

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksache 17/10485 –

**Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)**

- b) zu dem Antrag der Fraktion der SPD  
– Drucksache 17/9559 –

**Soziales Mietrecht erhalten und klimagerecht verbessern**

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Halina Wawzyniak, Dr. Kirsten Tackmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.  
– Drucksache 17/10776 –

**Wohnen muss bezahlbar bleiben**

- d) zu dem Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 17/10120 –

**Mietrechtsnovelle nutzen - Klimafreundlich und bezahlbar wohnen**

## A. Problem

Zu Buchstabe a

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 17/10485 sieht unter anderem eine Neuregelung des Rechts der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in §§ 555a bis 555f Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vor. Insbesondere soll ein neuer Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ geschaffen werden. Energetische Modernisierungen sollen für eine Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung führen. Des Weiteren soll ein Anspruch zur Umlage von „Contracting“-Kosten als Betriebskosten auf den Mieter im Rahmen der Umstellung von der Versorgung in Eigenregie auf die gewerbliche Wärmelieferung geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Umstellung für den Mieter kostenneutral erfolgt. Technische Einzelheiten sollen in einer neu zu schaffenden Verordnung geregelt werden. Ferner soll mit § 569 Absatz 2a BGB-E ein neuer Kündigungsgrund geschaffen werden, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden kann. Änderungen in § 577a BGB-E sollen die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem „Münchener Modell“, nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann, unterbinden.

In die Zivilprozessordnung (ZPO) soll ein neuer § 283a eingefügt werden, der durch die Möglichkeit des Erlasses einer Sicherungsanordnung durch das Prozessgericht den Vermieter, aber auch Inhaber von Forderungen aus anderen Vertragsverhältnissen vor wirtschaftlichen Schäden durch ein lang andauerndes Hauptsacheverfahren schützen soll. Des Weiteren soll das Räumungsverfahren effizienter und kostengünstiger gestaltet werden. Die in der Praxis entwickelte sogenannte „Berliner Räumung“ soll durch Schaffung des neuen § 885a ZPO-E auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Scheitert die Räumungsvollstreckung an einer dritten, dem Vermieter bis dahin unbekanntem Person, die an der Wohnung ein Besitzrecht geltend macht, gegen die sich der Vollstreckungstitel aber nicht richtet, soll ein weiterer Titel gegen diese dritte Person künftig schnell im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 940a ZPO-E erlangt werden. Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Sicherungsanordnung nicht, soll der Vermieter die Wohnung des Mieters im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zwangsweise räumen lassen können.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion der SPD kritisiert in ihrem Antrag auf Drucksache 17/9559 wesentliche Inhalte des Gesetzentwurfs der Bundesregierung auf Drucksache 17/10485, insbesondere den Minderungsausschluss von drei Monaten bei energetischer Modernisierung, die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug der Mietkaution durch den Vermieter sowie die Vereinfachung der Räumung der Mietsache durch den Vermieter. Der Antrag hat einen Beschluss des Deutschen Bundestages zum Ziel, in dem die Bundesregierung unter anderem dazu aufgefordert wird, das Mietminderungsrecht in seiner bisherigen Form beizubehalten, die Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete von 11 auf 9 Prozent zu senken und sicherzustellen, dass durch energetische Modernisierungen keine zusätzlichen Kosten für Wohngeldempfänger entstehen. Ferner solle die Bundesregierung aufgefordert werden, „Contracting“ lediglich bei einer Steigerung der Energieeffizienz und realer Brennstoffeinsparung zuzulassen und sicherzustellen, dass Mieterinnen und Mieter im Sinne

einer Warmmietenneutralität vor steigenden Preisen geschützt werden. Zudem solle die Bundesregierung aufgefordert werden, die Kündigungsmöglichkeiten in der jetzigen Form beizubehalten und sicherzustellen, dass der Rechtsweg für Mieter nicht durch eine Ausweitung des einstweiligen Rechtsschutzes bei Räumungsklagen verkürzt wird. Schließlich solle der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die in § 558 Absatz 3 BGB definierte Kappungsgrenze dahingehend ändert, dass dem Vermieter nur eine Mietsteigerung um 15 Prozent innerhalb von vier Jahren gestattet wird, der sicherstellt, dass die Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden, und der den in § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB vorgegebenen Zeitraum dahingehend ändert, dass sämtliche Bestandsmieten der letzten zehn Jahre sowie die in diesem Zeitraum festgesetzten Neuvertragsmieten berücksichtigt werden.

Zu Buchstabe c

Die Fraktion DIE LINKE. wendet sich in ihrem Antrag auf Drucksache 17/10776 gegen ein einseitiges Abwälzen der Kosten für den altersgerechten und energetischen Umbau des Wohnungsbestandes auf die Mieterinnen und Mieter. Der Antrag hat einen Beschluss des Deutschen Bundestages zum Ziel, in dem die Bundesregierung aufgefordert wird, Änderungen der mietrechtlich relevanten Gesetze vorzulegen, die ein sozial ausgewogenes Rechtsverhältnis zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermietern herstellen und dauerhaft sichern. Die Änderungen sollen unter anderem regeln, dass im gesamten Bundesgebiet qualifizierte Mietspiegel sowie Betriebs- und Heizkostenspiegel flächendeckend eingeführt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete solle in einem transparenten und für alle Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbaren Verfahren auf der Grundlage aller Bestandsmieten gebildet werden. Die Erhöhung der Nettokaltmiete bei bestehenden Mietverhältnissen und bei Neuvermietung solle an die Verbesserung des bisherigen Wohnstandards gekoppelt werden. Ohne wohnwertverbessernde Maßnahmen sollen Mieterhöhungen höchstens im Rahmen des Inflationausgleiches zulässig sein. Die Höhe der Wohnkosten für angemessenen Wohnraum solle höchstens 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Mieterhaushaltes betragen dürfen. Die höchstmögliche Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete solle auf 5 Prozent begrenzt werden. Energetische Sanierungsmaßnahmen und die Schaffung barrierefreien Wohnraums sollten für den Vermieter durch einen Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung erleichtert werden. Energetische Sanierungsmaßnahmen sollten nur dann duldungspflichtig sein, wenn durch die Maßnahmen für die Mieterinnen und Mieter keine unzumutbaren Härten entstehen und die Energieeinsparung mindestens den aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Zur Vermeidung von Obdachlosigkeit solle eine ersatzlose Räumung der Wohnung nach Kündigung nicht zulässig sein.

Zu Buchstabe d

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN kritisiert in ihrem Antrag auf Drucksache 17/10120 wesentliche Inhalte des Gesetzentwurfs der Bundesregierung auf Drucksache 17/10485. Der Antrag hat einen Beschluss des Deutschen Bundestages zum Ziel, in dem die Bundesregierung dazu aufgefordert wird, die mietrechtlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch auf die zentralen Herausforderungen der Wohnungsmärkte auszurichten, ohne dabei bestehende Verdrängungsprozesse in wachsenden Wohnungsmärkten zu verstärken. Dies solle unter anderem dadurch erreicht werden, dass das Mietminderungsrecht auch bei energetischen Modernisierungen beibehalten und in § 554 Absatz 2 und § 559 BGB festgelegt wird, dass durch energetische Modernisierungen Primär- und Endenergie eingespart werden muss, damit Mieterhöhungen durch Heizkosten-

ersparnisse refinanziert werden können. Energetische Modernisierungen sollten gegenüber anderen Modernisierungsmaßnahmen bei den Duldungsbestimmungen nach § 554 Absatz 2 BGB privilegiert werden. Dabei solle der Einwand der finanziellen Härte nicht mehr dazu führen, dass die Maßnahmen verhindert werden, sie sollten sich nur noch auf die Umlagefähigkeit der Kosten nach § 559 BGB auswirken. Finanzielle Belastungen der Mieterinnen und Mieter sollten begrenzt werden, indem die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB auf 9 Prozent abgesenkt wird. Die energetische Gebäudebeschaffenheit solle in die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB aufgenommen werden. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in § 558 Absatz 3 BGB solle von 20 auf 15 Prozent abgesenkt werden. Kosten des „Wärmeliefercontractings“ sollten fair verteilt werden, so dass die Investitionen des „Contractors“ nicht behindert und gleichzeitig unsoziale Kostensteigerungen für Mieterinnen und Mieter verhindert werden. Bei den Regelungen zum Schutz vor Mietnomaden müsse der ausgewogene Kündigungsschutz von Mieterinnen und Mietern im Fall der Nichtzahlung der Kautions durch die grundsätzliche Beibehaltung des Erfordernisses der Abmahnung erhalten werden. Eine Räumung solle weiterhin nur nach umfassender gerichtlicher Entscheidung über die Rechtslage zugelassen werden. Es sollten ferner keine Verpflichtungen zur Zahlung von Sicherheiten zugelassen werden, wenn zuvor keine gerichtliche Entscheidung in der Hauptsache getroffen wurde. Schließlich solle ein Beschleunigungsgebot für Räumungsverfahren in die Zivilprozessordnung aufgenommen werden.

