wohl auch Scholz, ZMR 2010, 1, 3). Die Vorschrift knüpft an die Regelungen des neu gefassten § 885 Absatz 3 und Absatz 4 an, trägt bei der konkreten Ausgestaltung aber den Besonderheiten der Beschränkung des Vollstreckungsauftrages auf die Herausgabe der Wohnung Rechnung.

Absatz 3 bestimmt, wie mit den in der Wohnung vorgefundenen beweglichen Sachen unmittelbar im Anschluss an die Vollstreckungsmaßnahme weiter zu verfahren ist.

Satz 1 eröffnet dem Gläubiger die Befugnis, die beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, sofort im Anschluss an die Durchführung der Herausgabevollstreckung aus der Wohnung zu entfernen und an einem anderen Ort – etwa in Keller- oder anderen privaten Lagerräumen – zu verwahren. Hierdurch wird dem Gläubiger z.B. die Möglichkeit eröffnet, die Wohnung unmittelbar im Anschluss an die Vollstreckungsmaßnahme wieder in einen Zustand zu versetzen, in dem sie erneut zur Vermietung angeboten werden kann. Das Wegschaffen der beweglichen Sachen ist indes – anders bei der sog. klassischen Räumung durch den Gerichtsvollzieher – nicht obligatorisch. Kommt eine kurzfristige erneute Vermietung nicht in Betracht oder erscheint es dem Gläubiger aus anderen Erwägungen vorzugswürdig, die beweglichen Sachen zunächst nicht wegzuschaffen, kann er sie ohne weiteres zunächst in der Wohnung belassen.

Satz 2 regelt, dass bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, unverzüglich vernichtet werden können. Die Vorschrift ist an § 885 Absatz 3 Satz 2 angelehnt. Im Hinblick auf die Voraussetzungen für das offensichtliche Fehlen eines Interesses an der Aufbewahrung wird auf die Begründung zu § 885 Absatz 3 Satz 2 verwiesen. Auch die Vernichtung dieser Sachen ist für den Gläubiger – wie das Wegschaffen der Sachen aus der Wohnung gemäß Satz 1 – nicht verpflichtend. Es bleibt vielmehr dem Gläubiger überlassen, unter Abwägung der Vor- und Nachteile zu entscheiden, ob diese Sachen unverzüglich aus der Wohnung geschafft und vernichtet werden sollen oder zunächst in der Wohnung verbleiben sollen.

Satz 3 bestimmt, dass der Gläubiger im Hinblick auf die Sonderung und Vernichtung sowie das Wegschaffen und Verwahren der vorgefundenen beweglichen Sachen nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das geltende Recht sieht keine besonderen Haftungsregelungen für die spezielle Situation nach Durchführung eines beschränkten Vollstreckungsauftrages vor. Der Vermieter kann sich daher bei Verschlechterung des zurückgelassenen Hausrats des Mieters unter Umständen Schadensersatzpflichten nach den allgemeinen materiell-rechtlichen Haftungsvorschriften ausgesetzt sehen (Scholz, ZMR 2010, 1, 3; Flatow, NZM 2009, Nr. 16, V-VI; Both, GE 2007, 192, 198).

Die allgemeinen materiell-rechtlichen Haftungsregelungen werden indes nicht der besonderen Situation nach Durchführung eines beschränkten Vollstreckungsauftrages hinreichend gerecht. Die Regelung sieht daher eine moderate Haftungsminderung zugunsten des Vermieters vor. Gleichzeitig bleiben die schutzwürdigen Interessen des Mieters hinreichend gewahrt. Die Vorschrift ist an § 300 BGB angelehnt. § 300 BGB sieht eine Haftungsminderung für den Fall vor, dass die Erfüllung eines Schuldverhältnisses dadurch verzögert wird, dass derjenige, dem die Leistung geschuldet wird, seinen erforderlichen Mitwirkungspflichten nicht nachkommt. Dieser Rechtsgedanke ist auf die besondere Situation nach Durchführung eines beschränkten Vollstreckungsauftrages übertragbar. Der Mieter ist zunächst mit der Zustellung des Räumungstitels verpflichtet worden, dem Vermieter die Wohnung unverzüglich geräumt herauszugeben. Mit der - nach Erteilung des Vollstreckungsauftrages an den Gerichtsvollzieher - zugestellten Mitteilung über den Vollstreckungstermin (§ 181 Nummer 2 GVGA) ist dem Mieter zudem konkret mitgeteilt worden, bis zu welchem Termin eine Räumung der Mietsache durch den Mieter zu erfolgen hat, wenn die Durchsetzung der Herausgabe der Wohnung durch staatlichen Zwang ver-

