

# Das neue Mietrecht

Die Mietrechtsreform 2013 in der anwaltlichen Praxis

von

Thomas Hannemann, Dr. Hans-Reinold Horst

1. Auflage

[Das neue Mietrecht – Hannemann / Horst](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 61976 2

sigkeit beschränkt, nicht aber bezogen auf andere Pflichten, etwa die Voraussetzungen und die Durchführung des Selbsthilfeverkaufs nach § 885a Abs. 4 ZPO.

- Die Haftungsbeschränkung des § 885a Abs. 3 S. 3 ZPO gilt auch nicht für Gegenstände, die sich im Eigentum Dritter befinden.<sup>180</sup>
- Bewegliche Sachen außerhalb des Anwendungsbereichs des § 885a Abs. 5 ZPO müssen nicht an einen mitnahmebereiten Schuldner übergeben werden. Ist diese Gläubigerprivilegierung gerechtfertigt (gegenüber § 885 Abs. 2 ZPO)?
- Der Vermieter darf die innerhalb eines Monats nicht abgeforderten Sachen des Schuldners ohne Androhung nach den Regelungen zur Hinterlegung in den §§ 372 ff. BGB verwerten. Hinterlegungsfähige Gegenstände (Geld, Wertpapiere, Urkunden, Kostbarkeiten, vgl. § 382 BGB) sind demnach bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts zu hinterlegen, die anderen Sachen sind gem. § 383 BGB öffentlich zu versteigern (nach § 885a Abs. 4 S. 3 ZPO ohne vorherige Androhung). Der Erlös der Versteigerung ist zu hinterlegen, darf also vom Gläubiger nicht einfach einbehalten werden. Dieser kann aber in die hinterlegten Gegenstände, soweit diese der Pfändung unterliegen, vollstrecken, auch wegen der Kosten der Räumung und der Verwertung nach § 885a Abs. 3 und 4 ZPO, die gemäß § 885a Abs. 7 ZPO Kosten der Zwangsvollstreckung im Sinne von § 788 ZPO sind. Es gelten:

#### § 372 BGB Voraussetzungen

Geld, Wertpapiere und sonstige Urkunden sowie Kostbarkeiten kann der Schuldner bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle für den Gläubiger hinterlegen, wenn der Gläubiger im Verzug der Annahme ist. Das Gleiche gilt, wenn der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund oder infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann.

#### § 373 BGB Zug-um-Zug-Leistung

Ist der Schuldner nur gegen eine Leistung des Gläubigers zu leisten verpflichtet, so kann er das Recht des Gläubigers zum Empfang der hinterlegten Sache von der Bewirkung der Gegenleistung abhängig machen.

#### § 374 BGB Hinterlegungsort; Anzeigepflicht

(1) Die Hinterlegung hat bei der Hinterlegungsstelle des Leistungsorts zu erfolgen; hinterlegt der Schuldner bei einer anderen Stelle, so hat er dem Gläubiger den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(2) Der Schuldner hat dem Gläubiger die Hinterlegung unverzüglich anzuzeigen; im Falle der Unterlassung ist er zum Schadensersatz verpflichtet. Die Anzeige darf unterbleiben, wenn sie untunlich ist.

#### § 375 BGB Rückwirkung bei Postübersendung

Ist die hinterlegte Sache der Hinterlegungsstelle durch die Post übersendet worden, so wirkt die Hinterlegung auf die Zeit der Aufgabe der Sache zur Post zurück.

#### § 376 BGB Rücknahmerecht

(1) Der Schuldner hat das Recht, die hinterlegte Sache zurückzunehmen.

(2) Die Rücknahme ist ausgeschlossen:

1. wenn der Schuldner der Hinterlegungsstelle erklärt, dass er auf das Recht zur Rücknahme verzichte,
2. wenn der Gläubiger der Hinterlegungsstelle die Annahme erklärt,
3. wenn der Hinterlegungsstelle ein zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner ergangenes rechtskräftiges Urteil vorgelegt wird, das die Hinterlegung für rechtmäßig erklärt.

#### § 377 BGB Unpfändbarkeit des Rücknahmerechts

(1) Das Recht zur Rücknahme ist der Pfändung nicht unterworfen.