## B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung. Die vom Rechtsausschuss empfohlenen Änderungen betreffen sowohl Regelungen über die energetische Modernisierung von Wohnraum als auch solche, die eine vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln ermöglichen sollen. Unter anderem soll eine energetische Modernisierung im Sinne des zu schaffenden § 555b Nummer 1 BGB-E nur dann vorliegen, wenn durch sie Endenergie in Bezug auf die Mietsache eingespart wird. Zudem wird mit einem neuen § 555c Absatz 2 BGB-E die Einführung einer Obliegenheit des Vermieters, den Mieter auf die Ausschlussfrist für Härtegründe hinzuweisen, empfohlen. Verstößt der Vermieter gegen diese Obliegenheit, soll der Härteeinwand nicht den im neu zu schaffenden § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB vorgesehenen Form- und Fristanforderungen unterliegen. Die Umstellung durch den Vermieter von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung durch einen Dritten soll mit einem Effizienzgewinn verbunden sein müssen, damit die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten umlagefähig sind. Hinsichtlich der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen in § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB nach dem Wort „Lage“ die Wörter „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ eingefügt werden. Durch eine Ergänzung des § 558 Absatz 3 BGB sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, im Wege der Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten beträgt die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete dann 15 Prozent – und nicht, wie ansonsten nach § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB, 20 Prozent. In einem neuen § 272 Absatz 3 ZPO-E soll ausdrücklich angeordnet werden, dass Räumungssachen im Geschäftsgang des Gerichts vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind. Durch eine Änderung im vorgesehenen neuen § 283a Absatz 1 ZPO-E soll der Anwendungsbereich der Sicherungsanordnung auf Räumungssachen beschränkt werden. Zudem soll die Möglichkeit des Gerichts entfallen, bei Nichtbefolgung der Sicherungsan-

ordnung Ordnungsgeld und Ordnungshaft anzuordnen. Des Weiteren soll dem Gläubiger durch eine Änderung des vorgesehenen § 885a Absatz 4 BGB-E ein Wahlrecht zwischen Vernichtung und Aufbewahrung nicht verwertbarer Sachen des Schuldners eröffnet werden. § 885a Absatz 5 ZPO-E soll entsprechend § 885 Absatz 5 ZPO-E ergänzt werden. Die Räumung von Wohnraum soll nach den zu § 940a Absatz 2 ZPO-E empfohlenen Änderungen durch einstweilige Verfügung gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Zudem werden vom Rechtsausschuss Anpassungen der im Gerichtsvollzieherkostengesetz vorgesehenen Pauschalen für Fotokopien und eine Änderung der Regelung zum Inkrafttreten empfohlen.

**Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 17/10485 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

Zu Buchstabe b

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/9559 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

Zu Buchstabe c

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/10776 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

Zu Buchstabe d

**Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/10120 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.**

### **C. Alternativen**

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Gesetzentwurfs oder Annahme in unveränderter Fassung.

Zu Buchstaben b, c und d

Annahme des jeweiligen Antrags.

### **D. Kosten**

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

## Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 17/10485 in der aus der nachstehenden Zusammenfassung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
- b) den Antrag auf Drucksache 17/9559 abzulehnen,
- c) den Antrag auf Drucksache 17/10776 abzulehnen,
- d) den Antrag auf Drucksache 17/10120 abzulehnen.

Berlin, den 12. Dezember 2012

## Der Rechtsausschuss

**Siegfried Kauder**  
(Villingen-Schwenningen)  
Vorsitzender

**Dr. Jan-Marco Luczak**  
Berichterstatter

**Ingo Egloff**  
Berichterstatter

**Dr. Eva Högl**  
Berichterstatterin

**Stephan Thomae**  
Berichterstatter

**Halina Wawzyniak**  
Berichterstatterin

**Ingrid Hönlinger**  
Berichterstatterin

elektronische Vorab-Fassung\*

**Zusammenstellung**

des Entwurfs eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG) – Drucksache 17/10485 – mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Gesetzesentwurf der Bundesregierung</b>	<b>Gesetzesentwurf der Bundesregierung</b>
<b>Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln</b>
<b>(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)</b>	<b>(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)</b>
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Inhaltsübersicht</b>	
Artikel 1 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	
Artikel 2 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche	
Artikel 3 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes unverändert	
Artikel 4 Änderung der Zivilprozessordnung Änderung der Zivilprozessordnung	
Artikel 5 Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung unverändert	
Artikel 6 Änderung des Gerichtskostengesetzes unverändert	
Artikel 7 Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes	
Artikel 8 Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes unverändert	
Artikel 9 Inkrafttreten Inkrafttreten	
Artikel 1 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	
Artikel 2 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche	
Artikel 3 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes	
Artikel 4 Änderung der Zivilprozessordnung	
Artikel 5 Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung	
Artikel 6 Änderung des Gerichtskostengesetzes	
Artikel 7 Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes	
Artikel 8 Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes	
Artikel 9 Inkrafttreten	



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Artikel 1	Artikel 1
Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 5 Untertitel 2 Kapitel 1 folgende Angabe eingefügt:	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„Kapitel 1a	
Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“.	
2. Nach § 536 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:	2. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.“	
3. Dem § 551 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:	3. Dem § 551 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:
„Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den <i>weiteren</i> Mietzahlungen fällig.“	„Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den <b>unmittelbar folgenden</b> Mietzahlungen fällig.“
4. § 554 wird aufgehoben.	4. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
5. Nach § 555 wird folgendes Kapitel 1a mit den §§ 555a bis 555f eingefügt:	5. Nach § 555 wird folgendes Kapitel 1a mit den §§ 555a bis 555f eingefügt:

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
„Kapitel 1a	„Kapitel 1a
Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
§ 555a	§ 555a
Erhaltungsmaßnahmen	u n v e r ä n d e r t
(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).	
(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.	
(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.	
(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.	
§ 555b	§ 555b
Modernisierungsmaßnahmen	Modernisierungsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,	Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie <i>oder nicht erneuerbare Primärenergie</i> nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),	1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die <i>auf sonstige Weise</i> nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,	2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, <b>sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,</b>

