

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Jens Maier, Stephan Brandner, Tino Chrupalla, Siegbert Droese, Peter Felser, Dietmar Friedhoff, Dr. Götz Frömming, Franziska Gminder, Mariana Iris Harder-Kühnel, Dr. Heiko Heßenkemper, Martin Hohmann, Stefan Keuter, Norbert Kleinwächter, Jörn König, Dr. Rainer Kraft, Dr. Lothar Maier, Andreas Mrosek, Christoph Neumann, Gerold Otten, Frank Pasemann, Jürgen Pohl, Uwe Schulz, Thomas Seitz, Detlev Spangenberg, Dr. Dirk Spaniel, René Springer, Dr. Christian Wirth und der Fraktion der AfD

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums

A. Problem

1. Vermieter in der Bundesrepublik Deutschland können Mietverträge über Wohnraum ordentlich kündigen oder außerordentlich fristlos kündigen. Ein Grund für die außerordentliche fristlose Kündigung kann darin liegen, dass der Mieter den Mietzins nicht oder nicht rechtzeitig entrichtet hat. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung ist gegeben, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Jedoch wird die Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der gegebenenfalls fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Soweit der Vermieter den Mietvertrag über den Wohnraum ordentlich gekündigt hat, steht dem Mieter dieses Recht der „Schonfristzahlung“ jedoch nicht zu. Es besteht jedoch kein sachlicher Grund, Mietern, die ordentlich gekündigt werden, die Möglichkeit der Nachzahlung der Miete zu verweigern, um hiermit die Kündigung aufzuheben. Ein Mieter, der ordentlich gekündigt wurde, hat ein nicht weniger schutzwürdiges Interesse daran, seinen Wohnraum zu behalten, als ein Mieter, der außerordentlich fristlos gekündigt wurde.

2. Während von einer ordentlichen Kündigung betroffene Mieter, die bereit sind, die gegen sie offenen Forderungen fristgerecht zu erfüllen, eine schutzwürdige

Gruppe darstellen, stellen sogenannte „Mietnomaden“ keine Gruppe dar, welche einen besonderen Schutz durch die Rechtsordnung verdient. Unter dem Begriff „Mietnomaden“ sind solche Personen zusammenzufassen, welche eine Wohnung oder ein Haus als Mieter beziehen, jedoch von Beginn des Mietverhältnisses an nicht die Absicht haben, die fällige Miete an den Vermieter zu entrichten. Wird ihr Mietvertrag gekündigt, verlassen sie in der Regel fluchtartig den Wohnraum und ziehen in andere Räumlichkeiten, in denen sie ihr Verhalten wiederholen. Zurück bleibt oftmals ein geprellter Vermieter, der nicht nur auf einer hohen Mietsforderung sitzen bleibt, sondern die Mietsache nicht selten in einem erheblich beschädigten Zustand vorfindet. Ist der Mietnomade unauffindbar, hat der Vermieter keine Möglichkeit, seine offenen Forderungen zu realisieren. Da im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland circa zwei Drittel aller Mietwohnungen in der Hand privater Kleinvermieter sind, stellt ein Forderungsausfall für viele Vermieter einen hohen Schaden dar. Schätzungen gehen davon aus, dass die Schäden durch Mietnomaden sich allein in Deutschland auf bis zu 2,2 Milliarden Euro im Jahr belaufen. Insbesondere vor dem Hintergrund des unzureichenden Angebots von Mietwohnungen in den Ballungsräumen ist es ein schwer hinnehmbarer Zustand, dass Wohnraum von Menschen blockiert wird, die ihren Zahlungsverpflichtungen von vornherein nicht nachkommen wollen. Dieses Verhalten ist dem Ansehen aller Mieter abträglich und kann dazu führen, dass Mietbewerbern, die gewillt sind, sich rechtstreu zu verhalten, kein angemessener Wohnraum zum Leben zur Verfügung gestellt wird. Dieser Umstand wird noch dadurch erschwert, dass die Bemühungen der Vermieter, die Mietnomaden zu räumen und den geleerten Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, oftmals an überlange Verfahren geknüpft sind.

B. Lösung

1. Für die Fälle der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverträgen durch den Vermieter wird die Möglichkeit einer Schonfristzahlung eingeführt. Dies dient dem Fortgelten von Mietverhältnissen zugunsten von Mietern und schützt diese im Extremfall vor drohender Wohnungsnot.