(2) Wird über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet, so kann während des Insolvenzverfahrens das Recht zur Rücknahme auch nicht von dem Schuldner ausgeübt werden.

<sup>180</sup> Zu den daraus resultierenden Problemen siehe *Schuschke* NZM 2012, 209, 214 f. mwN.

## § 378 BGB Wirkung der Hinterlegung bei ausgeschlossener Rücknahme

Ist die Rücknahme der hinterlegten Sache ausgeschlossen, so wird der Schuldner durch die Hinterlegung von seiner Verbindlichkeit in gleicher Weise befreit, wie wenn er zur Zeit der Hinterlegung an den Gläubiger geleistet hätte.

## § 379 BGB Wirkung der Hinterlegung bei nicht ausgeschlossener Rücknahme

(1) Ist die Rücknahme der hinterlegten Sache nicht ausgeschlossen, so kann der Schuldner den Gläubiger auf die hinterlegte Sache verweisen.

(2) Solange die Sache hinterlegt ist, trägt der Gläubiger die Gefahr und ist der Schuldner nicht verpflichtet, Zinsen zu zahlen oder Ersatz für nicht gezogene Nutzungen zu leisten.

(3) Nimmt der Schuldner die hinterlegte Sache zurück, so gilt die Hinterlegung als nicht erfolgt.

## § 380 BGB Nachweis der Empfangsberechtigung

Soweit nach den für die Hinterlegungsstelle geltenden Bestimmungen zum Nachweis der Empfangsberechtigung des Gläubigers eine diese Berechtigung anerkennende Erklärung des Schuldners erforderlich oder genügend ist, kann der Gläubiger von dem Schuldner die Abgabe der Erklärung unter denselben Voraussetzungen verlangen, unter denen er die Leistung zu fordern berechtigt sein würde, wenn die Hinterlegung nicht erfolgt wäre.

## § 382 BGB Erlöschen des Gläubigerrechts

Das Recht des Gläubigers auf den hinterlegten Betrag erlischt mit dem Ablauf von 30 Jahren nach dem Empfang der Anzeige von der Hinterlegung, wenn nicht der Gläubiger sich vorher bei der Hinterlegungsstelle meldet; der Schuldner ist zur Rücknahme berechtigt, auch wenn er auf das Recht zur Rücknahme verzichtet hat.

## § 383 BGB Versteigerung hinterlegungsunfähiger Sachen

(1) Ist die geschuldete bewegliche Sache zur Hinterlegung nicht geeignet, so kann der Schuldner sie im Falle des Verzugs des Gläubigers am Leistungsort versteigern lassen und den Erlös hinterlegen. Das Gleiche gilt in den Fällen des § 372 S. 2, wenn der Verderb der Sache zu besorgen oder die Aufbewahrung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

(2) Ist von der Versteigerung am Leistungsort ein angemessener Erfolg nicht zu erwarten, so ist die Sache an einem geeigneten anderen Orte zu versteigern.

(3) Die Versteigerung hat durch einen für den Versteigerungsort bestellten Gerichtsvollzieher oder zu Versteigerungen befugten anderen Beamten oder öffentlich angestellten Versteigerer öffentlich zu erfolgen (öffentliche Versteigerung). Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung der Sache öffentlich bekannt zu machen.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten nicht für eingetragene Schiffe und Schiffsbauwerke.

## § 385 BGB Freihändiger Verkauf

Hat die Sache einen Börsen- oder Marktpreis, so kann der Schuldner den Verkauf aus freier Hand durch einen zu solchen Verkäufen öffentlich ermächtigten Handelsmäkler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person zum laufenden Preis bewirken.

## § 1233 BGB Ausführung des Verkaufs

(1) Der Verkauf des Pfandes ist nach den Vorschriften der §§ 1234 bis 1240 zu bewirken.

(2) Hat der Pfandgläubiger für sein Recht zum Verkauf einen vollstreckbaren Titel gegen den Eigentümer erlangt, so kann er den Verkauf auch nach den für den Verkauf einer gepfändeten Sache geltenden Vorschriften bewirken lassen.

## § 1234 BGB Verkaufsandrohung; Wartefrist

(1) <sup>1</sup>Der Pfandgläubiger hat dem Eigentümer den Verkauf vorher anzudrohen und dabei den Geldbetrag zu bezeichnen, wegen dessen der Verkauf stattfinden soll. <sup>2</sup>Die Androhung kann erst nach dem Eintritt der Verkaufsberechtigung erfolgen; sie darf unterbleiben, wenn sie untunlich ist.