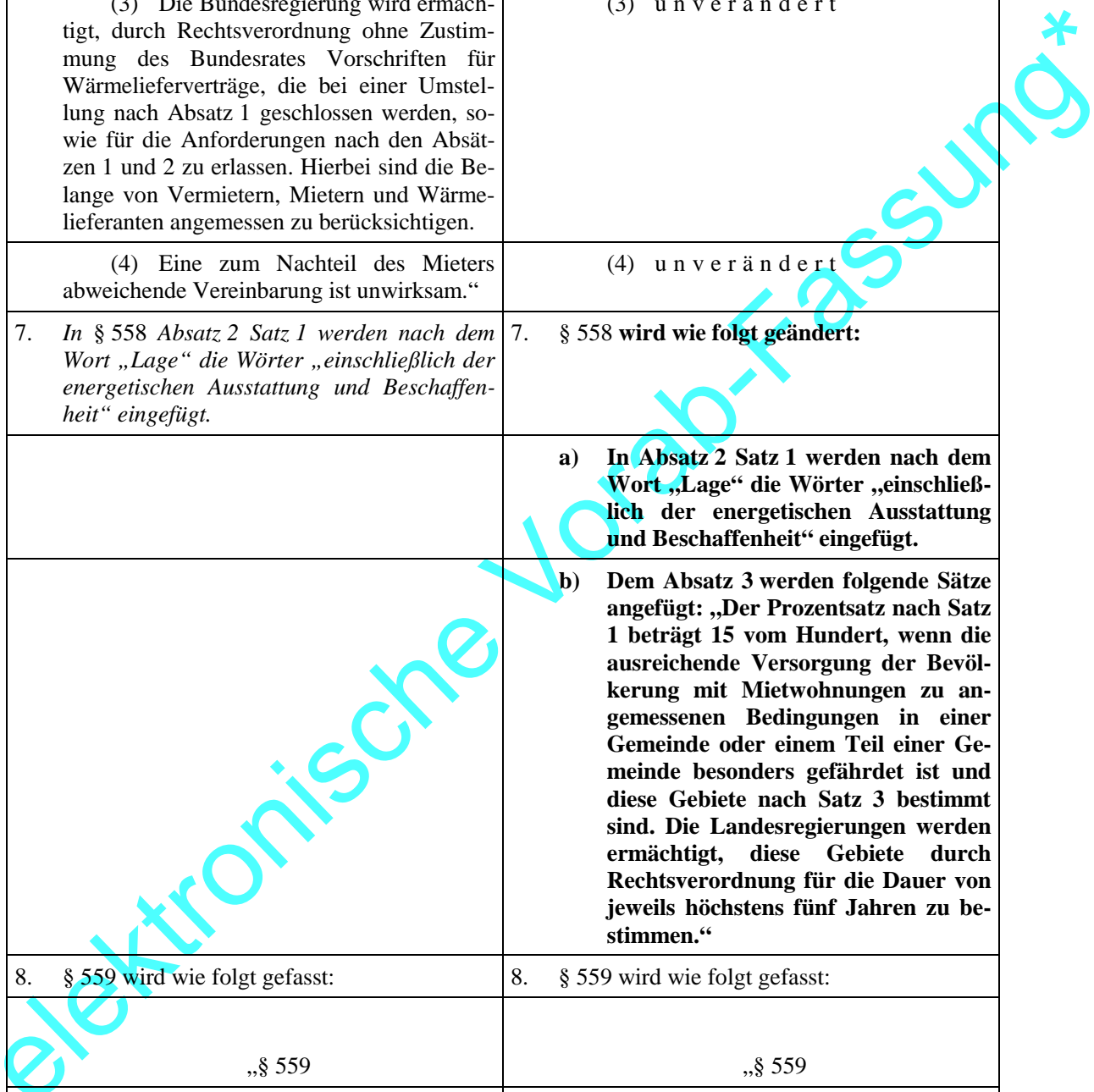
Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,	3. un verändert
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,	4. un verändert
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,	5. un verändert
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder	6. un verändert
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.	7. un verändert
§ 555c	§ 555c
Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen
(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:	(1) un verändert
1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,	
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,	
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.	
	<b>(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.</b>
(2) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.	(3) un verändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
(3) Die Absätze 1 <i>und</i> 2 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.	(4) Die Absätze 1 <b>bis</b> 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.	(5) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
§ 555d	§ 555d
Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist	Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist
(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.	(1) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.	(2) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.	(3) <b>u n v e r ä n d e r t</b>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, <i>nur</i> zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.</p>	<p>(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, <b>noch</b> zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.</p>
	<p><b>(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.</b></p>
<p>(5) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.</p>	<p>(6) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(7) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>§ 555e</p>	<p>§ 555e</p>
<p>Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen</p>	<p>Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen</p>
<p>(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.</p>	<p>(1) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>(2) § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.</p>	<p>(2) § 555c Absatz <b>4</b> gilt entsprechend.</p>
<p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(3) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
§ 555f	§ 555f
Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen	u n v e r ä n d e r t
Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die	
1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,	
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,	
3. künftige Höhe der Miete.“	
6. Nach § 556b wird folgender § 556c eingefügt:	6. Nach § 556b wird folgender § 556c eingefügt:
„§ 556c	„§ 556c
Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung	Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung
(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn	(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn
1. die Wärme aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und	1. die Wärme <b>mit verbesserter Effizienz entweder</b> aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.	2. u n v e r ä n d e r t
Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.	Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).	(2) un verändert
(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.	(3) un verändert
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“	(4) un verändert
7. In § 558 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Lage“ die Wörter „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ eingefügt.	7. § 558 wird wie folgt geändert:
	a) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Lage“ die Wörter „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ eingefügt.
	b) Dem Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt: „Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.“
8. § 559 wird wie folgt gefasst:	8. § 559 wird wie folgt gefasst:
„§ 559	„§ 559
Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen
(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.	(1) un verändert



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.	(2) u n v e r ä n d e r t
(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.	(3) u n v e r ä n d e r t
(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn	(4) u n v e r ä n d e r t
1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder	
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.	
(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 und 4 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.	(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 <b>bis 5</b> rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“	(6) u n v e r ä n d e r t
9. § 559a wird wie folgt geändert:	9. u n v e r ä n d e r t
a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	
aa) In Satz 1 werden die Wörter „baulichen Maßnahmen“ durch das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.	
bb) In Satz 3 wird das Wort „Maßnahmen“ durch das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.	
b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „baulichen Maßnahmen“ durch das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.	



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
10. § 559b wird wie folgt geändert:	10. § 559b wird wie folgt geändert:
a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:	a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
„§ 555c Absatz 2 gilt entsprechend.“	„§ 555c Absatz 3 gilt entsprechend.“
b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:	b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn	„Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn
1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c angekündigt hat oder	1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.“	2. unverändert
11. Nach § 569 Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:	11. unverändert
„(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.“	
12. § 577a wird wie folgt geändert:	12. unverändert
a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:	
„(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter	
1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder	
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.	

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.“	
b) In Absatz 2 werden nach den Wörtern „nach Absatz 1“ die Wörter „oder nach Absatz 1a“ eingefügt.	
c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:	
„(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.“	
13. § 578 Absatz 2 wird wie folgt geändert:	13. § 578 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 554 Abs. 1 bis 4“ durch die Wörter „§§ 555a Absatz 1 bis 3, 555b, 555c Absatz 1 bis 3, 555d Absatz 1 bis 5, 555e Absatz 1 und 2, 555f“ ersetzt.	a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 554 Abs. 1 bis 4“ durch die Wörter „§§ 555a Absatz 1 bis 3, 555b, 555c Absatz 1 bis 4, 555d Absatz 1 bis 6, 555e Absatz 1 und 2, 555f“ ersetzt.
b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:	b) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„§ 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig.“	
<b>Artikel 2</b>	<b>Artikel 2</b>
<b>Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche</b>	<b>Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche</b>
Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:	Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
„§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]	„§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]
Übergangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]	Übergangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]
(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn	(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn
1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter <i>bis zum</i> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder	1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter <b>vor dem</b> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder
2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme <i>bis zum</i> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.	2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme <b>vor dem</b> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.
(2) § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein <i>bis zum</i> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.“	(2) § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein <b>vor dem</b> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.“
<b>Artikel 3</b>	<b>Artikel 3</b>
<b>Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes</b>	<b>u n v e r ä n d e r t</b>
In § 22 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird die Angabe „§ 559 Abs. 1“ durch die Wörter „§ 555b Nummer 1 bis 5“ ersetzt.	