2. Zur Zurückdrängung des Mietnomadentums werden die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), welche die Durchführung von Räumungsklagen betreffen, im Sinne eines zügigen Verfahrens gestrafft. Für Räumungsverfahren soll gelten, dass ein früher erster Termin zur mündlichen Verhandlung spätestens sechs Wochen nach Klageerhebung anzusetzen ist. Die Frist zur Räumung von Wohnraum, zu dessen Nutzung kein Recht mehr besteht, wird auf maximal sechs Monate verkürzt. In Fällen, in denen die Räumung von Wohnraum aufgrund verbotener Eigenmacht oder wegen einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben durch den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragt wird, entfällt die Pflicht des Gerichtes, vor Erlass der einstweiligen Verfügung den Gegner anzuhören.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Keine.

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Schonfristzahlung bei ordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen und zur Bekämpfung des Mietnomadentums

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete, der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 sowie hinsichtlich aller übrigen titulierten Forderungen aus dem Mietverhältnis befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet und der Mieter dem Vermieter hinsichtlich der Kosten des anhängigen Verfahrens Sicherheit leistet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.“

2. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

Artikel 2

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. Dem § 272 Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Sofern kein schriftliches Vorverfahren (§ 276) veranlasst wird, ist der frühe erste Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) spätestens sechs Wochen nach Klageerhebung durchzuführen.“

2. § 721 Absatz 5 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Räumungsfrist darf insgesamt nicht mehr als sechs Monate betragen.“

- b) In Satz 2 wird das Wort „Jahresfrist“ durch das Wort „Frist“ ersetzt.

3. § 940a Absatz 4 wird aufgehoben.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Berlin, den 6. November 2019

Dr. Alice Weidel, Dr. Alexander Gauland und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

1. Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet in seiner aktuellen Fassung zwischen der außerordentlichen fristlosen Kündigung und der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverträgen. Die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung von Wohnraum durch den Vermieter hängt ab vom Vorliegen enger Voraussetzungen (§ 573 Abs. 1, 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs - BGB). Die außerordentliche Kündigung von Wohnraum erfordert – insofern darüber hinausgehend- das Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ (§ 543 Abs. 1, 2 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 1, 2, 2a BGB). Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a BGB). Außerdem liegt auch ein wichtiger Grund vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b BGB). Voraussetzung ist darüber hinaus, dass der Vermieter nicht vor dem Zugang der Kündigung beim Mieter befriedigt wird.

Die fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages durch den Vermieter wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung für die Vorenthaltung der Mietsache nach § 546 a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung vorausgegangen ist und diese Kündigung bereits durch eine derartige Schonfristzahlung unwirksam geworden ist (§ 569 Abs. 3 S. 2 BGB). Das Ziel dieser Möglichkeit zur Nachzahlung von Rückständen, welche die Kündigung unmöglich machen, liegt darin, zu verhindern, dass eine nur vorübergehende Illiquidität des Mieters zu einer Obdachlosigkeit des Mieters führt. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist der Bestandsschutz des Mieters von Wohnraum wichtiger als die verzugsfreie Befriedigung des Vermieters mit dem Mietzins.

Für die Fälle der ordentlichen Kündigung besteht die Möglichkeit einer derartigen Schonfristzahlung, welche die Kündigung nachträglich unwirksam macht, bisher nicht. Verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft mehr als nur unerheblich, indem er die fällige Miete nicht oder nicht fristgemäß zahlt, steht es nach geltender Rechtslage dem Vermieter frei, den Mieter ordentlich zu kündigen (§ 573 Abs. 1, 2 BGB). Während der Kündigungsfrist hat der Mieter nicht die Möglichkeit, die Kündigung durch Zahlung der rückständigen Beiträge entfallen zu lassen. Diese Schlechterstellung des Mieters in Fällen, in denen die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht erfüllt sind, ist nicht von einem legitimen Zweck gedeckt. Ziel ist es, Mietern, die von einer ordentlichen Kündigung von Wohnraum betroffen sind, eine Schonfristzahlung zu ermöglichen um die Kündigung nachträglich unwirksam werden zu lassen.

