

Welche prozessualen und materiellen Neu-Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Mietausfällen sind rechtsstaatlich sinnvoll?

Die „amtsrichterliche“ Sicht.

I. Einführung

Zahlungsrückstände in Mietsachen beruhen auf unterschiedlichen Gründen und sind deshalb auch unterschiedlich zu bekämpfen. Auf alle Möglichkeiten und Probleme einzugehen würde den Rahmen einer von mir verlangten kurzen Einführung sprengen. In der Tagungsmappe habe ich Ihnen in der Gliederung eine umfassendere Sicht dargestellt. Auf einige der Punkte werden meine Mitdiskutanten sicher auch noch eingehen. Ich will mich hier jetzt zunächst auf das amtsgerichtliche Räumungsverfahren beschränken.

Für die Mietrückstände die vor Anhängigkeit der Klage entstehen sind die Mietvertragsparteien zunächst einmal alleine verantwortlich. Zum Teil beruht dies aber auch auf gesetzlichen Wertentscheidungen, die mit der besonderen Bedeutung des Gutes Wohnung zusammenhängen.

Zahlt der Mieter seine Strom-, Gas-, Telefon- oder Handyrechnung nicht, dann wird der Anbieter ziemlich schnell reagieren und die (Vor-)Leistung unterbrechen. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist ein probates

Mittel zur Durchsetzung seiner Ansprüche. Besonders Erfolg versprechend ist diese Verfahrensweise, wenn der Kunde auf die Versorgung angewiesen oder meint darauf angewiesen zu sein (Handy).

Im Mietrecht ist die Situation für den Vermieter vom Ansatz her vergleichbar. Auch er tritt mit der Überlassung der Wohnung in Vorleistung. Demgegenüber kommt ein Zurückbehaltungsrecht bzgl. der Gebrauchsüberlassung bei der Wohnraummiete nicht in Betracht. Ein wenig hat sich die Rechtsprechung bei der Wasserversorgung in den letzten Monaten aber bereits zugunsten der Vermieter gewandelt. Der Vermieter darf gem. § 940a ZPO auch nicht im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes agieren Während es bei den anderen Gläubigern darum geht, einen bereits entstanden Rückstand beizutreiben, wird der Schaden für den Vermieter wegen der weiteren Nutzung der Mietsache Monat für Monat größer.

Wenn es nämlich bei dem Mietausfall zum Zeitpunkt der Kündigung bliebe, wären die Vermieter überglücklich. Denn jetzt kommt teilweise eine Form des enteignungsgleichen Eingriffs vor, den der Gesetzgeber weder vorgesehen hat noch hätte anordnen dürfen. Die 5. Gewalt im Staat wird tätig, die „Macht des Faktischen“. Da dem Vermieter zu Recht jede Form von Selbstjustiz untersagt ist muss er,

anders als die oben genannten Versorger immer den Rechtsweg beschreiten und Räumungsklage erheben. Auch hier hat der Gesetzgeber Fristen wie Einlassungsfristen und Frist zur Verteidigungsanzeige vorgesehen. Auch dies ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Aus vielerlei Gründen kommt es bei Räumungsverfahren zu einer weit darüber hinaus gehenden Verfahrensdauer und zwar selbst in den Fällen, in denen die Mieter das Verfahren nicht durch uns allen bekannte Verfahrensweisen zusätzlich verzögern. Selbst in einseitigen Verfahren ergehen Säumnisentscheidungen und zwar unabhängig davon ob ein schriftliches Vorverfahren oder früher erster Termin angeordnet wurde teilweise erst nach mehreren Monaten. Wenn man bedenkt, dass dem Vermieter mit dem Räumungsurteil allein auch noch nicht geholfen ist, da nun die teilweise ebenso zeitraubende Räumungsvollstreckung sich anschließt, dann kann man den Unmut der Vermieter über diesen Zustand durchaus nachvollziehen. Soweit dies auf schuldhaftem Fehlverhalten von Justizbediensteten beruht kann im Einzelfall ein Anspruch gem. § 839 Abs. 1 BGB bestehen. Bei Verzögerungen auf Grund richterlicher Entscheidung steht dem regelmäßig das Richterprivileg entgegen.

Ich habe Ihnen auf der Rückseite meines Skripts einmal

einige Daten aus der Justizstatistik zusammengestellt. Es ist schwierig genaue Zahlen für Räumungsprozesse zu erhalten. Evident ist, dass die Erledigungszeiten in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich sind. Der Unterschied beträgt bei den „Erledigungen insgesamt“ ca zwei Monate und bei denen mit strittigem Urteil gut vier Monate. Das sind bereits zwei bis vier Monatsmieten mehr oder weniger Mietausfall. Nun kam mir bei der Vorbereitung die Idee, dass die Länder mit den kürzeren Erledigungszeiten eher im schriftlichen Verfahren entscheiden als die übrigen. Zumindest statistisch lässt sich dieser Zusammenhang nicht nachweisen. Sie sehen, dass auch die Länder mit den längeren Erledigungszeiten zum Teil eine überdurchschnittliche Erledigungsquote ohne Termin haben. Also an der gewählten Verfahrensart liegt es wohl nicht.