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Artikel 4</b>	<b>Artikel 4</b>
<b>Änderung der Zivilprozessordnung</b>	<b>Änderung der Zivilprozessordnung</b>
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:	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. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 283 folgende Angabe eingefügt:	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
283a Sicherungsanordnung“.	
2. In der Inhaltübersicht wird nach der Angabe zu § 885 folgende Angabe eingefügt:	2. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
885a Beschränkter Vollstreckungsauftrag“.	
	3. <b>Dem § 272 Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:</b>
	<b>„(4) Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen.“</b>
3. Nach § 283 wird folgender § 283a eingefügt:	4. Nach § 283 wird folgender § 283a eingefügt:
„§ 283a	„§ 283a
Sicherungsanordnung	Sicherungsanordnung
(1) <i>Das</i> Prozessgericht <i>ordnet</i> auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit	(1) <b>Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das</b> Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit
1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung.	2. <b>u n v e r ä n d e r t</b>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbeitrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.	Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbeitrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.
(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen. <i>Befolgt der Beklagte die Sicherungsanordnung nicht, setzt das Gericht gegen ihn auf Antrag des Klägers ein Ordnungsgeld und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft fest. Verspricht die Anordnung des Ordnungsgeldes keinen Erfolg, kann das Gericht Ordnungshaft anordnen.</i>	(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen.
(3) Soweit der Kläger obsiegt, ist in einem Endurteil oder einer anderweitigen den Rechtsstreit beendenden Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.	(3) <b>unverändert</b>
(4) Soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder nach der anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung nicht zusteht, hat er den Schaden zu ersetzen, der dem Beklagten durch die Sicherheitsleistung entstanden ist. § 717 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.“	(4) <b>unverändert</b>
4. In § 760 Satz 2 werden vor dem Punkt am Ende die Wörter: „; dies gilt auch für die nach § 885a Absatz 2 Satz 2 elektronisch gespeicherten Dateien“ eingefügt.	5. <b>unverändert</b>
5. § 885 wird wie folgt geändert:	6. <b>unverändert</b>
a) In Absatz 2 werden die Wörter „oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person“ durch die Wörter „, einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner“ ersetzt.	
b) Die Absätze 3 und 4 werden durch die folgenden Absätze 3 bis 5 ersetzt:	

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>„(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.“</p>	
<p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös. Der Gerichtsvollzieher veräußert die Sachen und hinterlegt den Erlös auch dann, wenn der Schuldner die Sachen binnen einer Frist von einem Monat abfordert, ohne binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Kosten zu zahlen. Die §§ 806, 814 und 817 sind entsprechend anzuwenden. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.“</p>	
<p>(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.“</p>	
<p>6. Nach § 885 wird folgender § 885a eingefügt:</p>	<p>7. Nach § 885 wird folgender § 885a eingefügt:</p>
<p>„§ 885a</p>	<p>„§ 885a</p>
<p>Beschränkter Vollstreckungsauftrag</p>	<p>Beschränkter Vollstreckungsauftrag</p>
<p>(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.</p>	<p>(1) un verändert</p>
<p>(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.</p>	<p>(2) un verändert</p>

Vorab-Fassung\*

\* Wird nach Vorliegen der lektorierten Druckfassung durch diese ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.</p>	<p>(3) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, <i>sollen</i> vernichtet werden.</p>	<p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, <b>können</b> vernichtet werden.</p>
	<p>(5) <b>Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</b></p>
<p>(5) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 4 hin.</p>	<p>(6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.</p>
<p>(6) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.“</p>	<p>(7) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>7. § 940a wird wie folgt gefasst:</p>	<p>8. § 940a wird wie folgt gefasst:</p>
<p>„§ 940a</p>	<p>„§ 940a</p>
<p>Räumung von Wohnraum</p>	<p>Räumung von Wohnraum</p>
<p>(1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p>	<p><b>u n v e r ä n d e r t</b></p>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(2) <i>Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.</i></p>	<p>(2) <b>Die</b> Räumung von Wohnraum <b>darf</b> durch einstweilige Verfügung auch gegen <b>einen Dritten</b> angeordnet werden, <b>der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.</b></p>
<p>(3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.</p>	<p>u n v e r ä n d e r t</p>
<p>(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.“</p>	<p>u n v e r ä n d e r t</p>
<p><b>Artikel 5</b></p>	<p><b>Artikel 5</b></p>
<p><b>Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung</b></p>	<p>u n v e r ä n d e r t</p>
<p>§ 22 Absatz 8 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird aufgehoben.</p>	
<p><b>Artikel 6</b></p>	<p><b>Artikel 6</b></p>
<p><b>Änderung des Gerichtskostengesetzes</b></p>	<p>u n v e r ä n d e r t</p>
<p>In den Nummern 1211, 1222, 1223 und 1232 der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gerichtskostengesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden jeweils nach dem Wort „Urteile“ die Wörter „, eine Entscheidung über einen Antrag auf Erlass einer Sicherungsanordnung“ eingefügt.</p>	



Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<b>Artikel 7</b>	<b>Artikel 7</b>
<b>Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes</b>	<b>Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes</b>
Das Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In § 17 Satz 2 wird die Angabe „713“ durch die Angabe „714“ ersetzt.	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
2. Die Anlage (Kostenverzeichnis) wird wie folgt geändert:	2. Die Anlage (Kostenverzeichnis) wird wie folgt geändert:
a) Nach Nummer 240 wird folgende Nummer 241 eingefügt:	a) <b>u n v e r ä n d e r t</b>

Entwurf

Nr.	Gebührentatbestand	Gebührenbetrag
„241	In dem Protokoll sind die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren und der Gerichtsvollzieher bedient sich elektronischer Bildaufzeichnungsmittel (§ 885a Abs. 2 ZPO): Die Gebühr 240 erhöht sich auf .....	85,00 EUR*.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

**u n v e r ä n d e r t**

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
b) Die bisherigen Nummern 241 und 242 werden die Nummern 242 und 243.	b) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
c) In Nummer 602 wird die Angabe „Nummer 241“ durch die Angabe „Nummer 242“ und die Angabe „Nummer 242“ durch die Angabe „Nummer 243“ ersetzt.	c) <b>u n v e r ä n d e r t</b>
d) Der Auslagentatbestand und die Spalte „Höhe“ der Nummer 700 werden wie folgt gefasst:	d) Der Auslagentatbestand und die Spalte „Höhe“ der Nummer 700 werden wie folgt gefasst:

Entwurf

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„700	Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten: 1. Ablichtungen und Ausdrücke, a) die auf Antrag angefertigt oder per Telefax übermittelt werden, b) die angefertigt werden, weil der Auftraggeber es unterlassen hat, die erforderliche Zahl von Mehrfertigungen beizufügen: für die ersten 50 Seiten je Seite .....	0,50 EUR

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
	für jede weitere Seite .....	0,15 EUR
	für Farbkopien oder Farbausdrucke je Seite .....	2,00 EUR
2.	Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien anstelle der in Nummer 1 genannten Ablichtungen und Ausdrücke: je Datei.....	2,50 EUR“.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„700	Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten: 1. Ablichtungen und Ausdrücke, a) die auf Antrag angefertigt oder per Telefax übermittelt werden, b) die angefertigt werden, weil der Auftraggeber es unterlassen hat, die erforderliche Zahl von Mehrfertigungen beizufügen: für die ersten 50 Seiten je Seite .....	0,50 EUR 0,15 EUR <b>1,00 EUR</b> <b>0,30 EUR</b>
	2. Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien anstelle der in Nummer 1 genannten Ablichtungen und Ausdrücke: je Datei.....	2,50 EUR“.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
e) Nach Nummer 712 wird folgende Nummer 713 eingefügt:	e) <b>u n v e r ä n d e r t</b>

Entwurf

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„713	Pauschale für die Dokumentation mittels geeigneter elektronischer Bildaufzeichnungsmittel (§ 885a Abs. 2 Satz 2 ZPO)..... Mit der Pauschale sind insbesondere die Aufwendungen für die elektronische Datenaufbewahrung abgegolten.	5,00 EUR“.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

