

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Das müssen Sie zu Mietnomaden wissen

1. Erscheinungsbild des Mietnomaden:

Dieser stellt sich oftmals als gut situiert dar und dass er auch in der Lage ist, die verlangte Miete problemlos zu bezahlen. Meist legt der Mietnomade auch eine Mieterauskunft bereitwillig vor, die dem äußeren Erscheinungsbild nach einwandfrei ist und keine negativen Einträge enthält. Der Mietnomade zahlt auch die erste Miete oder die ersten beiden Mieten, aber danach erfolgen keine Mietzahlungen mehr und auch bei der Bezahlung der Mietkaution gibt es bereits Probleme bzw. diese wird einfach nicht bezahlt.

Aufgrund des Zahlungsrückstandes mit mehreren Mieten erfolgt sodann die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Dennoch zieht der Mietnomade nicht aus. Der Vermieter erhebt daraufhin Räumungsklage. Meist stellt sich auch in diesem Zusammenhang heraus, dass die vom Mieter zunächst freiwillig erteilte Mieterauskunft zum Teil oder in großen Teilen falsch war. Oftmals zieht der Mietnomade trotz eines vorliegenden rechtskräftigen Räumungsurteils oder Räumungsvergleiches nicht aus und es muss die Zwangsräumung gegen ihn betrieben werden. Es entsteht dem Vermieter dadurch ein erheblicher finanzieller Schaden.

2. Räumung durch einstweilige Verfügung nach gerichtlicher Hinterlegungsanordnung:

Für Vermieter empfiehlt es sich gleichzeitig mit einer Räumungsklage auch Zahlungsklage wegen des aufgelaufenen Mietrückstandes zu erheben, der Gegenstand der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges war.

Hinsichtlich der nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage fällig werdenden Mieten kann der Vermieter dann eine Hinterlegungsanordnung nach § 283 a ZPO erwirken. Das Gericht bestimmt daraufhin die Frist, binnen derer der Mieter die Hinterlegung nachzuweisen hat. Der Vermieter muss also die Entscheidung zur Räumungsklage nicht abwarten und auch nicht trotz weiter auflaufender Mietrückstände die Mieträume weiter zur Verfügung stellen. Stellt er bei dem gemäß § 29 a ZPO zuständigen Prozessgericht den Antrag, so erlässt dieses nach § 940 a Abs. 3 ZPO bei Nichtbefolgung der Hinterlegungsanordnung durch den Mieter eine einstweilige Räumungsverfügung.

Hierbei ist zu beachten, dass der Anspruch des Mieters unter Beachtung von Einwendungen des anzuhörenden Mieters hohe Aussicht auf Erfolg haben muss. Es findet eine Interessensabwägung der Vermieter- und Mieterinteressen statt. Beim Vermieter wäre hier an die Höhe der Klageforderung und die wirtschaftliche Bedeutung für ihn zu denken, beim Mieter an die Notwendigkeit kurzfristig Geldmittel aufzubringen, um die Räumung zu verhindern. Dies alles muss von beiden Seiten glaubhaft gemacht werden.

3. Räumung bei unbekanntem Untermieter:

Wenn die Mieträume von mehreren Personen genutzt werden, ist zu differenzieren. Die Räumungsklage muss grundsätzlich von allen Vermietern gegenüber allen Mietern und darüber hinaus allen erwachsenen Personen, die sich in den Mieträumen befinden, auch wenn diese nicht selbst Mieter sind, erhoben werden. Bei minderjährigen Kindern eines Mieters besteht für die Erhebung der Räumungsklage kein Rechtsschutzbedürfnis. Allerdings gilt nach dem BGH, dass ein Titel gegen alle erwachsenen Personen, die eine Wohnung bewohnen, bestehen muss. Gegen erwachsene Kinder, die die Mieträume bereits als Minderjährige bewohnt haben, ist kein Titel erforderlich.

Die Änderung der Zivilprozessordnung durch das Mietrechtsreformgesetz 2013 hatte das Ziel, den Vermieter in dem Fall besser zu stellen, wenn er zwar einen Räumungstitel gegen den Mieter seiner Wohnung erwirkt hat, die Wohnung aber von einem Dritten (Untermieter) genutzt wird, gegen den kein Räumungstitel vorliegt. Nach früherer Rechtslage war gegen diesen die Zwangsräumung nicht zulässig, was auch dann galt, wenn der Verdacht bestand, dass dem Dritten (Untermieter) der Besitz an der Wohnung nur vom Mieter eingeräumt wurde, um die Zwangsräumung zu vereiteln.

