

## Antrag

Hannover, den 18.02.2020

Fraktion der AfD

### **Gerechtigkeitslücke schließen - Wohnraumschaffung begünstigen und Rechtsfrieden stärken**

Der Landtag wolle beschließen:

#### Entschließung

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, sich im Rahmen einer Gesetzesinitiative über den Bundesrat für die Schließung einer Gerechtigkeitslücke im Mietrecht einzusetzen.

Insbesondere fordert der Landtag die Landesregierung auf, sich für folgende Neufassung des § 536 BGB und des § 917 Abs. 2 ZPO einzusetzen:

1. § 536 BGB soll um den folgenden Absatz (1 b) ergänzt werden:

Absatz 1 Satz 2 gilt nicht, soweit der Vermieter innerhalb von zwei Wochen nach Kenntniserlangung von der Minderung dieser dem Mieter gegenüber in Schriftform widerspricht und der Mieter nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieses Widerspruchs den Minderungsbetrag bei der Hinterlegungsstelle des örtlich zuständigen Amtsgerichts für die Dauer bis zur rechtsverbindlichen Vereinbarung über eine Mietminderung zwischen Vermieter und Mieter bzw. bis zum rechtskräftigen Abschluss eines wegen der Mietminderung geführten Prozesses hinterlegt. Eine Auszahlung der hinterlegten Miete an den Mieter oder Vermieter kann nur durch beiderseitig übereinstimmende Erklärungen oder auf Vorlage eines rechtskräftigen Urteils über die Berechtigung und Höhe einer Mietminderung erfolgen. Wird durch einen Mangel die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben, Absatz 1 Satz 1, gelten die Sätze 1 bis 2 mit der Maßgabe, dass der Mieter den Minderungsbetrag insoweit nicht zu hinterlegen hat, soweit ihm infolge der Aufhebung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch Kosten entstehen.

2. § 536 Abs. 2 BGB soll wie folgt neu gefasst werden:

Absatz 1 Satz 1 und 2 sowie Absatz 1 b gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

3. § 536 Abs. 3 BGB soll wie folgt neu gefasst werden:

Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1, 1 b und 2 entsprechend.

4. § 917 Abs. 2 Satz 1 ZPO soll wie folgt neu gefasst werden:

Als ein zureichender Arrestgrund ist es anzusehen, wenn das Urteil im Ausland vollstreckt werden müsste und die Gegenseitigkeit nicht verbürgt ist; ferner, wenn ein Mieter unter Verstoß gegen die Vorgaben des § 536 Abs. 1 b BGB die Miete mindert.

#### Begründung

Wie eine Vielzahl an Fällen aus der Praxis zeigen, weist das Mietrecht bisher eine gravierende Gerechtigkeitslücke auf, welche sich zulasten von Vermietern, aber mittelbar auch von ehrlichen und vertragstreuen Mietern auswirkt.

Nach § 536 BGB kommt es im Falle eines Mangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt oder aufhebt, kraft Gesetzes zu einer Herabsetzung bzw. einem Entfallen der Mietzahlungspflicht. Die Ausgestaltung des Minderungsrechts als rechtsverrichtende Einwendung ist als solche nicht zu beanstanden. In der Praxis kommt es jedoch ver-

mehrt, vor allem auch betrieben durch sogenannte „Mietnomaden“, dazu, dass z. B. unter Verweis auf angebliche, jedoch nicht vorhandene Mängel oder auch ohne überhaupt eine, gegebenenfalls unberechtigte, Mängelrüge vorzunehmen, die Miete reduziert oder die Mietzahlung ganz verweigert wird.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis dann zwar kündigen, muss jedoch bei Weigerung der Rückgabe der Mietsache durch den Mieter und auch bei unberechtigter Mietminderung durch den Mieter ein langwieriges Klageverfahren gegen diesen anstrengen, während der Mieter die Mietsache bis zum Verfahrensabschluss weiter nutzen kann, ohne eine Mietzahlung erbringen zu müssen. Da vor allem in Fällen einer Mietzahlungsreduzierung trotz Mangelfreiheit der Mietsache die geminderten Beträge häufig nicht für eine etwaige Mietnachzahlung zurückgelegt, sondern für den Lebensunterhalt verwendet und verbraucht werden, kann ein Vermieter, wenn er einen vollstreckbaren Titel gegen die Mieter erstritten hat, nicht selten in keinerlei Vermögen vollstrecken. Dem Vermieter können bei Verfahren über zwei Instanzen dadurch beträchtliche Mietausfälle entstehen, zumal es durchaus bis zu zwei Jahre dauern kann, bis es zur Räumung einer Mietwohnung eines säumigen Mieters kommt.