**u n v e r ä n d e r t**

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
f) Die bisherige Nummer 713 wird Nummer 714.	f) <b>u n v e r ä n d e r t</b>

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Artikel 8	Artikel 8
Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes	u n v e r ä n d e r t
In § 19 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 788), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden nach dem Wort „Sachverständigen,“ die Wörter „die Entscheidung über einen Antrag betreffend eine Sicherungsanordnung,“ eingefügt.	
Artikel 9	Artikel 9
Inkrafttreten	Inkrafttreten
<i>Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.</i>	<b>(1) Soweit in Absatz 2 nichts anderes bestimmt ist, tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.</b>
	<b>(2) In Artikel 1 Nummer 6 tritt § 556c Absatz 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt Artikel 1 Nummer 6 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.</b>

## Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Ingo Egloff, Dr. Eva Högl, Stephan Thomae, Halina Wawzyniak und Ingrid Hönlinger

### I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 17/10485** in seiner 195. Sitzung am 27. September 2012 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Arbeit und Soziales, den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 17/9559** in seiner 179. Sitzung am 11. Mai 2012 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 17/10776** in seiner 195. Sitzung am 27. September 2012 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Arbeit und Soziales, den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe d

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 17/10120** in seiner 195. Sitzung am 27. September 2012 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung und an den Innenausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Arbeit und Soziales, den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

### II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Innenausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 83. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 119. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der Ausschuss für **Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 86. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und FDP wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat die Vorlage auf Drucksache 17/9559 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage auf Drucksache 17/9559 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der Ausschuss für **Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 17/9559 in seiner 86. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe c

Der **Innenausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 83. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 119. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der Ausschuss für **Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 86. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe d

Der **Innenausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimment-

haltung der Fraktionen SPD und DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 83. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 119. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 88. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

Der Ausschuss für **Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 86. Sitzung am 12. Dezember 2012 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

### III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Rechtsausschuss hat die Vorlagen auf den Drucksachen 17/10485, 17/9559 sowie 17/10120 in seiner 92. Sitzung am 26. September 2012 anberaten und beschlossen, dazu eine öffentliche Anhörung durchzuführen, die er in seiner 94. Sitzung am 15. Oktober 2012 durchgeführt hat. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Prof. Dr. Markus Artz	Universität Bielefeld Fakultät für Rechtswissenschaft Forschungsstelle für Immobilienrecht
Prof. Dr. Clemens Arzt	Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR), Berlin Berlin School of Economics and Law
Dr. Ulf Börstinghaus	Richter am Amtsgericht
Ira von Cölln, LL.M.	Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID)
Dr. Werner Hinz	Vorsitzender Richter am Landgericht Itzehoe
Klaus Schach	Vorsitzender Richter am Landgericht a. D., Berlin
Lukas Siebenkötten	Direktor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin
Dr. Kai Warnecke	Stellvertretender Generalsekretär Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. - Haus & Grund Deutschland, Berlin
Dr. Cornelia Ziehm	Rechtsanwältin, Berlin

Hinsichtlich des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der 94. Sitzung am 15. Oktober 2012 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen. In seiner 103. Sitzung am 28. November 2012 hat der Rechtsausschuss die Beratung der Vorlagen auf den Drucksachen 17/10485, 17/9559 sowie 17/10120 vertagt.

Zu Buchstabe a

Der **Rechtsausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10485 in seiner 107. Sitzung am 12. Dezember 2012 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung. Die vorgeschlagenen Änderungen entsprechen einem Änderungsantrag, der von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP im Rechtsaus-

schuss eingebracht und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen wurde.

Im Verlauf der Beratungen begrüßte die **Fraktion der SPD** zunächst, dass sich die Fraktionen der CDU/CSU und FDP mit ihrem Änderungsantrag im Bereich der Zulässigkeit von Mieterhöhungen ein wenig bewegt hätten. Leider sei es bei der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten bei den elf Prozent geblieben. Auch fehle eine Regelung zur Begrenzung von Mieten im Bereich der Neuvermietungen, um einer weiteren „Gentrifizierung“ gerade in Ballungsräumen vorzubeugen. Die Regelung zu den sogenannten „Mietnomaden“ sei nach wie vor problematisch. Aufgrund der von der Wohnungswirtschaft gegebenen Auskunft könne man wohl nur von wenigen Einzelfällen von „Mietnomadentum“ ausgehen. Der dreimonatige Minderungsausschluss sei im Übrigen nicht systemadäquat, da das Äquivalenzprinzip des BGB durchbrochen werde.

Die **Fraktion DIE LINKE.** betonte, man habe kein Verständnis dafür, dass zur Begründung des Änderungsantrags ausgeführt werde, es sei unangemessen, Ordnungsgeld zu verhängen, die Koalition jedoch daran festhalte, dass es angemessen sei, einen Mieter mittels einstweiliger Verfügung aus seiner Wohnung herauszuwerfen. Die Regelung des vorgesehenen § 940a ZPO-E sei verfassungswidrig und werde voraussichtlich zumeist SGB II-Empfänger treffen, die ihre Miete nicht zahlen können.

Die **Fraktion der CDU/CSU** nahm auf den eingebrachten Änderungsantrag Bezug und betonte, man habe sich intensiv mit der in der öffentlichen Anhörung geäußerten Kritik auseinandergesetzt. Das „Mietnomadentum“ führe zu erheblichen Schäden und oft sogar existentiellen Gefährdungen gerade bei privaten Kleinvermietern, die 60 Prozent der Vermieter in Deutschland ausmachten. Die Regelung in § 940a ZPO-E verschaffe dem Vermieter ein Mittel, sich zu wehren. Die nun vorgeschlagenen Änderungen am Gesetzentwurf sähen vor, dass ein Minderungsausschluss für drei Monate nur dann gegeben ist, wenn eine energetische Modernisierung einen Vorteil für den Mieter in Form einer Verringerung der Betriebskosten habe. Die Hinweisobliegenheit des Vermieters im Bereich des Härteeinwands sei nun vorgesehen, da es um einschneidende Rechtsfolgen für den Mieter gehe. Des Weiteren solle ein Beschleunigungsgebot für Räumungssachen in der ZPO eingeführt werden. Im Übrigen wolle man eine regionalisierte Kappungsgrenze bei der Anpassung von Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete einführen. Die Reduzie-

rung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent solle in den Fällen erfolgen, in denen auch tatsächlich Wohnungsknappheit bestehe. Insgesamt sei das Ziel der Koalition, die soziale Ausgewogenheit des Mietrechts zu bewahren, gelungen.

Die **Fraktion der FDP** führte ergänzend dazu aus, eine Deckelung bei Neuvermietungen sei abzulehnen, da die Investitionsbereitschaft von Vermietern dadurch sinke, was wiederum eine weitere Verknappung und damit Verteuerung von Wohnraum zur Folge habe. Das Problem der „Mietnomaden“ sei existent; selbst wenn es bundesweit nur wenige Fälle gäbe, so seien diese doch im Einzelfall schwerwiegend und unter Umständen für den betroffenen privaten Vermieter existenzgefährdend. Es sei im Übrigen nicht zu befürchten, dass in erster Linie ALG II-Empfänger von Räumungen im einstweiligen Verfügungsverfahren betroffen sein werden, denn für diese zahle die Kommune die Wohnkosten.

Die Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** betonte zunächst, sie unterstütze das Ziel, die energetische Modernisierung voranzubringen. Allerdings müsse der Mieterschutz angemessen berücksichtigt werden. Der Mietminderungsausschluss von drei Monaten sei abzulehnen; dieser passe auch systematisch nicht ins Mietrecht. Zum Thema „Mietnomaden“ enthalte die Begründung des Gesetzentwurfs im Übrigen keine ausreichenden Zahlen, sodass die Größe des Problems nicht erkennbar sei. Die Aufnahme des Beschleunigungsgebots für Räumungssachen in die ZPO an sich finde die Zustimmung der Fraktion. Die nun vorgeschlagenen Änderungen im Bereich der Sicherungsanordnung seien zwar zu begrüßen, nach wie vor stelle die Sicherungsanordnung jedoch einen Systembruch im Zivilprozessrecht dar. Immerhin werde sie nun auf Räumungssachen beschränkt. Eine Ausweitung auf andere Schuldverhältnisse hingegen wäre völlig verfehlt.

