

Beschluss des Landesparteitags der Hamburger CDU vom 3. April 2023:

Vermieter schützen - Mietnomaden das Handwerk legen

Die Abgeordneten der Hamburger CDU mögen sich im Deutschen Bundestag dafür einsetzen, dass

§ 940 a Absatz 4 ZPO um folgenden Halbsatz ergänzt wird: „soweit nicht wegen Missbrauchs oder fortgesetzter verbotener Eigenmacht die Räumung zu vereitelt werden droht.“.

Begründung:

Die Mietrechtsnovelle 2013 hatte das wesentliche Ziel, Vermieter besser vor sog. „Mietnomaden“ zu schützen. Unter anderem wurde hierfür in § 940a Abs. 2 ZPO die Möglichkeit, einstweilige Verfügung auf Räumungen zu erlassen, ausgeweitet. Möchte der Vermieter einen Mieter, der seine Miete nicht bezahlt, aus seiner Wohnung entfernen, muss er gegen den Mieter klagen und einen Räumungstitel erwirken. Das Verfahren kann lange Zeit in Anspruch nehmen mit der Folge, dass der Vermieter viele Monate ohne Mieteinnahmen auskommen muss und der Zustand der Wohnung sich kontinuierlich verschlechtert. Dies ist für Vermieter katastrophal, weil sie regelmäßig mit den Mieteinnahmen Kredite für den Kauf des Mietobjektes tilgen oder Instandhaltungsmaßnahmen finanzieren müssen. Besonders private Vermieter werden hierdurch hart getroffen und können in existenzgefährdende Situationen geraten.

Gleichwohl stellte der Gesetzgeber Vermietern ursprünglich nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit einstweiligen Rechtsschutzes zur Verfügung. Nur bei einer Gefahr für Leib und Leben oder verbotener Eigenmacht sollte das Interesse des Vermieters das Bestandsinteresse des Mieters überwiegen und eine Räumung im einstweiligen Rechtsschutz möglich sein. Ansonsten war dieser auf den regulären und langwierigen Klageweg verwiesen. Der Gesetzgeber hat dann die Möglichkeit einstweiligen Rechtsschutzes aber 2013 in § 940a Abs. 2 ZPO ausgeweitet, um Missbrauchsfälle durch Untermiete besser in den Griff zu bekommen. Mieter nutzen die hohen Hürden der

Zwangsräumung aus, um den Vermieter um sein Recht zu bringen: Hat der Vermieter einen Titel gegen den Mieter, kann der Titel nur gegen diesen persönlich vollstreckt werden. Besitzt in der Zwischenzeit ein Dritter die Mietwohnung, darf der Gerichtsvollzieher diesen Dritten nicht aus dem Besitz setzen, selbst wenn sich der Dritte nur zum Zwecke der Vollstreckungsverweigerung in der Wohnung befindet. Durch § 940a Abs. 2 ZPO soll der Vermieter nun in solchen Fällen nicht auf den langwierigen Klageweg gegen den Dritten verwiesen werden, sondern schnellen Rechtsschutz erlangen (Bundestag Drucksache 17/10485, S. 3). Die Norm dient somit dem in Art. 19 Abs. 4 GG verankerten Gebot effektiven Rechtsschutzes und ist zwingend erforderlich, um den Vermieter in seinem Eigentumsrecht und in der Verteidigung gegen Mietnomaden zu schützen.

Allerdings stellt sich in der Anwendung der Vorschrift ein Problem. Hat es der Vermieter mit

besonders listigen Mietnomaden oder Betrügern zu tun, eröffnet die Vorschrift nach wie vor eine Möglichkeit der Umgehung. § 940a Abs. 4 ZPO verlangt nämlich, dass dem Dritten vor der Räumung rechtliches Gehör zu gewähren ist. Auch wenn dies grundsätzlich als Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips nach Art. 20 Abs. 3 GG sowie des Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 19 Abs. 4 GG und der richterlichen Aufklärungspflicht nach § 139 Abs. 1 ZPO geboten ist, birgt es doch gerade in Konstellationen des § 940a Abs. 2 ZPO offensichtlich die Möglichkeit des Missbrauchs. Der von der Räumungsverfügung Betroffene kennt so die drohende Gefahr bereits im Voraus und richtet sich darauf ein. Diese Missbrauchsmöglichkeit hat kürzlich ein Mieter auf die Spitze getrieben, indem der Gerichtsvollzieher bei dem Versuch der Räumung bereits fünf Mal neue Untermieter antraf und die Räumung deshalb jedes Mal scheiterte; ein Ende ist noch nicht absehbar. Die durch ein solch rechtsmissbräuchliches und betrügerisches Verhalten entstehenden Rechtsverteidigungskosten für den Vermieter sind immens und kommen zu dem andauernden Mietausfall, den er zu verzeichnen hat, hinzu. Deshalb ist es dringend geboten, den § 940a Abs. 4 ZPO dahingehend zu ergänzen, dass im Falle eines drohenden Missbrauchs von der Anhörung abgesehen werden darf oder sogar muss.