2. Zahlreiche redliche Vermieter haben unter Mietnomaden zu leiden. Vermieter, die vor Abschluss eines Mietvertrages über Wohnraum nicht darauf bestehen, dass der Mietinteressent eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung und eine Bonitätsauskunft vorlegt, haben oftmals keine Ahnung, dass es sich bei dem Interessenten um einen Mietnomaden handelt. Mietnomaden schaden ihren Vermietern wirtschaftlich stark. Sie hinterlassen hohe Schulden in Form von offenen Mietzinsen. Einer raschen Kündigung durch den Vermieter lässt sich raffiniert vorbeugen, indem Mietnomaden dem Vermieter weiszumachen versuchen, ihnen sei ein außergewöhnlicher Schicksalsschlag wie der Verlust des Arbeitsplatzes widerfahren oder die Mietsache weise Mängel auf, welche eine Mietminderung rechtfertigen würden. Bevor derartige Behauptungen rechtskräftig widerlegt sind, vergehen häufig Monate, in denen Vermietern sowohl ihr Eigentum als auch die ausstehende Mietzinszahlung vorenthalten wird. In Laufenburg/ Baden ist es in der Vergangenheit bereits zu einer Demonstration von geprellten Vermietern gegenüber einer Mietnomaden-Familie gekommen (<https://www.youtube.com/watch?v=2wewO2HIT6E>). Erschwerend kommt hinzu, dass manche Mietnomaden nach ihrem Auszug die zurückgelassenen Wohnungen in

unbewohnbarem Zustand zurücklassen. Inventar, das zur Mietsache gehört, wird beschädigt oder im Ganzen verkauft. Müllberge werden zurückgelassen. Es ist ein Fall dokumentiert, in dem ein Mietnomade sogar das Pflaster aus der Einfahrt seines gemieteten Hauses gerissen und dieses ebenso wie den Gartenzaun des Grundstücks an Dritte veräußert hat (<https://www.youtube.com/watch?v=16JLuqNJtT8>, Minute 30:50). Zu den wirtschaftlichen Schäden, die Mietnomaden hinterlassen, kommt die nervliche Belastung, die betroffene Vermieter erleiden müssen. Die schlimmen Erfahrungen können Eigentümer von Wohnraum dazu bringen, aus Angst überhaupt nicht mehr neu zu vermieten. Das Ansehen von Mietern wird durch Mietnomaden erschüttert. Eine Verknappung des Angebots an Wohnraum in den Ballungsgebieten verschärft sich. Es ist daher geboten, die entsprechenden zivilprozessualen Regelungen anzupassen. Insbesondere die gesetzliche Regelung des § 272 Absatz 4 ZPO, nach der Räumungsverfahren vorrangig und beschleunigt vom Gericht durchzuführen sind, hat sich in der Praxis als zu unbestimmt erwiesen, um eine zügige Durchführung des Verfahrens zu gewährleisten.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Der Entwurf sieht vor, auch für Fälle der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverträgen durch den Vermieter die Möglichkeit einer Schonfristzahlung zu ermöglichen. Hierzu wird in § 573 BGB ein neuer Absatz 4 eingefügt, der teilweise den identischen Wortlaut hat wie § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB. Dies macht die Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn der Vermieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und gegebenenfalls einer fälligen Entschädigung für die verspätete Rückgabe der Mietsache befriedigt wird. Mieter, die von einer ordentlichen Kündigung ihres Wohnraums betroffen sind erhalten ebenso wie Mieter, deren Wohnraum außerordentlich fristlos gekündigt wurde, die Möglichkeit einer Schonfristzahlung. Um Missbrauch zu verhindern, wird die nachträgliche Aufhebung der Kündigung daran geknüpft, dass der Mieter dem Vermieter bis zum Ablauf von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtshängigkeit des letzten Räumungsanspruchs keine sonstigen titulierten Forderungen (mehr) schuldet. Einer schuldbeitragenden Leistung auf einen titulierten Anspruch steht es insoweit gleich, wenn der Mieter bis zum Ablauf der Zwei-Monats-Frist eine entsprechende Sicherheit oder Hinterlegung zur Erfüllung der Ansprüche des Vermieters erbringt.