Zu Buchstabe b

Der **Rechtsausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 17/9559 in seiner 107. Sitzung am 12. Dezember 2012 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe c

Der **Rechtsausschuss** hat die Beratung der Vorlage auf Drucksache 17/10776 in seiner 103. Sitzung am 28. November 2012 vertagt. In seiner 107. Sitzung am 12. Dezember 2012 hat er die Vorlage abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktio-

nen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe d

Der **Rechtsausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 17/10120 in seiner 107. Sitzung am 12. Dezember 2012 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Ablehnung des Antrags.

#### IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

##### A. Allgemeiner Teil

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 17/10485 verwiesen.

Auf Anregung des Vorsitzenden des Parlamentarischen Beirates für nachhaltige Entwicklung hat der Rechtsausschuss die Bundesregierung um weitere Ausführungen zu den Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf die Ziele der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie gebeten. Das Bundesministerium der Justiz hat als federführendes Ressort ergänzend zum Allgemeinen Teil der Begründung des Regierungsentwurfs (BT 17/10485) hierzu erläutert:

Energieeffizienz und Klimaschutz sind unabdingbare Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft. Der Gebäudebereich – und hier vor allem der Wohngebäudektor – spielt hierfür eine Schlüsselrolle: 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf Gebäude; hiervon wiederum ein erheblicher Teil auf den vermieteten Gebäudebestand. Um diese Situation im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland zu verbessern, gilt es, wirtschaftliche, soziale und umweltpolitische Ziele zu beachten und jeweils zur bestmöglichen Entfaltung zu bringen:

Es geht hierbei unter anderem um die sozialen und wirtschaftlichen Interessen der Mieterinnen und Mieter, die ihren Lebensmittelpunkt in ihrer Mietwohnung haben und i.d.R. einen erheblichen Teil ihres Budgets für die Warmmiete aufbringen, wobei ein steigender Teil der Kosten auf die so genannte „zweite Miete“ entfällt, also auf die Nebenkosten, und hier insbesondere auf die Kosten für Heizung und Warmwasser. Zu

berücksichtigen sind zugleich die wirtschaftlichen Interessen der Wohnungswirtschaft in ihrer höchst unterschiedlichen Ausprägung (Privatvermieter / gewerbliche Immobilienwirtschaft), die einen Anspruch auf die angemessene Verwertung und Weiterentwicklung des vermieteten Immobilienbestands hat – mit Auswirkungen auf die mittelbar betroffenen Wirtschaftszweige wie etwa das Handwerk oder die Baustoffindustrie. Und es gilt, die Interessen von Klimaschutz und Energieeffizienz – und damit einen schonenden Umgang mit endlichen Ressourcen – hiermit in Einklang zu bringen. Kein Ziel kann hierbei einen absoluten Vorrang beanspruchen, wenn eine nachhaltige Entwicklung in diesem Politikfeld erreicht werden soll.

Die Wirkungen des Vorhabens zielen auf eine nachhaltige Entwicklung, weil die durch den Entwurf erleichterte energetische Modernisierung des Wohnungsbestands angesichts knapper Energieressourcen und erforderlicher Klimaschutzmaßnahmen eine wichtige Zukunftsaufgabe ist (Managementregel 6, Indikatoren 1 und 2). Der Entwurf trägt insoweit zu einer nachhaltigen Entwicklung bei, dass Investitionen in den vermieteten Wohnungsbestand in Form von Energetischen Modernisierungen erleichtert werden (Indikator 7). Die berechtigten Interessen von Mieterinnen und Mietern werden dabei unter anderem durch den Härteeinwand gewahrt, weil sie hierdurch – wie auch bislang nach geltendem Mietrecht - vor nicht tragbaren persönlichen oder finanziellen Härten bei der energetischen Modernisierung der von ihnen gemieteten Wohnungen geschützt werden (Managementregel 5 und 9). Auch die gewerbliche Wärmelieferung wird im vermieteten Bestand durch klare gesetzliche Rahmenbedingungen geregelt (Indikator 7): Hierbei gilt es, die teils gleichgerichteten, teils widerstreitenden Interessen der Vermieter, der Mieter, der Wärmelieferanten sowie der Gesellschaft insgesamt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Gebäudebestands auszutarieren.

Auch die weiteren Regelungsbereiche des Gesetzentwurfs – Bekämpfung des „Mietnomadentums“ sowie die Unterbindung des „Münchener Modells“ – stehen im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie, denn sie fördern eine nachhaltige Entwicklung des vermieteten Gebäudebestands durch Stärkung jeweils berechtigter Interessen der Mieter und der Vermieter.

##### B. Besonderer Teil

###### Zu Artikel 1:

###### Zu Nummer 3 (§ 551 Absatz 2):

Die Änderung stellt klar, dass die Fälligkeit der weiteren Kautionsraten nach Zahlung des ersten Teilbetrags



mit den zeitlich unmittelbar nachfolgenden Mietzahlungen eintritt.

#### **Zu Nummer 5:**

#### **Zu § 555b:**

#### **Zu § 555b Nummer 1:**

Die Änderung in Nummer 1 bewirkt, dass Modernisierungsmaßnahmen nur dann als energetische Modernisierung im Sinne dieser Vorschrift gelten, wenn durch sie Endenergie in Bezug auf die Mietsache eingespart wird. Die Einsparung nur von nicht erneuerbarer Primärenergie, die nicht zugleich den Verbrauch von Endenergie der Mietsache senkt, wird hiernach also nicht mehr von § 555b Nummer 1, sondern von § 555b Nummer 2 erfasst. In der Praxis wird es hierbei nur um wenige Fälle gehen, denn eine Modernisierung, die zur Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie führt, ist meist mit der Einsparung von Endenergie verbunden, insbesondere dann, wenn eine veraltete Heizungsanlage durch moderne Technik ersetzt wird (siehe hierzu auch Drucksache 17/10485, Seite 19 f).

#### **Zu § 555b Nummer 2:**

Es handelt sich um eine Klarstellung, auch in Folge der Änderung von Nummer 1: Der geänderte Wortlaut macht deutlicher als bislang, dass § 555b Nummer 2 nur dann anwendbar ist, wenn nicht bereits der Tatbestand des § 555b Nummer 1 erfüllt ist. Dies gilt insbesondere für Modernisierungen, die zu einer nachhaltigen Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie führen: Sofern hierdurch zugleich in Bezug auf die Mietsache Endenergie eingespart wird, insbesondere durch eine effizientere Technik, liegt eine energetische Modernisierung im Sinne des § 555b Nummer 1 vor.

#### **Zu § 555c:**

#### **Zu § 555c Absatz 2:**

§ 555c Absatz 2 regelt in Anlehnung an § 568 Absatz 2 eine Obliegenheit des Vermieters, den Mieter auf die Ausschlussfrist für Härtegründe hinzuweisen (§ 555d Absatz 3 Satz 1). Der Hinweis muss über Form und Frist für den Härteeinwand informieren. Die Folgen eines Verstoßes gegen die Obliegenheit sind in § 555d Absatz 5 geregelt.

#### **Zu § 555c Absätze 3 bis 5:**

Folgeänderungen wegen der Einfügung des § 555c Absatz 2.

#### **Zu § 555d:**

#### **Zu § 555d Absatz 4:**

Es handelt sich um eine Folgeänderung des neu eingefügten Absatzes 5, da auch Absatz 5 nunmehr Ausnahmen vom Fristerfordernis regelt.