Es stellt sich dann die justizpolitische Frage wie die knappe Ressource Recht zu verteilen ist. Wir haben hier in Dortmund ca 14.000 Prozesse im Jahr und einen nicht beliebig vermehrbaren Gerichtsapparat. Wenn nun Räumungsprozesse bevorzugt behandelt werden sollen, dann geht das zunächst einmal zu Lasten anderer Kläger, auch Vermietern, die ggf Betriebskostennachzahlungen oder Schadensersatz einklagen.

Es stellt sich die Frage, ob hier nicht Abhilfe möglich ist

zumindest soweit die in richterlicher Verantwortung liegende Zeitspanne in Frage steht. Richterbundsfunktionären fällt hier natürlich sofort die Forderung nach mehr Personal ein. In Zeiten leerer Landeskassen ist das eine Forderung, die das Papier nicht wert ist, auf dem sie erhoben wird.

Es gibt in den verschiedenen Verfahrensordnungen genug Beispiel dafür, dass der Gesetzgeber eine bevorzugte Behandlung bestimmter Verfahren verlangt.

Bekanntestes Beispiel ist § 61a Arbeitsgerichtsgesetz. Er ordnet an, dass Kündigungsschutzverfahren vorrangig zu erledigen sind. Die Güteverhandlung hat binnen 2 Wochen nach Klageerhebung stattzufinden. Auch das weitere Verfahren steht unter einer besonderen Prozessförderungspflicht. Sowohl bei Kündigungsschutzklagen wie auch bei Räumungsklagen geht es um den Fortbestand eines Dauerschuldverhältnisses. In beiden Verfahren kann der Schaden wegen der Dauer des Verfahrens sich vergrößern. Es soll möglichst schnell Klarheit über den weiteren Bestand des Dauerschuldverhältnisses geschaffen werden.

Nicht ganz so bekannt ist § 25 Handelsregisterverordnung. In der bis 31.12.2006 geltenden Fassung war bestimmt, dass der Richter über Anträge spätestens einen Monat nach

Eingang zu entscheiden hat. Seit 1. Januar diesen Jahres gibt es diese Frist nicht mehr. Nun muss „unverzüglich“ entschieden werden.

Und das Neue Gesetz über die Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit bestimmt in § 165, dass bestimmte Kindschaftssachen „vorrangig durchzuführen“ sind. Der Erörterungstermin soll spätestens einen Monat nach Beginn des Verfahrens stattfinden. Die Antragschrift ist binnen einer Woche dem Jugendamt bekannt zu geben.

Und schließlich ist der Gesetzgeber auch nicht zurückhaltend, anderen vorzuschreiben, sehr schnell Verfahren zu erledigen. Nur beispielhaft sei auf § 55 WEG hingewiesen, weil Ihnen die Vorschrift vorliegt. Danach hat der Notar einen Versteigerungstermin binnen drei Monaten anzuberaumen. Die allgemeinen Vorschriften über die Prozessförderungspflicht der Parteien und die daran anknüpfenden Rechtsfolgen sind Ihnen alle bekannt.

Was ich damit sagen will, der Gesetzgeber hat für bestimmte Bereiche Wertentscheidungen getroffen, wonach seiner Meinung nach diese Verfahren aus den unterschiedlichsten Gründen beschleunigt behandelt werden sollen. Dies hat in der Praxis durchaus Auswirkungen. Es ist aber eine

rechtspolitische Frage, ob Räumungsverfahren ebenfalls privilegiert werden sollen.

Wenn man das machen will, dann könnte eine solche Beschleunigung im Rahmen des ja seit 2002 sowie vorgeschriebenen Gütertermins stattfinden.

Die Vorschrift könnte ggf lauten:

§ 278 ZPO

(2a) In Räumungsverfahren denen eine Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB zugrunde liegt soll die Güteverhandlung gem. § 278 ZPO innerhalb von drei Wochen nach Klageerhebung stattfinden.

Das bedeutet nicht zwingend, dass das Gericht einen Gütertermin anberaumen muss. Die Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens bleibt zulässig. Wenn der Mieter dort seine Verteidigungsbereitschaft nicht anzeigt kann ja auch schon nach 2 Wochen Versäumnisurteil ergehen. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter nicht zum Gütertermin erscheint. Nach meiner Erfahrung bleiben bei den Räumungsklagen weit über 90% einseitig. Der Vorschlag führt also nur dazu, dass sehr früh und schnell die einseitigen Sachen erledigt werden. Wenn der Mieter erhebliche Einwendungen erhebt, dann handelt es sich um einen normalen Zivilprozess. Die vermeintliche

Benachteiligung anderer Parteien im Zivilprozess ist deshalb nur gering.

Auf weitere Punkte wird man im Rahmen der Diskussion sicher gleich noch eingehen können.