2. Eine konkrete Frist zur Durchführung eines frühen ersten Termins in Räumungssachen durch die Gerichte wird festgelegt. Die maximale Räumungsfrist des § 721 Absatz 5 Satz 1 ZPO wird auf sechs Monate reduziert. In Fällen, in denen die Räumung von Wohnraum wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben durch den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragt wird, entfällt die Pflicht des Gerichtes, vor Erlass der einstweiligen Verfügung den Gegner anzuhören.

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG (Bürgerliches Recht).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist vereinbar mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat.

VI. Gesetzesfolgen

1. Der Gesetzesentwurf wird Mietern von Wohnraum, die ordentlich gekündigt wurden, die Möglichkeit geben, die Kündigung unwirksam werden zu lassen, indem sie die offene Miete und gegebenenfalls die Entschädigung für die verspätete Rückgabe fristgemäß nachzahlen. Ebenso setzt die nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung

voraus, dass der Mieter dem Vermieter bis zum Ende der Zwei-Monats-Frist nicht die Leistung einer sonstigen titulierten Forderung aus dem Mietverhältnis schuldet.

2. Vermieter erhalten die Möglichkeit, Mietnomaden zügiger zu räumen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu 1.

Der Mieter von Wohnraum, dem vom Vermieter wegen Zahlungsverzugs ordentlich gekündigt worden ist, kann die Kündigung unwirksam machen, wenn er den Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs im Hinblick auf die fällige Miete, die gegebenenfalls fällige Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB und sämtliche sonstige titulierte Forderungen aus dem Mietverhältnis befriedigt. Dasselbe gilt, wenn sich eine öffentliche Stelle innerhalb dieser Frist zur Befriedigung der offenen Forderungen des Vermieters verpflichtet. Weitere Voraussetzung für die Unwirksamkeit der Kündigung ist es, dass der Mieter dem Vermieter eine entsprechende Sicherheit für die zu erwartenden Kosten des laufenden Gerichtsverfahrens, welches die Räumungsklage zum Gegenstand hat, leistet. Ausgeschlossen ist dieses Recht des Mieters zur Nachzahlung, welches die Kündigung beseitigt dann, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine gleichermaßen unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

Im Vergleich zu einer Schonfristzahlung in Fällen der außerordentlichen Kündigung von Wohnraum (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) setzt der Entwurf für die nachträgliche Unwirksamkeit einer ordentlichen Kündigung von Wohnraum zusätzlich voraus, dass der Mieter dem Vermieter neben der fälligen Miete und einer gegebenenfalls fälligen Entschädigung nach § 546a BGB alle sonstigen titulierten Forderungen aus dem Mietverhältnis ersetzt. Es soll verhindert werden, dass Vermietern in dem Fall, in dem ihre titulierten Forderungen gegenüber Mietern nicht vollstreckbar sind, die Geltendmachung ihrer Ansprüche dauerhaft unmöglich ist und sie gleichzeitig den Fortbestand des Mietverhältnisses zu erdulden haben. Weiterhin liegt es nach dem Entwurf in der Sphäre des Mieters, dem Vermieter eine ausreichende Sicherheit zum Ersatz der aus dem letzten Verfahren, das die Geltendmachung eines Räumungsanspruchs beinhaltet, zu erwartenden Kosten zu leisten. Dies kann beispielsweise durch die Beibringung von Bürgschaften erfolgen. Der Mieter trägt hierbei das Risiko, eine Sicherheit in ausreichender Höhe zu erbringen.

Die Ausdehnung des Tatbestandes im Vergleich zur Schonfristzahlung bei außerordentlichen Kündigungen von Wohnraummietverträgen ist im Hinblick auf Mieter und Vermieter auch verhältnismäßig. So ist der außerordentlich gekündigte Mieter von Wohnraum bereits ungleich schwerer von der Kündigung betroffen als ein ordentlich gekündigter Mieter. Im Rahmen einer sachdienlichen Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter ist es daher angemessen, dem ordentlich gekündigten Mieter zusätzlich aufzuerlegen, sämtliche sonstige titulierte Forderungen seines Vermieters aus dem Mietverhältnis fristgemäß zu begleichen und eine hinreichende Sicherheit für die zu erwartenden Kosten des anhängigen Verfahrens zu erbringen.

Zu 2.

Es handelt sich um eine Folgeänderung.

Zu Artikel 2 (Änderung der Zivilprozessordnung)

Zu 1.

