Mietnomaden

Im Zuge der Mietrechtsreform 2013 wurde die Durchsetzung von Räumungsansprüchen vereinfacht. Mit den in der ZPO eingeführten Instrumenten können Vermieter Räumungen insbesondere gegen Mietnomaden künftig schneller und kostengünstiger durchführen.

1. Kündigung wegen Verzugs mit der Kaution

Damit der Vermieter eine bessere Handhabe gegen Mieter hat, die bereits zu Anfang des Vertragsverhältnisses ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, hat der Gesetzgeber einen neuen wichtigen Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters nach § 569 BGB eingeführt. Gemäß dem neuen § 569 Absatz 2 a BGB liegt ein wichtiger Grund vor, wenn der Mieter mit der Kaution in Höhe eines Betrages, der der zweifachen Monatsmiete entspricht, in Verzug ist. Entsprechend der Regelung des § 551 BGB sind auch hier Betriebskostenpauschalen oder -vorauszahlungen bei der Berechnung des Betrages nicht zu berücksichtigen.

2. Sicherheitsanordnung

Sofern ein Mieter nach einer wirksamen Kündigung die Mietwohnung nicht fristgemäß räumt, ist er zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB verpflichtet. Wenn der Vermieter diese Nutzungsentschädigung gemeinsam mit einer Räumungsklage geltend macht, kann er nunmehr gemäß § 283 a ZPO beantragen, dass der Mieter für diese Beträge Sicherheit leistet, sofern diese nach Zustellung der Klage an den Mieter fällig werden. Das Gericht erlässt eine Sicherheitsanordnung, wenn die Klage auf Nutzungsentschädigung „sehr hohe Aussicht auf Erfolg“ hat und unter Abwägung beidseitiger Interessen dem Vermieter ohne die Sicherheitsanordnung ein „besonderer Nachteil“ droht.

Die sehr hohen Erfolgsaussichten bestehen in der Regel dann, wenn die Kündigung des Mietverhältnisses wirksam ist und wenn der Mieter die Zahlung der Nutzungsentschädigung rechtswidrig verweigert. Ein besonderer Nachteil droht dem Vermieter, wenn er nachweisen kann, dass ihn der Ausfall der Forderung besonders hart trifft. Die zu erwartende Dauer des Verfahrens oder das Risiko einer Insolvenz des Mieters reichen hierfür allein jedoch nicht aus. Vielmehr muss der Vermieter darlegen, dass ein Ausfall der Zahlung seine finanzielle Existenz bedroht oder dass er die Zahlungen für notwendige substanzerhaltende Reparaturen an der Mietsache benötigt.

Sofern das Gericht eine Sicherheitsanordnung erlässt, hat der Mieter diese innerhalb von einer zu bestimmenden Frist durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren bei Gericht nachzuweisen. Auch wird als Sicherheitsleistung der Nachweis einer Bürgschaft oder die Übernahmeerklärung einer öffentlichen Stelle wie dem Sozialamt ausreichen. Hält sich der Mieter nicht an die erlassene Sicherheitsanordnung, kann der Vermieter gemäß § 940 a Absatz 3 ZPO während des laufenden Räumungsklageverfahrens eine einstweilige Verfügung beantragen, den Mieter aus der Wohnung zu verweisen.

3. Räumung gegen unbekannte Dritte durch einstweilige Verfügung

Nach geltendem Recht darf der Gerichtsvollzieher nur die im Räumungstitel benannten Personen der Wohnung verweisen. Sofern ein Dritter im Zeitpunkt der Räumung behauptet, über ein Besitzrecht an der Wohnung zu verfügen, scheitert daher die Räumung. Der Vermieter muss also einen neuen Räumungstitel gegen diesen Dritten erwirken. Die neue Regelung des § 940 a Absatz 2 ZPO erlaubt es, einen Räumungstitel gegen einen Dritten auch im Wege einer einstweiligen Verfügung zu erwirken. Voraussetzung ist, dass der Vermieter bereits einen vollstreckbaren Räumungstitel gegen den Mieter erwirkt hat und er vor dem Abschluss der mündlichen Verhandlung des Räumungsverfahrens keine Kenntnis von dem neuen Bewohner hatte.

4. Beschränkter Vollstreckungsauftrag (Berliner Modell)

Mit der Einführung des § 885 a ZPO hat der Gesetzgeber das bereits von der Rechtsprechung anerkannte „Berliner Modell“ in abgewandelter Form ins Gesetz übernommen. Hiernach kann der Vollstreckungsauftrag darauf beschränkt werden, den Mieter der Wohnung zu verweisen und dem Vermieter den Besitz an der Wohnung einzuräumen. Der Gerichtsvollzieher muss hierbei die beweglichen Sachen, die er bei der Vollstreckung vorfindet, auch in Form von Fotos dokumentieren.

Nach der Übergabe der Wohnung muss der Vermieter die beweglichen Sachen des ehemaligen Mieters zwar verwahren, er kann sie aber auch aus den Räumen wegschaffen. Bewegliche Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse mehr besteht, können vom Vermieter vernichtet werden. Für etwaige Sachschäden, die durch die Verwahrung und Vernichtung entstehen, muss der Vermieter nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit vertreten. Nach der Vollstreckung kann der ehemalige Mieter innerhalb einer Frist von einem Monat seine beweglichen Sachen zurückfordern. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter die Sachen im Wege einer Pfandversteigerung verwerten. Die Kosten für die Verwahrung, Verwertung und Vernichtung der beweglichen Sachen sind als Kosten der Zwangsvollstreckung vom ehemaligen Mieter zu tragen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

Herausgeber: Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin, Telefon 030/2 02 16-0, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de