(2) <sup>1</sup>Der Verkauf darf nicht vor dem Ablauf eines Monats nach der Androhung erfolgen. <sup>2</sup>Ist die Androhung untunlich, so wird der Monat von dem Eintritt der Verkaufsberechtigung an berechnet.

## § 1235 BGB Öffentliche Versteigerung

- (1) Der Verkauf des Pfandes ist im Wege öffentlicher Versteigerung zu bewirken.  
(2) Hat das Pfand einen Börsen- oder Marktpreis, so findet die Vorschrift des § 1221 Anwendung.

## § 1236 BGB Versteigerungsort

<sup>1</sup>Die Versteigerung hat an dem Orte zu erfolgen, an dem das Pfand aufbewahrt wird. <sup>2</sup>Ist von einer Versteigerung an dem Aufbewahrungsort ein angemessener Erfolg nicht zu erwarten, so ist das Pfand an einem geeigneten anderen Orte zu versteigern.

## § 1237 BGB Öffentliche Bekanntmachung

<sup>1</sup>Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung des Pfandes öffentlich bekannt zu machen. <sup>2</sup>Der Eigentümer und Dritte, denen Rechte an dem Pfande zustehen, sind besonders zu benachrichtigen; die Benachrichtigung darf unterbleiben, wenn sie untunlich ist.

## § 1238 BGB Verkaufsbedingungen

- (1) Das Pfand darf nur mit der Bestimmung verkauft werden, dass der Käufer den Kaufpreis sofort bar zu entrichten hat und seiner Rechte verlustig sein soll, wenn dies nicht geschieht.  
(2) <sup>1</sup>Erfolgt der Verkauf ohne diese Bestimmung, so ist der Kaufpreis als von dem Pfandgläubiger empfangen anzusehen; die Rechte des Pfandgläubigers gegen den Ersteher bleiben unberührt. <sup>2</sup>Unterbleibt die sofortige Entrichtung des Kaufpreises, so gilt das Gleiche, wenn nicht vor dem Schluss des Versteigerungstermins von dem Vorbehalt der Rechtsverwirkung Gebrauch gemacht wird.

## § 1239 BGB Mitbieten durch Gläubiger und Eigentümer

- (1) <sup>1</sup>Der Pfandgläubiger und der Eigentümer können bei der Versteigerung mitbieten. <sup>2</sup>Erhält der Pfandgläubiger den Zuschlag, so ist der Kaufpreis als von ihm empfangen anzusehen.  
(2) <sup>1</sup>Das Gebot des Eigentümers darf zurückgewiesen werden, wenn nicht der Betrag bar erlegt wird. <sup>2</sup>Das Gleiche gilt von dem Gebot des Schuldners, wenn das Pfand für eine fremde Schuld haftet.

## § 1240 BGB Gold- und Silbersachen

- (1) Gold- und Silbersachen dürfen nicht unter dem Gold- oder Silberwert zugeschlagen werden.  
(2) Wird ein genügendes Gebot nicht abgegeben, so kann der Verkauf durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person aus freier Hand zu einem den Gold- oder Silberwert erreichenden Preis erfolgen.

- Ungeachtet dessen kann der Vermieter (§ 1257 BGB) aufgrund des Vermieterpfandrechts unter Beachtung der Frist des § 1234 Abs. 2 S. 1 BGB nach den Regeln der §§ 1233 ff. BGB durch die dazu befugten Personen (Versteigerer oder Gerichtsvollzieher, vgl. §§ 237–241 GVGA i. V. m. § 21 GVO; Kontrolle nach §§ 23 ff. EGGVG durch das OLG<sup>181</sup>) die vom Vermieterpfandrecht erfassten Gegenstände durch öffentliche Versteigerung verwerten.
- Problem: Tiere, persönliche Gegenstände, geschäftliche Unterlagen (Aufbewahrungspflichten). Persönliche Papiere des Schuldners sollen im Zweifel nicht vernichtet werden,<sup>182</sup> ebenso wenig Geschäftsunterlagen.<sup>183</sup>
- Nicht verwertbare Sachen können wie bei der klassischen Räumung vernichtet werden.
- Der Gerichtsvollzieher hat den Gläubiger und den Schuldner über das Verfahren und das Haftungsprivileg zusammen mit der Mitteilung des Räumungstermins zu informieren.