#### **Zu § 555d Absatz 5:**

§ 555d Absatz 5 regelt gesondert den Fall, dass der Vermieter seiner Obliegenheit nach § 555c Absatz 2 nicht nachkommt, auf Form und Frist des Härteeinwands hinzuweisen. Satz 1 stellt insoweit klar, dass der Härteeinwand des Mieters dann nicht der in Absatz 3 Satz 1 bestimmten Form und Frist bedarf. Satz 2 regelt ergänzend, dass wie im Fall der unverschuldeten Fristversäumnis wirtschaftliche Härtegründe im nachfolgenden Mieterhöhungsverfahren nur dann zu berücksichtigen sind, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden. Weitere Folgen hat der Verstoß gegen die Hinweisobliegenheit des Vermieters nicht: Da die Obliegenheit lediglich dem Schutz des Mieters vor der Unkenntnis der neu geschaffenen Befristung dient, ist er hinreichend dadurch geschützt, dass dem Vermieter die Berufung auf die Ausschlussfrist versagt bleibt.

Eine im Übrigen ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung ist also wirksam; ein fehlender Hinweis gemäß § 555c Absatz 2 ändert nichts an der Fälligkeit der Duldungspflicht und schiebt auch die Mieterhöhung nach § 559b Absatz 2 Satz 2 nicht heraus.

#### **Zu § 555d Absätze 6 und 7:**

Redaktionelle Folgeänderungen wegen der Einfügung des Absatzes 5.

#### **Zu § 555e:**

Redaktionelle Folgeänderung wegen der Einfügung des § 555c Absatz 2.

#### **Zu Nummer 6 (§ 556c):**

Die Einfügung „mit verbesserter Effizienz“ unterstreicht, dass die Umstellung von der Eigenversorgung durch den Vermieter auf gewerbliche Wärmelieferung durch einen Dritten mit einem Effizienzgewinn verbunden sein muss. Eine wesentliche Änderung im Vergleich zum Regierungsentwurf ergibt sich hieraus nicht, da ein Effizienzgewinn in den geregelten Fällen (Neuanlage bzw. Anschluss an ein Wärmenetz) regelmäßig unschwer darzulegen ist.

Im Übrigen stellt der Rechtsausschuss ergänzend fest: Die Regelung des § 556c gilt für sämtliche Formen der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser durch einen Wärmelieferanten. Hierunter fällt somit zum einen das „klassische“

Energieliefer-Contracting, daneben aber auch innovative neue Formen der Versorgung etwa über Nahwärmenetze und nicht zuletzt auch die „klassische“ Fernwärme. Nur aus Gründen der sprachlichen Verknappung erwähnt der Regierungsentwurf in der Begründung nicht durchgehend neben dem Contracting auch die Fernwärme oder sonstige Formen der Wärmelieferung. Da der Begriff der „eigenständig gewerblichen Wärmelieferung durch Dritte“ jedoch neben dem „klassischen“ Energieliefer-Contracting auch weitere Formen der Wärmelieferung und insbesondere auch die „klassische“ Fernwärme erfasst, bedarf es hierzu keiner Klarstellung im Gesetzestext.

#### **Zu Nummer 7 b (§ 558):**

Die Einfügung der Sätze 2 und 3 in § 558 Absatz 3 ermächtigt die Landesregierungen, im Wege der Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten beträgt die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete dann 15 Prozent, und nicht, wie ansonsten nach Absatz 3 Satz 1, 20 Prozent. Damit wird der Anstieg von Bestandsmieten in diesen Gemeinden oder Teilen von Gemeinden gedämpft. Die Regelung ist strukturell § 577a Absatz 2 nachgebildet, die insoweit zur Auslegung der Vorschrift herangezogen werden kann.

#### **Zu Nummer 8 (§ 559):**

Redaktionelle Folgeänderung wegen der Einfügung des § 555d Absatz 5.

#### **Zu Nummer 10 (§ 559b):**

Änderung wegen der Einfügung des § 555c Absatz 2: Ein fehlender Hinweis gemäß § 555c Absatz 2 schiebt die Mieterhöhung nach § 559b Absatz 2 Satz 2 nicht heraus.

#### **Zu Nummer 13 (§ 578 Absatz 2):**

Redaktionelle Folgeänderungen wegen der Einfügung des § 555c Absatz 2 sowie des § 555d Absatz 5.

#### **Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB):**

Es handelt sich um redaktionelle Berichtigungen, die gewährleisten, dass das reformierte Recht für Sachverhalte ab Inkrafttreten der Reform zur Anwendung kommt.

#### **Zu Artikel 4 (Änderung der Zivilprozessordnung):**

##### **Zu Nummer 3 (§ 272):**

Der Ausschuss hält es für erforderlich, im Gesetz ausdrücklich anzuordnen, dass Räumungssachen im

Geschäftsgang des Gerichts vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind. Das allgemeine zivilprozessuale Beschleunigungsgebot wird der gesteigerten Schutzbedürftigkeit der Vermieter in Räumungssachen nicht ausreichend gerecht: Denn der Vermieter oder Verpächter kann auch bei wirksamer Kündigung des Vertrags seine Leistung – nämlich die Besitzüberlassung – nicht eigenmächtig zurückhalten. Deshalb ist eine besonders schnelle Durchführung des Verfahrens erforderlich, um nach Möglichkeit zu vermeiden, dass sich die Klagforderung monatlich um das auflaufende Nutzungsentgelt erhöht, falls der Mieter oder Pächter nicht zahlt. Um das Uneinbringlichkeitsrisiko des Gläubigers auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, sind daher Räumungsprozesse schneller als andere Zivilprozesse durchzuführen. Sie sind vorrangig zu terminieren; die Fristen zur Stellungnahme für die Parteien sind auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren.

Die Vorschrift orientiert sich am Vorrang- und Beschleunigungsgebot des § 155 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) in Kindschaftssachen sowie am Beschleunigungsgebot in Kündigungsverfahren nach § 61a Absatz 1 des Arbeitsgerichtsgesetzes (ArbGG). Anders als diese Vorschriften in § 155 Absatz 2 und 3 FamFG sowie § 61a Absatz 2 bis 6 ArbGG enthält die Regelung des Absatzes 4 keine konkreten Handlungsgebote für den Richter. Grund ist, dass die richterliche Prozessleitung und die Entscheidung des Richters nach § 272 Absatz 2 zwischen der Anordnung eines frühen ersten Termins (§ 275) und eines schriftlichen Vorverfahrens (§ 276) offen gehalten werden soll.

Räumungssachen sind solche im Sinne des § 765a Absatz 3. Der Geltungsbereich des Vorrang- und Beschleunigungsgebots ist damit nicht wie in § 721 und § 794a auf die Räumung von Wohnraum beschränkt.

##### **Zu Nummer 4 (§ 283a):**

Durch die Änderung des Absatzes 1 wird der Anwendungsbereich der Sicherungsanordnung auf Räumungssachen beschränkt. Der Anwendungsbereich ist der gleiche wie in § 272 Absatz 4 –neu-. Die Sicherungsanordnung ist nur für Geldforderungen anwendbar, die aus dem Rechtsverhältnis herrühren, wegen dessen Nichterfüllung die Räumung betrieben wird.

Der Ausschuss hält die Beschränkung für geboten, da eine gesteigerte Schutzbedürftigkeit des Klägers – jedenfalls derzeit - nur im Bereich des Miet- und Pachtrechts, nicht aber bei sonstigen Dauerschuldverhältnissen zu erkennen ist. Bei Darlehensforderungen besteht für den Gläubiger die Möglichkeit, durch Kündigung den offenen Restbetrag der Forderung

fällig zu stellen. Für Unterhaltsleistungen kann eine einstweilige Anordnung nach §§ 246 ff. FamFG bzw. eine einstweilige Verfügung beantragt werden. Bedarf für eine Sicherungsanordnung wegen während der Rechtshängigkeit fällig gewordener Forderungen besteht hier nicht. Somit liegt es nahe, das Institut der Sicherungsanordnung zunächst auf Räumungssachen zu beschränken. Es soll dem Gläubiger auch nicht möglich sein, eine Sicherungsanordnung für Geldforderungen zu beantragen, die aus einer anderen Vertragsbeziehung mit dem Schuldner herrühren, prozessual jedoch gemeinsam geltend gemacht werden. Eine gesteigerte Schutzbedürftigkeit des Gläubigers liegt insoweit nicht vor. Die Bundesregierung wird die Anwendung des neuen Rechts intensiv beobachten. Bewährt sich die neue Regelung in der Praxis, spricht einiges dafür, sie auf andere wiederkehrende Leistungen zu erstrecken.