mieden werden soll. Lässt der Mieter diese wiederholten staatlichen Anweisungen zur Räumung der Wohnung ungenutzt verstreichen, erscheint es sachgerecht, dieses den Voraussetzungen für den Annahmeverzug (§§ 294 ff. BGB) gleichzustellen. Gleichzeitig bleiben die Schadensersatzansprüche des Mieters bei grob fahrlässig oder vorsätzlich unsachgemäßem Vorgehen des Vermieters im Hinblick auf die Sonderung, Vernichtung, das Wegschaffen und Verwahren gewahrt. Die Haftungs-minderung erfasst zudem nur diese Maßnahmen. Die Haftung für die Verletzung anderer Pflichten bleibt unvermindert. Insbesondere findet die Haftungs-minderung keine Anwendung auf die Voraussetzungen und die Durchführung des Selbsthilfeverkaufs gemäß § 885a Absatz 4.

Absatz 4 regelt das weitere Verfahren zur Aufbewahrung und Liquidierung der vorgefundenen beweglichen Sachen.

Satz 1 bestimmt die Voraussetzungen für die Verwertung der bei der Vollstreckung vorgefundenen beweglichen Sachen. Der Gläubiger hat die beweglichen Sachen einen Monat zu verwahren. Werden sie binnen dieser Frist nicht abgefordert, kann er sie verwerten.

Satz 2 regelt, nach welchen Vorschriften die Verwertung der beweglichen Sachen zu erfolgen hat. Aufgrund der bisher geltenden Rechtslage ist nicht hinreichend deutlich, ob und gegebenenfalls nach welchen Vorschriften die Liquidierung der beweglichen Sachen erfolgen kann. Auch im Hinblick auf diese Gegenstände wird sowohl eine Verwertung im Wege der öffentlichen Versteigerung als auch im Wege des Selbsthilfeverkaufs (§ 383 BGB) erwogen (vgl. Monjè, GE 2006, 150, 155 ff.). Die Regelung bestimmt, dass die Verwertung durch den Gläubiger in solchen Fällen in entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Hinterlegung, Versteigerung und den Verkauf gemäß §§ 372 ff. BGB zu erfolgen hat. Da es sich bei den in der Wohnung zurückgelassenen Gegenständen häufig um nicht hinterlegungsfähige Sachen handeln dürfte, wird vorrangig eine öffentliche Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher oder eine sonst dazu befugte Person nach § 383 BGB in Betracht kommen. Einzelvorschriften des Buchs 2 Abschnitt 4 Titel 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Hinterlegung sind von der Anwendung ausgenommen, soweit aufgrund der Besonderheiten der vorausgegangenen Vollstreckungsmaßnahme abweichende Regelungen geboten sind. Dies betrifft insbesondere die Regelungen über die Kosten sowie die Notwendigkeit der Androhung der Versteigerung.

Satz 3 sieht vor, dass abweichend von § 384 BGB keine Androhung der Versteigerung stattfindet. Ein weiterer Verfahrensschritt vor der Durchführung der Versteigerung erscheint zur Wahrung der Interessen des Schuldners aufgrund der mit der vorangegangenen Durchführung des Erkenntnisverfahrens sowie der anschließenden Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen verbundenen erheblichen Warnfunktion nicht mehr geboten.

Satz 4 bestimmt, dass die Sachen, die nicht verwertet werden können, vernichtet werden sollen. Die Vorschrift ist § 885 Absatz 4 Satz 2 nachgebildet. Wie dort erfordert die Vernichtung nicht, dass zunächst ein erfolgloser Verwertungsversuch unternommen wurde (vgl. Zöller-Stöber, ZPO, § 885, Rn. 26). Das gilt insbesondere dann, wenn die Unverwertbarkeit bereits vor einem Verwertungsversuch zutage liegt. Von der Vernichtung auszunehmen sind – wie bei § 885 Absatz 4 Satz 2 – persönliche Papiere, wie z.B. Familienurkunden, Zeugnisse, Alben oder Geschäftsunterlagen.