<sup>181</sup> OLG Frankfurt Beschl. v. 7. 4. 1998 – 20 VA 8/97.

<sup>182</sup> BT-Drs. 17/10485, 33.

<sup>183</sup> BGH Beschl. v. 21.2.2008 – I ZB 53/06 – bezogen auf § 885 Abs. 4 S. 2 ZPO.

- Die Kosten gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung nach § 788 ZPO, so dass es keines gesonderten Vollstreckungstitels bedarf.
- Die Zulässigkeit dieser Übertragung hoheitlicher Aufgaben auf Private ist nicht unproblematisch.<sup>184</sup>

---

<sup>184</sup> Vgl. nur BVerfG Urt. v. 18.1.2012 – 2 BvR 133/10; *Eisenschmid*, PiG 92(2012), 179, 186; *Horst* WImmoT 2011, 61, 74 ff.; *Schuschke* NZM 2012, 209, 214.

## § 7 Mietnomaden

Die Koalitionsvereinbarung der amtierenden Bundesregierung formuliert unter anderem den Auftrag, das „Mietnomadentum“ durch geeignete Regelungen zu bekämpfen.<sup>1</sup>

### I. Bisherige Rechtslage

Entgegen vehementer Medienberichterstattung zeigt sich das Phänomen des „Mietnomaden“ in einem – noch – relativ überschaubaren Anteil. Dabei gilt es, gleich zu Beginn der thematischen Auseinandersetzung deutlich herauszustellen, dass unter den Begriff des „Mietnomaden“ nur solche Personen fallen, die ein 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.<sup>2</sup>

Bei der Analyse von Streitigkeiten um Mietaußenstände zeigt sich aber insgesamt ein erheblich breiteres Spektrum. Hier kann die Spanne von sozial schwachen Familien, die eher unabsichtlich nicht zu bewältigende Mietschulden aufbürden und dann die Wohnung verlassen bis hin zu tatsächlich zahlungsfähigen Mietern reichen, die Mieterrechte missbrauchen und durch Behauptung von Wohnungsmängeln Mietminderungen rechtfertigen und stets etwas weniger als zwei Monatsmieten im Rückstand bleiben, so dass das juristische Vorgehen erheblich erschwert wird. Da solche häufig dennoch zu Unrecht als Mietnomaden bezeichnete Personen sich nicht für die Wohnung verantwortlich fühlen und die Wohnung häufig fluchtartig über Nacht verlassen wird, kommt es auch vor, dass mit dem Auszug heruntergekommene oder vermüllte Wohnungen hinterlassen werden.<sup>3</sup>

Der Begriff „Nomade“ will dabei veranschaulichen, dass mit Kettenvorsatz, also langfristig und nicht nur auf einen bestimmten Vermieter bezogen, gehandelt wird: nachdem die eine Wohnung verlassen wurde, beginnt das Procedere beim nächsten Vermieter-Opfer von vorn. Gerne wird länderübergreifend verfahren, da ein Abgleich entsprechender Kriminaldaten von Bundesland zu Bundesland in der Regel nicht stattfindet.

Wirkliche Mietnomaden schließen den Mietvertrag folglich schon in der Absicht ab, den Vermieter wirtschaftlich zu schädigen. Entweder zahlen sie bewusst und kalkuliert gar keine Miete bis zum Vollzug der Räumungsklage. Oder die erste Monatsmiete und ein Teil der Kaution werden geleistet, um Vertrauen zu erwecken. Danach bleiben alle Zahlungen aus, der Vermieter wird in die Klägerrolle gedrängt. Ein Zahlungs- und Räumungsrechtsstreit wird bereits erstinstanzlich zeitaufwendig geführt. Verzögerungen werden durch Mietnomaden gezielt geplant. Pointiert weist *Drasdo*<sup>4</sup> darauf hin, dass ihnen Vertagungs- und Fristverlängerungsanträge sowie die allgemeine Auslastung der Gerichte zugute kommen. Selbst bei offensichtlichen Sachverhalten und deutlichen

<sup>1</sup> Eine erste Kommentierung der mietrechtlich einschlägigen Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP mit Auswirkungen auf das Mietrecht gibt: *Börstinghaus* WuM 2009, 637 ff.