Die darin liegende Gerechtigkeitslücke begünstigt diejenigen Mieter, die es darauf anlegen, zum Schaden des Vermieters ihren Zahlungsverpflichtungen grundlos nicht nachzukommen. Die sogenannten Mietnomaden sind hier ein besonders bekanntes Beispiel. Für den Vermieter kann sich der dadurch entstehende Mietausfallschaden auf einen vier- oder gar fünfstelligen Betrag summieren. Hinzu kommen die Prozesskosten, die der Vermieter verauslagen muss und die er trotz eines gewonnenen Prozesses bei Vermögenslosigkeit des Mieters nicht ersetzt bekommt. Nicht selten führt diese Situation vor allem bei denjenigen Vermietern, die wirtschaftlich auf die monatlichen Mieteinnahmen angewiesen sind, da sie in Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb aufgenommene Kredite bedienen oder Lebenshaltungskosten von den Mieteinnahmen bestreiten müssen, zu einer Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auch Personen mit geringerem Einkommen als Vermieter aktiv sind, weil sie sich z. B. eine Eigentumswohnung für die Altersvorsorge gekauft haben.

Das Modell derartiger „Kleinvermieter“, die nicht aus Profitgier, sondern zur Absicherung im Alter in geringem Umfang Immobilien gekauft haben, gilt es nicht bloß zu erhalten, sondern auch zu fördern. Für den Wohnungsmarkt in Niedersachsen wie auch in der gesamten Bundesrepublik ist es von großer Bedeutung, dass dieser nicht von Großunternehmen beherrscht wird, die schon aus Verpflichtung gegenüber ihren Anteilseignern darauf bedacht sind, besonders hohe Profite zu erwirtschaften. Auch im Hinblick auf die in den letzten Jahren gestiegene Wohnungsnot ist es umso wichtiger, dass die Vermietung von Immobilien auch für Privatanleger wirtschaftlich interessant bleibt, damit diese auch in die Schaffung neuer Wohnungen investieren. Ist das direkte Investment in Wohnimmobilien für Privatanleger wirtschaftlich attraktiv, schafft dies in der Folge weiteren Wohnraum. Häufig ist mit einem derartigen Langfristinvestment von Privatanlegern auch keine kurzfristige maximale Profitsteigerungsabsicht wie bei einigen Großunternehmen in der Immobilienbranche verbunden. Vielmehr ist bei vielen „Kleinvermietern“ die Vorstellung von einem gedeihlichen und stabilen Mietverhältnis vorherrschend. Damit Privatpersonen weiterhin am Immobilienmarkt investieren, braucht es aber eine Reduzierung des bisher einseitig zulasten des Vermieters verlagerten Zahlungsausfallrisikos des Mieters.