Absatz 5 bestimmt, dass der Gerichtsvollzieher den Gläubiger mit der Mitteilung des Räumungstermins auf die Vorschriften über die ordnungsgemäße Sonderung, Verwahrung und Liquidierung hinzuweisen hat. Der Hinweis dient dazu, insbesondere private Vermieter in die Lage zu versetzen, im unmittelbaren Anschluss an die Vollstreckungsmaßnahme sachgerecht über das weitere Vorgehen im Hinblick auf die vorgefundenen beweglichen Sachen entscheiden zu können.

Absatz 6 regelt, dass die im Rahmen der Sonderung, Vernichtung, Lagerung und Verwertung anfallenden Kosten als Kosten der Zwangsvollstreckung gelten. Sie fallen gemäß § 788 Absatz 1 Satz 1 dem Schuldner zur Last. Hierdurch wird dem Gläubiger eine Beitreibung der angefallenen Kosten mit dem zur Zwangsvollstreckung stehenden Anspruch in der Hauptsache ermöglicht. Eines gesonderten Vollstreckungstitels, dem ein weiteres Erkenntnisverfahren vorauszugehen hätte, bedarf es - anders als bei der Hinterlegung und Versteigerung ohne vorausgegangene Vollstreckungsmaßnahmen (§§ 381, 386 BGB) - nicht.

Zu Nummer 6 (§ 940a Räumung von Wohnraum)

Eine Räumungsvollstreckung erfolgt gemäß § 885 in der Form, dass der Schuldner "aus dem Besitz zu setzen und der Gläubiger in den Besitz einzuweisen ist". Bevor die Vollstreckung betrieben werden kann, muss daher nach dem in § 750 verankerten Grundsatz, dass die Zwangsvollstreckung nur gegen den betrieben werden darf, der im Vollstreckungstitel oder in der Vollstreckungsklausel genannt ist, ein vollstreckbarer Titel gegen alle Mitbesitzer vorliegen.

Eine Einschränkung dieses Grundsatzes ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung mit Blick auf Artikel 13 des Grundgesetzes bedenklich, da jede Räumungsvollstreckung das Grundrecht des Mitbesitzers auf Unverletzlichkeit der Wohnung berührt. Daher erscheint es problematisch, die Räumung auch gegen nicht im Räumungstitel genannte Mitbesitzer zuzulassen. Die Alternative, einen "wohnungsbezogenen" Räumungstitel vorzusehen, widerspricht den Grundsätzen des deutschen Vollstreckungsrechts.

Nach früher herrschender Meinung wurde Familienangehörigen, nichtehelichen Lebensgefährten und Untermietern kein (Mit-)Besitz an Räumlichkeiten zugestanden, wenn diese Personen nicht selbst (Haupt-)Mietvertragspartei waren (Stein-Jonas/Brehm, 22. Aufl., § 885 ZPO, Rn. 9). Bei einem Räumungsrechtsstreit und der nachfolgenden Vollstreckung wusste der Vermieter, gegen wen er seinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe gerichtlich geltend machen und die Räumungsvollstreckung betreiben musste, nämlich gegen seinen Mieter.

Nach heutiger Rechtsprechung ist (Mit-)Besitzer der Wohnung nicht nur derjenige, der den Mietvertrag abgeschlossen hat, sondern jeder Dritte, der (Mit-)Besitz an der Wohnung oder Teilen davon begründet hat. Darunter fällt z.B. auch der in der Mietwohnung lebende Ehegatte des Mieters, der selbst nicht Mietvertragspartei ist (BGHZ 159, 383). Ebenso nichteheliche Lebensgefährten des Mieters, Untermieter (BGH, MDR 2004, 53 = NJW-RR 2003, 1450) oder sonstige nicht nur vorübergehend in die Wohnung aufgenommene Dritte wie zum Beispiel Angehörige des Mieters (mit Nachweisen aus Literatur und Rechtsprechung: Münchener Kommentar/Gruber, ZPO, 3. Aufl., § 885 Rn. 15 ff.; Zöller/Stöber, ZPO, 28. Aufl., § 885 Rn. 5 ff.).

