

Herbstveranstaltung des H + G Göttingen e. V.:

Zwei aktuelle Fachvorträge konnten in der diesjährigen Herbstveranstaltung wieder einem großen Publikum vorgetragen werden – die interessierten Immobilieneigentümer und Gäste füllten am 5. November 2014 ab 19.00 Uhr den ASC-Clubsaal komplett.

(SET) Der Vorsitzende, Herr Dr. Dieter Hildebrandt begrüßte die Anwesenden im Namen des Vorstandes und übergab sogleich das Wort an den Referenten **Herrn Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Jens Grundei**, welcher im Rahmen seines Vortrages über Sicherungsanordnung und Räumungsverfügung informierte. **„Der Gesetzgeber hatte mit der Mietrechtsreform 2013 aus wohnungswirtschaftlichen Gründen Erleichterungen für Immobilieneigentümer vorgesehen – was ist daraus geworden? Gibt es Praxiserfahrungen? Das wollen wir heute beleuchten“** leitete dieser seine informativen Ausführungen ein, die immer wieder mit anschaulichen Beispielen aus dem Anwaltsalltag aufgelockert wurden.



v.l.: Dr. D. Hildebrandt, C. Krebs und W. Becker vom Vorstand, Referent J. Grundei

Von ca. 40 Mio. Wohnungen in Deutschland sind 24 Mio. Mietwohnungen, davon sind rund 61 % im Eigentum privater Anbieter. Sie dienen oft zur Vermögensbildung oder als Altersvorsorge – eine Sicherung der Mieteinnahmen wäre daher für viele Vermieter wichtig. Mit der **Sicherungsanordnung** sollen Mieter schon während einer laufenden Räumungsklage verpflichtet werden, ein monatliches Nutzungsentgelt als Sicherheit in Form einer Bürgschaft oder durch Hinterlegung von Geld zu leisten. Dem Grunde nach ein begrüßenswerter Ansatz. **„Leider wurden am grünen Tisch formale Regelungen getroffen, die eine sinnvolle Anwendung in der Praxis fast ausschließen.** So kann das Gericht anordnen, dass Räumungs- und Zahlungsklage getrennt werden. Altforderungen werden nicht berücksichtigt, sie müssen ebenfalls gesondert eingeklagt werden und – für jede fällige Miete muss der Antrag auf Sicherungsanordnung neu gestellt und richterlich entschieden werden.

Der Mieter kann jeden Monat wieder Beschwerde gegen die Sicherungsanordnung einlegen, worüber dann ein Richter am Landgericht zu entscheiden hat!“ führte der Referent aus. Die Anwesenden machten ihrem Ärger auf die praxisfernen Regelungen des Gesetzgebers durch zahlreiche Kommentare Luft.



Interessierte Vereinsmitglieder im voll besetzten ASC-Clubsaal

Noch aus weiteren Gründen wirkt sich die Sicherungsanordnung **für Vermieter nachteilig** aus: Sie müssen ihre **gesamte Vermögenssituation offen legen**, um dem Gericht eine Interessenabwägung zu ermöglichen. Der Mieter muss dieses nicht. Auch werden die späteren Vollstreckungsaussichten nicht berücksichtigt, so dass die Finanzierung der Wohnung gefährdet sein kann oder notwendige Reparaturen wegen der Mietausfälle nicht finanziert werden können. „Erschwerend hinzu kommt, dass die Richter an den Amtsgerichten nach einem Jahr Mietrechtsreform sehr unterschiedliche Entscheidungen getroffen haben, höherinstanzliche Urteile gibt es noch nicht. Aus heutiger Sicht hat die Sicherungsanordnung in dieser Form ihr Ziel verfehlt – sie beschleunigt die Verfahren nicht und muss dringend nachgebessert werden“ schloss Herr Rechtsanwalt Grundel den ersten Teil seines Vortrages.

Mit der sog. „**Berliner Räumung**“ und der Räumungsverfügung nach § 940 a ZPO sind hingegen **tatsächlich Vereinfachungen für Vermieter bei der Zwangsräumung** verbunden. Bisher war die Räumung ein langwieriges und kostenintensives Verfahren, Mieter haben mit Einreichung der Klage ihre Zahlungen eingestellt, die Gegenstände aus der Wohnung mussten eingelagert werden und eine Versteigerung brachte kaum Einnahmen. Jetzt ist eine vollständige Räumung und kostenpflichtige Einlagerung der vom Mieter eingebrachten Gegenstände nicht mehr erforderlich. Stattdessen verbleiben die Gegenstände in der Wohnung und der Vermieter muss bestimmte Regeln im Hinblick auf die weiterhin im Eigentum des Ex-Mieters stehenden Gegenstände beachten. Für wenig Geld können Vermieter jetzt im Rahmen des „Berliner Modells“ einen Gerichtsvollzieher direkt beauftragen, dieser setzt den Mieter aus der Wohnung heraus und dokumentiert den Zustand in einem Protokoll nebst Fotos. **Müll kann sofort entfernt werden**, sonstige Gegenstände werden verwertet. „Wenn Sie als Vermieter ein paar **Grundregeln sorgfältig**

beachten, die aber explizit vom Gesetzgeber festgelegt sind, können Sie mittels des Berliner Modells eine **Räumung sehr viel schneller und kostengünstiger durchführen**“ schloss der Fachanwalt den zweiten Teil seines Vortrages. Lang anhaltender Applaus zeigte das große Interesse an den Ausführungen von Herrn Rechtsanwalt Grundei, der seine Ausführungen auch als handout für die Mitglieder dabei hatte.