Hinzu kommt, dass sich durch die vorgeschlagene Neuregelung einer weiteren Mietsteigerung entgegenwirken lässt. Erstens deshalb, weil sich mehr Privatanleger finden, die in Immobilien zu investieren bereit sind, um Wohn- oder Geschäftsräume zu vermieten. Durch das damit sich vergrößernde Angebot an Mietflächen wird der Preisdruck reduziert. Zweitens kann auch eine Verringerung des Mietausfallrisikos langfristig Mietsteigerungen entgegenwirken. Nach wirtschaftlichen Grundsätzen kalkulierende Vermieter preisen in die Ertragskalkulation auch ein Mietausfallrisiko mit ein. Erst wenn dieses durch die Miethöhe kompensiert wird, wird in eine Immobilie investiert. Reicht die Miete demgegenüber nicht aus, auch für ein Mietausfallrisiko aufzukommen, wird die Miete angehoben oder gar nicht investiert. Dieser aus dem Mietausfallrisiko resultierende Mieterhöhungsdruck entfielen, wenn zahlungsunwillige Mieter nicht länger zulasten und auf Kosten der Vermieter die Miete reduzieren und die damit „gesparten“ Mittel für andere Aufwendungen verbrauchen können. Demgemäß profitiert mittelbar jeder sich vertragskonform verhaltene Mieter von der vorgeschlagenen Neuregelung.

Die vorgeschlagene Änderung des Mietrechts schafft eine Benachteiligung der Vermieter ab, ohne zu einer Benachteiligung der Mieter zu führen. Dadurch, dass der Mieter den geminderten Betrag hinterlegen muss, soweit der behauptete Mangel nicht unstrittig ist und der Vermieter die Minderung deshalb nicht akzeptiert und in der vorgesehenen Frist widerspricht, ist der Betrag vor dem einseitigen Zugriff von Mieter oder Vermieter geschützt und wird, soweit beide Seiten nicht außerprozessual eine Einigung herbeiführen, erst auf Nachweis des rechtskräftigen Abschlusses eines im Betreff der Mietminderung zwischen Vermieter und Mieter geführten Zivilverfahrens an den jeweils Berechtigten ausgezahlt.

Wie aus der systematischen Einordnung der Neuregelung in § 536 BGB ersichtlich, greift diese generell für Mietverhältnisse und damit neben Wohnraum auch bei Gewerberäumen, sonstigen Räumen und Grundstücken. Sie ist zwischen den Mietvertragsparteien auch bei Wohnraummietverhältnissen abdingbar, jedoch ist nach § 536 Abs. 4 BGB eine darüber hinausgehende Verschärfung dieser Regelung bei Mietverhältnissen über Wohnraum nicht zulässig.

Die in der Neufassung getroffene Fristenregelung soll einmal sicherstellen, dass der Vermieter zunächst eine Mietminderung zur Kenntnis nehmen kann, die nicht selten nicht durch eine Mangelrüge vorher angekündigt wird, sondern sich manchmal erst aus dem Erhalt eines gegenüber der vertraglich festgelegten Miethöhe geringeren Betrages entnehmen lässt, und die Berechtigung noch überprüfen kann, bevor er dieser gegenüber dem Mieter widersprochen haben muss. Um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass der geminderte Betrag noch im Vermögen des Mieters vorhanden ist, greift anschließend eine zweiwöchige Frist, in welcher der Mieter den Betrag dann bei der Hinterlegungsstelle des für einen Mietprozess über Wohnraum ohnehin ausschließlich zuständigen Amtsgerichts hinterlegen muss. Ein Amtsgericht hält auch eine derartige Hinterlegungsstelle vor. Das heißt, die nötige Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Die Neufassung des § 536 BGB sieht weiterhin vor, dass sich Vermieter und Mieter während der Dauer der Hinterlegung außerprozessual einigen können und mittels insoweit übereinstimmender Erklärungen gegenüber der Hinterlegungsstelle festlegen können, an wen der hinterlegte Betrag ausbezahlt ist.

Nach Abschluss eines etwaigen Zivilverfahrens wird die Hinterlegungsstelle durch Vorlage des rechtskräftigen Urteils über die Mietminderung dazu bestimmt, den hinterlegten Betrag an Vermieter oder Mieter auszuzahlen. Sollte der Mieter unberechtigt gemindert haben, fließt der Betrag an den Vermieter. Stellt das Urteil fest, dass die Miete gemindert war, fließt der betreffende Betrag zurück an den Mieter. Kommt das Urteil zu einem geringeren Minderungsbetrag als vom Mieter hinterlegt, wird der Betrag bei der Auszahlung demgemäß auf Vermieter und Mieter aufgeteilt.