Mit der Änderung der Rechtsprechung zur Frage der Besitzverhältnisse ergeben sich mehrere Schwierigkeiten für den Vermieter: Er kann nicht lediglich seine Mietvertragspartei verklagen, sondern muss sich erkundigen, welche Personen sonst noch Mitbesitz an der Wohnung haben. Die Rechtsprechung zur Frage des Mitbesitzes erfordert sehr differenzierte Betrachtungen. Gerade bei nichtehelichen Lebensgefährten betont der BGH, dass es auf die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall ankomme und die bloße Aufnahme in die Wohnung nicht genüge (vgl. BGH, NJW 2008, 1959). Grundsätzlich kommt es auf die Besitzverhältnisse an und nicht auf die Kenntnis des Vermieters davon, dass auch noch andere Personen außer dem Mieter Besitz an den Räumen begründet haben. Ein Räumungstitel wird selbst dann für erforderlich gehalten, wenn der Verdacht besteht, dass einem Dritten der Besitz nur eingeräumt worden ist, um die Zwangsäumung zu vereiteln (BGH, MDR 2008, 1356 = NJW 2008, 3287). Der Mieter, der die Räumung missbräuchlich herauszögern will, kann Untermieter in die Wohnung aufnehmen, die dem Vermieter unbekannt sind und gegen die er daher zunächst keinen Räumungstitel erstreitet.

In der Regel ist es eine "reine Formsache", einen Titel gegen Mitbesitzer der zu räumen- den Wohnung zu erlangen, da sie gegenüber dem Vermieter kein eigenes Recht zum Besitz haben. Anstelle eines zeitaufwändigen Hauptsacheverfahrens soll mit dem neuen Absatz 2 im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes ein Titel gegen die Mitbesitzer erlangt werden können, die ohne Kenntnis des Vermieters Mitbesitz an der Wohnung begründet haben. Die Kosten dieses Verfahrens werden in der Regel auch geringer sein als die eines Hauptsacheverfahrens.

§ 940a, der die Räumung von Wohnraum durch eine einstweilige Verfügung bislang nur in Ausnahmefällen erlaubt, soll für den Fall erweitert werden, dass gegen den oder die Mieter von Räumen bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt, aber weitere Dritte ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründet haben. In diesen Fällen soll die Räumung durch (ergänzende) einstweilige Verfügung auch gegen diese Personen angeordnet werden können.

Durch die Regelung wird Artikel 13 des Grundgesetzes gewahrt, der eine Mitwirkung des Richters beim Eingriff in das Recht auf Wohnung fordert. Sie belässt es zudem bei dem Schutz derjenigen Personen, die mit Kenntnis des Vermieters eingezogen sind, da der Vermieter diese auch im Hauptsacheverfahren mitverklagen kann.

Maßgeblich ist, dass der Vermieter von der konkreten Besitzbegründung keine Kenntnis hatte. Die Unkenntnis ist in dem Antrag auf Räumungsanordnung glaubhaft zu machen. Es ist unerheblich, ob der Vermieter der Besitzbegründung hätte zustimmen müssen. Denn der erleichterte Weg zu einem Räumungstitel mit Hilfe der einstweiligen Verfügung ist gerechtfertigt, weil der Vermieter mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsacheverfahren auf den Mitbesitzer erstrecken konnte.

Der von einem Räumungsbeschluss nach Absatz 2 betroffene Personenkreis ist durch die Möglichkeiten, Widerspruch einzulegen und damit eine mündliche Verhandlung zu erzwingen und zugleich einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 936 in Verbindung mit §§ 924 Absatz 3 Satz 2, 707 Absatz 1 Satz 1 zu stellen, hinreichend geschützt. Ferner kann das Gericht die einstweilige Räumungsverfügung gemäß § 939 unter besonderen Umständen gegen Sicherheitsleistung aufheben.

Zu Artikel 5 (Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung)

Die aufzuhebende Vorschrift enthält eine Übergangsbestimmung aus Anlass des Inkrafttretens der Zweiten Zwangsvollstreckungsrechtsnovelle, die sich durch Zeitablauf überholt hat. Der Beginn der Frist, innerhalb derer der Schuldner das Räumungsgut gegen Zahlung der Kosten aus der Verwahrung abfordern kann (§ 885 Absatz 3 Satz 5 ZPO), kann in keinem denkbaren Fall mehr vor dem 1. Januar 1999 liegen.

Zu Artikel 6 Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes

Zu Nummer 1 (§ 17)

Die Änderung ist Folge der Einfügung einer neuen Nummer 713 in das Kostenverzeichnis und der neuen Nummerierung der derzeitigen Nummer 713.