Gegen diesen Dritten kann nunmehr nach derzeitiger Rechtslage dann, wenn er den Besitz an den Räumen ohne Kenntnis des Vermieters begründet hat und dieser von dem Besitz des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess gegen den Mieter Kenntnis erlangt hat, nach § 940 a Abs. 2 ZPO die Räumung durch einstweilige Verfügung angeordnet werden, d. h., dass diese Vorschrift dann nicht greift, wenn der Vermieter die Person kannte oder nur übersehen hat, (auch) gegen diese einen Titel im ordentlichen Gerichtsverfahren zu erwirken.

Die Unkenntnis muss in dem Antrag des Vermieters auf Anordnung der Räumung glaubhaft gemacht werden. Dem Dritten als Verfügungsgegner ist rechtliches Gehör zu gewähren.

Hierbei ist allerdings seitens des Vermieters nicht erforderlich, dass er einen wesentlichen Nachteil aufgrund der Vorenthaltung des Besitzes darlegt und glaubhaft machen muss. Es findet auch keine Abwägung der beiderseitigen Vor- und Nachteile von Vermieter und Besitzer der Wohnung statt. Dem Vermieter obliegt es nur, seine Unkenntnis darzulegen und glaubhaft zu machen.

4. Kostengünstige Räumungsvollstreckung:

Da die Kosten einer Zwangsäumung erheblich sind, ist mit einem hohen Kostenvorschuss des Gerichtsvollziehers in Höhe von oft mehreren 1.000 € zu rechnen. Es wurde bereits hierfür die Möglichkeit gesehen, den Vermieter, der an den beweglichen Gegenständen des Mieters ein Vermieterpfandrecht geltend macht, lediglich in den Besitz der Räume einzuweisen (sog. Berliner Räumung). Die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO beschränkte sich dann nur auf die Herausgabe der Mieträume. Dies hatte aber zur Folge, dass die weitere Behandlung der Gegenstände des Mieters Sache des Vermieters selbst war, der auch prüfen musste, inwieweit es sich um unpfändbare Gegenstände handelte. Dabei konnte aber auch der Mieter seine Rechte geltend machen. Sache des Gerichtsvollziehers war es hierbei nicht, über die Pfändbarkeit oder Unpfändbarkeit der Gegenstände des Mieters eine Entscheidung zu treffen.

Durch das Mietrechtsreformgesetz 2013 wurde § 885 a ZPO eingefügt, nach dessen Absatz 1 der Vollstreckungsauftrag auf die Besitzverschaffung der Wohnung beschränkt werden kann. Nach der Gesetzesbegründung soll die Räumung so effizient und kostengünstig für den Vermieter gestaltet werden. Der Vermieter soll sich den hohen Vorschuss für Transport- und Lagerungskosten sparen können.

Abweichend von der Konstruktion der alten Berliner Räumung ist nicht Voraussetzung, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht an den beweglichen eingebrachten Sachen des Mieters ausübt. Aufgabe des Gerichtsvollziehers ist es, neben der Besitzeinweisung nach § 885 a Abs. 2 ZPO eine Dokumentation der beweglichen Sachen des Schuldners vorzunehmen. Dies soll zum Beweis der vorhandenen Sachen und deren Zustand dienen. Fotos genügen hierfür.

Die §§ 885 a Abs. 3 und 4 ZPO regeln, wie der Vermieter mit den beweglichen Sachen des Mieters zu verfahren hat. Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, kann der Vermieter aus den Räumen entfernen und diese z. B. in einem privaten Lagerraum verwahren oder die Sachen in den Mieträumen belassen. Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, können vernichtet werden. Insoweit trifft den Vermieter eine weitere nach herkömmlicher Räumung nicht gegebene Verantwortung. Um das Haftungsrisiko des Vermieters zu vermindern, bestimmt § 885 a Abs. 3 S. 3 ZPO, dass der Vermieter bei den bezeichneten Maßnahmen nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit vertreten muss. Vermietern ist es nicht zu raten, die Mieträume ohne gerichtlichen Titel eigenmächtig in Besitz zu nehmen und zu räumen. Denn in diesem Fall haftet der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB dem Mieter auf Schadenersatz und der Mieter könnte auch gegen den Vermieter in einem solchen Fall Strafanzeige wegen Hausfriedensbruches stellen.

Sollten Sie zur Kündigung wegen Zahlungsverzuges, des sich daran anschließenden Räumungsklageverfahrens mit eventueller Zwangsäumung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.