Mit der Streichung der Sätze 2 und 3 des Absatzes 2 entfällt die Möglichkeit des Gerichtes, bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung Ordnungsgeld und Ordnungshaft anzuordnen. Der Ausschuss hält eine solche gerichtliche Ahndungsmöglichkeit bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung für unangemessen, denn eine Nichtbefolgung der gerichtlichen Sicherungsanordnung beruht nicht zwingend auf einem Verschulden des Schuldners. Die Nichtbefolgung ist damit aber nicht sanktionslos. Vielmehr kann der Gläubiger in Wohnraummietsachen dann nach § 940a Absatz 3 – neu – vorgehen und beantragen, die Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung anzuordnen.

Darüber hinaus obliegt es dem Gläubiger, die von ihm erwirkte und zu seinen Gunsten erlassene Sicherungsanordnung im Wege der Parteivollstreckung selbst durchzusetzen. Nach den allgemeinen Regelungen der Zwangsvollstreckung handelt es sich bei der Verpflichtung, Sicherheit zu leisten, um eine vertretbare Handlung nach § 887 (RGZ 19, 204, 207; KG, JW 1936, 677; KG, JW 1936, 1464). Die Leistung ist vertretbar, da es ohne Bedeutung ist, wer die Bank beauftragt, eine Sicherheit für den Schuldner zu stellen (OLG Köln, MDR 1989, 169 zur Bürgschaft). Der Gläubiger kann sich vom Prozessgericht des ersten Rechtszuges nach § 887 Absatz 1 auf Antrag ermächtigen lassen, die Handlung auf Kosten des Schuldners vornehmen zu lassen. Das Gericht verurteilt den Schuldner nach § 887 Absatz 2 auf Antrag des Gläubigers zudem, diejenigen Kosten vor auszuzahlen, die der Gläubiger aufwenden muss, um seinerseits die verlangte Sicherheit zu erbringen (OLG Köln, MDR 1989, 169). Ein Anspruch des Gläubigers auf Sicherheitsleistung ist zunächst auf alle möglichen Formen der Sicherheitsleistung gemäß § 232 des Bürgerlichen

Gesetzbuches (BGB) gerichtet. Übt dieser das auf ihn nach § 264 BGB analog übergegangene Wahlrecht (KG JW 1936, 677, 678; OLG Düsseldorf, FamRZ 1984, 704) dahingehend aus, dass die Sicherheitsleistung durch Hinterlegung von Geld erfolgen soll, wird durch eine entsprechende Ermächtigung nach § 887 Absatz 1 ein konkreter Anspruch auf Hinterlegung von Geld geschaffen. Dieser Anspruch kann wie eine Geldforderung vollstreckt werden (OLG Düsseldorf, aaO.).

#### **Zu Nummer 7 (§ 885a):**

##### **Zu § 885a Absatz 4:**

Durch die Kann-Regelung sollen die Handlungsmöglichkeiten des Gläubigers gegenüber einer Soll-Regelung offener gestaltet werden. Hierdurch wird die Wahl zwischen Vernichtung und Aufbewahrung im vollen Umfang eröffnet. Demgegenüber wäre bei einer Soll-Regelung eine Vernichtung durch den Gläubiger nach Ablauf der Monatsfrist als Regelfall zu bewerten. Aus Sicht des Schuldners stellt sich zudem die Herabstufung von einer Soll- zu einer Kann-Bestimmung mit Blick auf das von Artikel 14 Absatz 1 GG geschützte Eigentum als grundrechtsschonender dar

##### **Zu § 885a Absatz 5:**

§ 885a ZPO-E soll entsprechend § 885 Absatz 5 ZPO-E ergänzt werden, wonach der Gläubiger dem Schuldner auf dessen Verlangen unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, jederzeit ohne weiteres herauszugeben hat. Dabei wird durch die Verpflichtung des Gläubigers zur jederzeitigen Herausgabe zum Ausdruck gebracht, dass der Schuldner eine sofortige Herausgabe verlangen kann; dieses muss jedoch nicht zur Unzeit (etwa in den Nachtstunden) erfüllt werden.

##### **Zu § 885a Absätze 6 und 7:**

Redaktionelle Folgeänderungen wegen der Einfügung des neuen Absatzes 5.

##### **Zu Nummer 8 (§ 940a):**

Der Anwendungsbereich des § 940a Absatz 2 ist auf dritte Personen beschränkt, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an der Wohnung begründet haben. Denn diejenigen Dritten, die im Besitz der Mietsache sind und die der Vermieter kennt, kann er auch im Hauptsacheverfahren mitverklagen. Der für die Kenntnis des Vermieters maßgebliche Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung ist mithin für die Regelung von entscheidender Bedeutung. Diese auch in § 767 Absatz 2 enthaltene Zäsur soll daher nicht nur in die Gesetzesbegründung Eingang finden, sondern der gesetzlichen Regelung selbst entnommen

werden können. Der erleichterte Weg zu einem Räumungstitel mit Hilfe der einstweiligen Verfügung ist nur dann gerechtfertigt, wenn der Vermieter mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsacheverfahren auf den Mitbesitzer erstrecken konnte. Maßgeblich ist somit, dass der Vermieter zum Schluss der mündlichen Verhandlung von der konkreten Besitzbegründung noch keine Kenntnis hatte. Die Unkenntnis ist in dem Antrag auf Räumungsanordnung gegen den Untermieter glaubhaft zu machen. Es ist unerheblich, ob der Vermieter der Besitzbegründung hätte zustimmen müssen.

**Zu Artikel 7 (Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes):**

**Zu Nummer 2 d (Anlage Kostenverzeichnis):**

Nach den Plänen der Bundesregierung soll mit dem 2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetz (2. KostRMoG – BR-Drs. 517/12) in allen Kostengesetzen eine einheitliche Dokumentenpauschale für Farbkopien in Höhe des doppelten Betrags für einfache Kopien, also in Höhe von 1 € für die ersten 50 Seiten und in Höhe

von 0,30 € für jede weitere Seite, eingeführt werden. Die Pauschale in Nummer 700 der Anlage zum Gerichtsvollzieherkostengesetz (GvKostG) soll daher bereits jetzt eine entsprechende Anpassung erfahren. Damit soll auch verhindert werden, dass innerhalb kurzer Zeit zunächst eine höhere Pauschale eingeführt und sodann gesenkt wird.

**Zu Artikel 9 (Inkrafttreten):**

Die Änderung gewährleistet, dass die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass der Verordnung nach § 556c Absatz 3 unmittelbar nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt, während die materiellen Regelungen des § 556c über die Kostentragung einer gewerblichen Wärmelieferung zwei Monate nach den übrigen Regelungen des Gesetzentwurfes in Kraft treten. So wird gewährleistet, dass die Bundesregierung die nach § 556c Absatz 3 zu erlassende Verordnung rechtzeitig bis zum Inkrafttreten der zugehörigen materiellrechtlichen Regelung in Kraft setzen kann.

Berlin, den 12. Dezember 2012

**Dr. Jan-Marco Luczak**  
Berichterstatter

**Ingo Egloff**  
Berichterstatter

**Dr. Eva Högl**  
Berichterstatterin

**Stephan Thomae**  
Berichterstatter

**Halina Wawzyniak**  
Berichterstatterin

**Ingrid Hönlinger**  
Berichterstatterin