Zu Nummer 2 (Anlage - Kostenverzeichnis)

Zu Buchstabe a und b (Nummer 241 des Kostenverzeichnisses - KV)

Der Gerichtsvollzieher soll befugt sein, sich im Rahmen der vereinfachten Räumung zum Zwecke der Dokumentation der vorgefundenen beweglichen Habe des Schuldners elektronischer Bildaufzeichnungsmittel zu bedienen (Artikel 4 Nummer 5: § 885a Absatz 2

ZPO). Dies soll für ihn den Aufwand bei der Protokollierung erleichtern. Hierdurch wird die Dauer der Räumung verkürzt. Dies kommt dem Gläubiger und dem Schuldner entgegen, weil hierdurch tendenziell weniger Zeitzuschläge nach Nummer 500 KV GvKostG anfallen. Allerdings wird sich die Zeit für die Erstellung des Protokolls erhöhen, weil die Bilder in geeigneter Weise in das Protokoll eingearbeitet werden müssen. Ferner muss der Gerichtsvollzieher z.B. einen Fotoapparat bereithalten und in der Regel die Protokolle in Farbe ausdrucken. Die Bilder bzw. das Protokoll mit den Bildern müssen elektronisch archiviert werden. Mit der neuen Nummer 241 KV GvKostG soll der entstehende Mehraufwand durch eine Erhöhung der Gebühr 240 um 10 € abgegolten werden.

Zu Buchstabe c (Vorbemerkung zum 3. Abschnitt KV)

Die Ergänzung der Vorbemerkung soll klarstellen, dass bei der Liquidation von Räumungsgut - wie im geltenden Recht - nicht die Gebühr für die Pfandverwertung anfällt. Dies könnte wegen der für die Liquidation von Räumungsgut neu vorgesehenen entsprechenden Anwendung der §§ 806, 814, 817 ZPO (vgl. § 885 Absatz 4 Satz 1 ZPO) zweifelhaft sein.

Zu Buchstabe d (Nummer 602 KV)

Die Änderung ist Folge der Einfügung der neuen Nummer 241 in das Kostenverzeichnis und der neuen Nummerierung der derzeitigen Nummern 241 und 242.

Zu Buchstabe e (Nummer 700 KV)

Der Gerichtsvollzieher soll befugt sein, sich im Rahmen der vereinfachten Räumung zum Zwecke der Dokumentation der vorgefundenen beweglichen Habe des Schuldners elektronischer Bildaufzeichnungsmittel zu bedienen (Artikel 4 Nummer 5: § 885a Absatz 2 Satz 2 ZPO). Künftig kann das Protokoll (§ 762 ZPO) daher Lichtbilder enthalten, die als Farbausdruck wiederzugegeben sind. Für die Herstellung und Überlassung (§ 760 ZPO) einer Farbkopie des Protokolls soll eine Dokumentenpauschale vorgesehen werden, deren Höhe der in § 7 Absatz 2 Satz 1 JVEG bestimmten Pauschale entspricht.

Zu Buchstabe f (Nummer 713 –neu- KV)

Der mit der Dokumentation nach § 885a Absatz 2 Satz 1 und 2 ZPO (Artikel 4 Nummer 5) verbundene zusätzliche Zeitaufwand des Gerichtsvollziehers wird durch den Zuschlag bei der Gebühr Nummer 241 KV abgegolten (vgl. die Begründung zu Artikel 6 Nummer 2 Buchstabe a). Wegen der mit der Verwendung digitaler Technik verbundenen baren Aufwendungen, insbesondere für die Datenaufbewahrung (Archivierung), soll daneben eine besondere Auslagenpauschale vorgesehen werden. Der Umfang der im Rahmen der vereinfachten Räumung vorgefundenen beweglichen Habe des Schuldners kann sehr unterschiedlich sein. Im Einzelfall kann die Menge notwendiger digitaler Fotografien in einer kleinen Mietwohnung gering sein, in einem großen Gewerbeobjekt aber erheblich. Die Höhe der Pauschale ist so bemessen, dass sie im Querschnitt der Fälle ein angemessenes Äquivalent für die Kosten der vorzuhaltenden Speicherkapazitäten darstellt. Mit der Pauschale sind ebenfalls die Aufwendungen für die Bereit- und Instandhaltung einer Digitalkamera abgegolten.

Zu Buchstabe g (Nummer 713 KV)

Die Änderung ist Folge der Einfügung der neuen Nummer 713 in das Kostenverzeichnis (Artikel 6 Nummer 2 Buchstabe f).

Zu Artikel 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.