<sup>2</sup> Zum Begriff des Mietnomaden auch: BT-Drs. 17/10485 vom 15.8.2012, 18.

<sup>3</sup> Vergleiche zur Definition: [www.wikipedia.org/Mietnomade](http://www.wikipedia.org/Mietnomade).

<sup>4</sup> *Drasdo*, Das „Phänomen“ Mietnomade, NJW-Spezial 2011, 33.

Schilderungen von Beschädigungen der Wohnung zeigt sich, dass es bei den Gerichten an der notwendigen Flexibilität mangelt, diesen Umständen Herr zu werden. Gerne wird mit Versäumnisurteilen und dagegen eingelegten Einsprüchen gearbeitet. Auch in der Vollstreckung wird die Verzögerungstaktik fortgesetzt. Die Möglichkeiten für den Vermieter sind begrenzt, weil er von aufschiebenden oder aussetzenden Entscheidungen häufig erst dann erfährt, wenn sie im Eilverfahren bereits ergangen sind.<sup>5</sup> Mit zulässigen Vollstreckungsschutzanträgen kommt schon in der ersten Instanz eine Verfahrensdauer von gut 18 Monaten bis zum Erlass eines Zahlungs- und Räumungstitels zustande. Danach ziehen Mietnomaden „bei Nacht und Nebel“ aus und suchen sich das nächste Opfer.<sup>6</sup> Mangels effektiver Rechtsschutzmöglichkeiten ist gegen diese Praxis der Ruf nach und das Zurückgreifen auf rechtsstaatlich unerlaubte Räumungsmethoden zu vernehmen.<sup>7</sup>

## II. Empirische Untersuchung zum Phänomen „Mietnomade“

- 6 Existenz und quantifizierende Relevanz des Mietnomadentums sind insbesondere unter den berufsständischen Institutionen der Mieter- und Vermieterliga umstritten, können jedoch unisono nicht in Abrede gestellt werden. Insbesondere Haus & Grund als Verband privater Vermieter hat immer wieder auf die persönlich und wirtschaftlich katastrophalen Auswirkungen erlittenen Mietnomadentums für betroffene Vermieter hingewiesen. Sowohl in Fachpublikationen als auch in den Medien wird dieses Phänomen seit Jahren thematisiert.
- 7 Mittlerweile hat sich auch aufgrund einer im Auftrag des Bundesjustiz- und des Bundesbauministeriums vom Forschungsinstitut für Immobilienrecht der Universität Bielefeld durchgeführten Studie „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“<sup>8</sup> die Erkenntnis durchgesetzt, dass sich wirtschaftliche Schäden durch diese in betrügerischer Absicht tätig werdende Gruppe von Mietern insbesondere für private Vermieter auch existenzbedrohend auswirken können.<sup>9</sup> Ausweislich der Studie beziffern die betroffenen Vermieter ihren Schaden bei zu 45% der Fälle unter 5.000 EUR, in 30% der ausgewerteten Fällen noch der Schaden auf einen Betrag unter 10.000 EUR veranschlagt, in (25% der betrachteten Fälle höher.
- 8 Untersucht wurden rund 50 Fälle von Mietnomaden pro Jahr. Dabei sind Fälle in betrügerischer Absicht eingerechnet, andere Fälle von nicht vorsätzlich verursachtem Mietzahlungsverzug wie zB der Zahlungsverzug wegen Verlustes des Arbeitsplatzes, wegen Ehescheidung oder schlicht wegen Überschuldung des Haushalts oder schließlich von nicht verschuldeten Mietrückständen sind nicht berücksichtigt. Eine Gesamt-ermittlung über den Umfang des Mietnomadenphänomens existiert auf Grund der geringen freiwilligen Betroffenenmeldungen<sup>10</sup> allerdings in der Studie nicht, so dass sie zu

<sup>5</sup> So auch *Drasdo*, Das „Phänomen“ Mietnomade, NJW-Spezial 2011, 33.

<sup>6</sup> Dazu: *Kretzer*, „Mietnomaden“, „Wohnungshopping“, „Miettourismus“, „Wohnzappen“ – Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters auf ein neues Phänomen, ZMR 2005, 89 ff.