Bestimmt das Gericht in Räumungssachen gemäß § 275 ZPO einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung, hat es diesen Termin innerhalb von sechs Wochen nach der Erhebung der Klage anzusetzen. Die Fixierung auf die Klageerhebung als Zeitpunkt ist geboten, weil in Räumungssachen etwaige Verzögerungen bei der Zustellung der Klage an den Beklagten nicht zu Lasten des Klägers gehen sollen. Dem Kläger wird die Möglichkeit verschafft, sein Verfahren zeitnah nach Klageerhebung aktiv zu betreiben.

Zu 2.**Zu a)**

Die maximale Räumungsfrist für den Schuldner soll nach dem Entwurf in der Regel ab der Rechtskraft des Urteils oder ab einem späteren Termin maximal sechs Monate betragen. Es soll verhindert werden, dass ein Mietnomade, welcher sich im Verzug der Mietzinszahlung befindet und gegebenenfalls fortlaufend das Eigentum des Vermieters beschädigt, länger als zwingend erforderlich den Wohnraum in Beschlag nimmt. Hierdurch wird für den Vermieter das Risiko verringert, Gläubiger einer höheren, nicht eintreibbaren Mietzinsforderung nach § 546 a Absatz 1 BGV zu werden, weil die Räumungsfrist zugunsten des Mietnomaden zu lang ist. Hierbei wird nicht verkannt, dass es nach der ständigen Rechtsprechung für die Länge der konkreten Räumungsfrist maßgeblich auf die Umstände des Einzelfalles ankommt. Kriterien wie die Dauer des bisherigen Nutzungsverhältnisses, die persönlichen Verhältnisse der Parteien und die Verfügbarkeit einer angemessenen Ersatzwohnung für den Schuldner sind hierbei von entscheidender Bedeutung. Doch soll die angespannte Verfügbarkeit von Wohnungen in Großstädten kein maßgeblicher Grund dafür sein dürfen, zugunsten von notorischen Mietnomaden auf überlange Räumungsfristen zu erkennen. Gleichzeitig nimmt eine kürzere maximale Räumungsfrist den Mietnomaden die Chance, fortlaufende Beschädigungen an der Mietsache zu verüben.

Zu b)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung in Zusammenhang mit § 721 Absatz 5 Satz 1 ZPO-E.

Zu 3.

Der Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Räumung von Wohnraum ist an strenge Voraussetzungen geknüpft. So erfordert er entweder das Vorliegen von verbotener Eigenmacht oder einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben (§ 940a Absatz 1 ZPO). Ein Dritter, der sich im Besitz der Mietsache befindet, obwohl gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel erwirkt ist (§ 940 Absatz 2 ZPO) ist jedoch nicht so schutzwürdig, dass es vor Erlass einer Räumungsverfügung einer Anhörung seiner Person bedürfte. Die rechtswidrige In-Besitznahme eines Dritten verdient keinen Schutz. Wer sich am Eigentum anderer Leute vergreift, soll jederzeit damit rechnen müssen, eine Räumungsverfügung zugestellt zu bekommen. Die bisherige Notwendigkeit der Anhörung ist bereits geeignet, den Dritten rechtswidrig im Genuss zu erhalten, fremden Wohnraum über mehrere Tage unmittelbar zu besitzen. Dies reicht auch aus, um wiederum einer weiteren Person Zugang und Besitz an der Mietsache zu verschaffen, sodass der antragstellende Vermieter einer Kaskade von kostenpflichtigen Anträgen auf Erlass von einstweiligen Verfügungen gegen wechselnde Wohnraumbesetzer bedarf. Ebenso soll das Missachten einer Sicherungsanordnung durch den Beklagten im Hauptsacheverfahren (§ 940a Absatz 3 ZPO) es nicht begünstigen, dass der Erlass einer Räumungsverfügung verzögert wird. Der Beklagte wird hierdurch keiner überragenden Härte ausgesetzt, da an die Voraussetzungen zum Erlass einer Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO bereits sehr hohe Hürden geknüpft sind. So muss die Klage auf Räumung und Zahlung von Miete hohe Aussicht auf Erfolg haben und die Anordnung nach einer Interessenabwägung zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt sein. Die Abwendung höherer Mietausfälle gebietet es, eine Räumungsverfügung zeitnah und ohne eine zusätzliche Anhörung des Mietnomaden erlassen zu können.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Regelt das Inkrafttreten.