Ist die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufgehoben, hat der Mieter das Recht, die ihm durch eine Ersatzbeschaffung z. B. in Form einer vorübergehenden bis zur Mängelbeseitigung unterhaltenen Zweitunterkunft entstehenden Kosten von dem zu hinterlegenden Betrag abzuziehen, damit ihm neben der zu hinterlegenden Miete keine Mehraufwendungen belasten.

Die Neuregelung wird mittelfristig dazu führen, dass sich das Zivilverfahrensaufkommen in Mietsachen reduzieren wird, und damit eine Entlastung der Rechtspflege zur Folge haben, da einige derjenigen Verfahren wegfallen dürften, die einzig deshalb entstehen, da einige Mieter ihren Mietzahlungsverpflichtungen grundlos nicht nachkommen.

Außerdem kommt es zu einer Verschlankung und Beschleunigung vieler Zivilverfahren in Mietsachen, da ein Mieter, der sich nicht an die Vorgaben der Neuregelung hält, nach der vorgesehenen Neufassung des § 917 Abs. 2 ZPO damit rechnen muss, dass der Vermieter wegen der Mietrückstände einen Arrest in das Vermögen des Mieters betreibt. Er wird schon dadurch dazu angehalten, nicht grundlos die Miete zu reduzieren.

Dieser Neuregelung des § 917 Abs. 2 ZPO mit der ausdrücklichen Erwähnung, dass ein Arrestgrund mit dem Verstoß des Mieters gegen die Hinterlegungspflicht des § 536 Abs. 1 b BGB entsteht, bedarf es, da die bloße, wenn auch grundlose Nichtzahlung von Mieten bisher keinen Arrestgrund i. S. d. § 917 ZPO darstellt. Der Verstoß des Mieters gegen die Vorgaben des § 536 Abs. 1 b BGB führt jedoch, nicht zuletzt angesichts der zunehmenden grundlosen Verweigerung von Mietzahlungen, zu der Vermutung, dass der Vermieter seinen Mietzahlungsanspruch nach Durchführung ei-

nes zu seinen Gunsten verlaufenden Zivilprozesses nicht befriedigt erhält, schließlich zeigt der Mieter mit der Verweigerung einer Hinterlegung des geminderten Betrages, dass er nicht gesetzestreu handelt. Außerdem muss der Vermieter ein Mittel an die Hand bekommen, um bei einem Verstoß des Mieters gegen die Vorgaben des neuen § 536 Abs. 1 b BGB seine berechtigten wirtschaftlichen Interessen vor dem sich insoweit dann gesetzeswidrig verhaltenden Mieter schützen zu können. Hinzu kommt, dass ohne die Flankierung der Neuregelung mit einem in diesem Kontext geschaffenen Arrestgrund diese dann in der Praxis bloß in geringerem Umfang zur Schließung der Gerechtigkeitslücke und zur Stärkung des Rechtsfriedens beitragen könnte.

Insgesamt schließt die Neufassung des § 536 BGB in Verbindung mit der Neufassung des § 917 ZPO damit nicht bloß eine Gerechtigkeitslücke, sondern steigert auch den wirtschaftlichen Anreiz für Privatanleger, in Wohnraum zu investieren, was wiederum die Schaffung weiteren Wohnraums begünstigt und damit weiteren Mietsteigerungen durch knappen Wohnraum entgegenwirkt. Außerdem wird der personelle Mehraufwand in den Hinterlegungsstellen durch die Einsparungen infolge des Wegfalls so manchen Mietprozesses, da sich grundlose Mietminderungen nicht länger lohnen, kompensiert. Schließlich trägt die Neuregelung zum Rechtsfrieden bei, der kaum eintritt, wenn ein Vermieter nach langwierigen Prozessen von dem dann vermögenslosen Mieter nicht befriedigt wird, zumal wenn der Vermieter dadurch in wirtschaftliche Not gerät.

Klaus Wichmann  
Parlamentarischer Geschäftsführer

(Verteilt am 19.02.2020)