<sup>7</sup> So auch *Drasdo*, Das „Phänomen“ Mietnomade, NJW-Spezial 2011, 33.

<sup>8</sup> *Artz/Jacoby*, „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau Mietausfälle durch sog. Mietnomaden – Endbericht (2011)“, Studie des Forschungsinstituts Immobilienrecht der Universität Bielefeld; dazu: Ergebnisse des Forschungsvorhabens „Mietnomade“ der Universität Bielefeld, DWV 2011, 39.

<sup>9</sup> Hinweisend auch: Begründung zum Referentenentwurf, 24, erster Absatz.

<sup>10</sup> Gemeint sind geschädigte Vermieter. Dass sich Mietnomaden selbst nicht melden, kann nicht wirklich überraschen.

einer verlässlichen Quantifizierung des beobachteten Phänomens nicht belastet werden kann.

## III. MietRÄndG 2012/2013 – Praktische Brauchbarkeit gesetzgeberischer Lösung

Das neue Recht will bei genereller Geltung der folgenden Maßnahmen für alle Miet- 9  
verhältnisse dem Mietnomadentum wie folgt entgegenreten:

- Für Vermieter wird ein zusätzlicher fristloser Kündigungsgrund im Falle eines Kautionsverzugs eingefügt. Vermietern ist die Kündigung möglich, wenn der Mieter mit der Kautionshöhe eines Betrages in Verzug gerät, der zwei Nettomieten entspricht (§ 569 Abs. 2a BGB nF).
- Die Fälligkeit der zweiten und dritten Rate der Mietkaution wird geregelt und an die Fälligkeit der Miete angeknüpft (§ 551 BGB nF). Nach bisherigem Recht ging die Praxis davon aus, dass sich mangels abweichender Vereinbarungen die Fälligkeit der weiteren Raten nach der Fälligkeit der Mieter richtet.<sup>11</sup>
- Der Vermieter kann in Räumungssachen bezüglich Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden und die er im Wege der Klageerweiterung geltend macht, eine gerichtliche Sicherungsanordnung beantragen (§ 283a ZPO nF). Sie darf jedoch nur dann ergehen, wenn die Klageerweiterung hohe Aussicht auf Erfolg hat und die Anordnung nach Abwägung beiderseitiger Interessen gerechtfertigt ist. Streitigkeiten über Mieterhöhungen werden ausgeblendet. Die Einzelheiten des Verfahrens bestimmen sich nach § 283a Abs. 2–4 ZPO nF. Sollte eine Sicherungsanordnung ergehen, hat der Schuldner binnen einer vom Gericht festzulegenden Frist Zeit, der Anordnung nachzukommen und die erbrachte Sicherheitsleistung dem Prozessgericht anzuzeigen. Bei Beendigung des Prozesses wird die Sicherheitsleistung entsprechend des Ausgangs des Verfahrens an die Parteien ausgezahlt. Diese Vorschrift soll neben der Miete auf alle Dauerschuldverhältnisse anzuwenden sein.
- Die „Berliner Räumung“ wird kodifiziert. Die zurückgelassenen beweglichen Sachen des Mieters kann der Vermieter wegschaffen und verwahren oder ggf. vernichten. Bezüglich dieser Maßnahmen trifft ihn nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (§§ 885, 885a ZPO nF).
- Soweit ein Räumungstitel gegen den Mieter vorliegt, kann die Räumung gegen Personen, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründet haben, auch durch eine einstweilige Verfügung angeordnet werden (§ 940a Abs. 2 ZPO nF), wenn der Vermieter
  - einen Räumungstitel gegen den Mieter erstritten hat, und
  - er erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung von der Einräumung des Besitzes an den Dritten erfährt.
- Bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges darf die Räumung auch durch eine einstweilige Verfügung angeordnet werden, wenn der Mieter der Sicherungsanordnung nicht Folge geleistet hat (§ 940a Abs. 3 ZPO nF).
- Räumungssachen sollen beschleunigt abgewickelt werden (§ 272 Abs. 4 ZPO nF).