Danach wandte sich Herr Robert Vogel Vorstandsmitglied von **Pro City e. V.** mit einem kurzen Apell an die Immobilieneigentümer: „Bitte leisten Sie einen Solidarbeitrag zur **Finanzierung der Weihnachtsbeleuchtung**, ansonsten kann diese in einigen Seitenstraßen der Göttinger Innenstadt dieses Jahr nicht aufgehängt werden. In der Adventszeit sorgt diese Beleuchtung für Stimmung und Aufenthaltsqualität, davon haben alle Innenstadtinteressierten etwas. Vielleicht können sich auch Vermieter und Pächter der Ladenflächen zusammentun.“



v. l.: Hartmut Grosse, Karl-Heinz Gobrecht



v.l.: Christina Krebs, Brigitte Langer

Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Dieter Hildebrandt begrüßte die Bemühungen von Pro City um die Attraktivität der Innenstadt: „Als Vorsitzender unseres Vereins möchte ich erwähnen, dass wir Gründungsmitglied von Pro City sind. Ein professionelles Stadtmarketing ist für Göttingen wichtig - dass kürzlich die Universität Gesellschafterin von Pro City wurde, ist sehr zu begrüßen“.

Anschließend bot Herr Dr. Hildebrandt den Anwesenden einen **Überblick über die geplanten Mietrechtsänderungen wie die Mietpreisbremse, Mieterhöhungen und die Einführung des Bestellerprinzips bei Maklerleistungen**. „Unsere große Koalition zeigt sich leider mieterfreundlich – mit einem Gesetzesentwurf vom 6. Oktober 2014 will die Bundesregierung den Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen, obwohl bereits die Kappungsgrenze für Erhöhungen von 20 % auf 15 % gesenkt wurde“ bedauerte der Vorsitzende die neuesten Entwicklungen. Laut GT sind in Göttingen in den zurückliegenden fünf Jahren die Mieten bei Neuvermietungen um 27,7 % gestiegen. Damit gehört Göttingen bundesweit zu den fünf Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern, in denen die Mieten am stärksten nach oben gingen. In welchen Städten ein **angespannter Wohnungsmarkt** vorherrscht legen die Bundesländer fest. In diesen Gebieten darf **bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen die Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % steigen** - diese Regelung wird allgemein auch als „Mietpreisbremse“ bezeichnet. Die Beweislast für die ortsüblichen Vergleichsmieten hat der Vermieter. In Städten, in denen kein Mietspiegel vorliegt, werden damit Mieterhöhungen in Zukunft nicht leichter. „Ich gehe davon aus, dass das Gesetz noch in diesem Jahr verabschiedet wird. Anhand unseres Datenbestandes im Verein können wir in den meisten Fällen Vergleichsmieten für Sie heraussuchen. **Wenn Sie Ihre Mieten erhöhen wollen, tun Sie das jetzt, bevor das neue Gesetz greift. Reichen Sie uns zeitnah die ausgefüllten Erhebungsbögen herein**“ riet Dr. Hildebrandt den Vermietern.

Um Investitionen nicht zu hemmen, hat der Gesetzgeber einige Ausnahmen vorgesehen: So sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden von den Regelungen ausgenommen, ebenso erstmals nach einer umfassenden Modernisierung erstmals vermietete Wohnungen. Weitere Ausnahmen sowie die Regelungen zum Bestandsschutz und für Staffel- und Indexmieten wurden erläutert. Änderungen des Rechts haben sich auch bei der **Wohnungsvermittlung** ergeben: **Maklerverträge müssen künftig schriftlich geschlossen werden. Die Maklercourtage bezahlt derjenige, der den Makler beauftragt hat.** Hat der Makler mit beiden Parteien einen Vertrag, zahlt künftig der Vermieter.



v.l.: Vorstandsvorsitzender Dr. Dieter Hildebrandt, Justiziar Uwe Witting, Referent Jens Grundei

Einige Fragen aus dem Publikum wurden gern beantwortet. „Unfassbar, dass die Bedingungen für Vermieter sich immer weiter verschlechtern“ merkte eine Immobilieneigentümerin an – wir sollen nicht nur energetisch sanieren und damit die Nebenkosten und den CO₂-Ausstoß gering halten, sondern auch noch bezahlbaren Wohnraum auf eigene Kosten schaffen. Es wäre schön, wenn die Immobilieneigentümer an irgendeiner Stelle einmal für ihr soziales Engagement belohnt würden!

Dem konnte sich der Vorsitzende Herr Dr. Hildebrandt nur anschließen und bedankte sich bei den Anwesenden für das rege Interesse und zahlreiche Erscheinen und schloss damit die diesjährige Herbstversammlung des Vereins. Auch von seinem Vortrag lagen für Mitglieder und Gäste handouts zur Mitnahme bereit.

Göttingen, im November 2014

Susanne Et-Taib
Referat Öffentlichkeitsarbeit

Bildquelle: „CHARAKTER“