Hervorzuheben ist, dass diese gesetzgeberischen Maßnahmen nicht nur im Falle ei- 10  
nes Mietnomaden, sondern allgemein im gesamten Wohnungsmietrecht gelten. Ob sie

<sup>11</sup> Palandt/Weidenkaff BGB § 551 BGB Rn. 10.



das spezielle Problemfeld des Mietnomadentums eindämmen können, muss stark bezweifelt werden.<sup>12</sup>

- 11 Schon die fristlose Kündigung wegen Verzugs mit der Mietkaution kann sehr einfach unterlaufen werden. In der Praxis lässt sich diese Regel leicht dadurch ausbremsen, dass der kündigungsrelevante Betrag geringfügig unterschritten bleibt. Für den Bereich der Wohnungsmiete bleibt damit zu untersuchen, ob nicht auch der Auffangtatbestand einer fristlosen Kündigung in § 543 Abs. 1 BGB (Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung nach erheblichem Pflichtverstoß) eine fristlose Kündigung wegen unterlassener Zahlung der Mietkaution stützen kann. Dies ist allerdings für den Bereich der Wohnungsmiete nach bisherigem Recht lebhaft umstritten, nach eigener Auffassung aber zu bejahen<sup>13</sup> und wird auch durch die Mietrechtsänderungsgesetzgebung nicht beantwortet.
- 12 Der typische Mietnomade, der seine Miete nicht entrichtet, unterliegt schon deshalb der fristlosen Kündigungslage. Temporär können beide Kündigungslagen identisch entstehen, so dass die zusätzlich geplante Kündigung wegen Kautionsverzugs aufgrund der gesetzgeberischen Klarstellung zwar die aufgezeigte Kontroverse im Wohnungsmietrecht beendet und deshalb zu begrüßen ist, aber in der Praxis bei der Abmilderung von Auswirkungen des Mietnomadentums kaum weiterhelfen wird.
- 13 Auch Drasdo<sup>14</sup> weist darauf hin, dass die Änderung des materiellen Mietrechts das Problem nicht lösen kann, eine effektive Abhilfe vielmehr über das Verfahrensrecht bewirkt werden muss. Denn die Neuregelung dürfe sich als stumpfe Waffe erweisen, weil der Mieter im Zeitpunkt der Kündigung wegen Kautionsverzugs bereits längere Zeit in der Wohnung lebt.
- 14 Die Kodifikation der Berliner Räumung bringt in der Sache nichts Neues und hat einschlägige Fälle von Mietnomadentum auch seit ihrer Absegnung durch die erste dazu ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahre 2005 und durch die bis zum Jahre 2009 verstetigte Rechtsprechung des BGH nicht eindämmen können. Die Rechtspraxis kann inzwischen von einer durchweg akzeptierten Verfahrenstaktik ausgehen. Insoweit hat sie den „Praxistest“ nicht bestanden, sondern führt im Gegenteil zu weiteren rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken des Vermieters.<sup>15</sup>
- 15 Die geplante Neuregelung in § 940a Abs. 2 ZPO nF hat mit dem Phänomen des Mietnomadentums nichts zu tun, birgt aber abgesehen davon in der Praxis die hier bereits dargelegten Anwendungsprobleme.<sup>16</sup>
- 16 Aufgrund der sehr hohen Hürden für die gerichtliche Anordnung zur Sicherung fällig werdender Mieten seit Rechtshängigkeit (§ 283a ZPO)
- Zahlungsklage: hohe Aussicht auf Erfolg; Strengbeweis
  - umfassende Interessenabwägung zur Abwendung besonderer Nachteile: Glaubhaftmachung
  - Vermieter
    - Höhe des Zahlungsrückstandes
    - wirtschaftliche Bedeutung der Forderung
  - Mieter
    - Bedeutung des Verlustes an Liquidität für ihn im Einzelfall
  - Beide: Bisheriges Prozessverhalten

<sup>12</sup> Kritisch auch: Drasdo, Das „Phänomen“ Mietnomade, NJW-Spezial 2011, 33.

<sup>13</sup> Horst, Sanktionen bei unterlassener Zahlung der Kautions, DWW 2012, 162 ff.

<sup>14</sup> Drasdo, Das „Phänomen“ Mietnomade, NJW-Spezial 2011, 33.

<sup>15</sup> Vgl. dazu § 6 Rn. 112 ff, 134.

<sup>16</sup> Vgl. dazu § 6 Rn. 69 ff.