

Mit „Berliner Räumung“ das Kostenrisiko senken

Schnellere Räumung von zahlungsunfähigen Mietern

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Wenn ein Vermieter einer Wohnung feststellt, dass sein Mieter in Verzug mit der Mietzahlung ist und auch mehrere Mahnungen erfolglos sind, steht er vor einem großen Problem, um den zahlungsunfähigen Mieter aus der Wohnung zu bekommen. Insbesondere hat er hohe Kosten, auf denen er bei einem mittellosen Mieter sitzen bleiben wird.

Zunächst einmal muss der Vermieter jedoch eine wirkungsvolle Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges aussprechen, um den Mietvertrag zu beenden. So scheitern manche Kündigungen an Formalitäten, z. B. Kündigung durch eine Hausverwaltung ohne beiliegende Originalvollmacht des Vermieters.

Wenn der Mieter nach der Kündigung und zum vom Vermieter gesetzten Räumungstermin nicht freiwillig auszieht, muss der Vermieter ein Urteil vor dem Amtsgericht auf Herausgabe und Räumung der Wohnung erstreiten. Das kann sich über Monate hinziehen, ohne dass der Vermieter die vertraglich vereinbarte Miete erhält. Der Schaden des Vermieters wird also jeden Monat größer.

Wenn der Vermieter aber das Räumungsurteil in den Händen hält und einen Gerichtsvollzieher beauftragt, folgt der nächste Schock: Der mit der Räumung beauftragte Gerichtsvollzieher verlangt vom Vermieter einen Vorschuss von einigen tausend Euro für Transport- und Lagerkosten, damit er überhaupt aus dem Urteil vollstreckt. Zähneknirschend zahlt der Vermieter nun den angeforderten Vorschuss an den Gerichtsvollzieher, damit er sein Eigentum, nämlich die Mietwohnung, vollständig geräumt zurückerhält, wobei er dann aber häufig schon absehen kann, dass der mittellose Mieter diese



Kosten niemals erstatten wird. Der Bundesgerichtshof hat nun in einer neueren Entscheidung für einen Vermieter eine Möglichkeit aufgezeigt, wie er ohne diesen Vorschuss für die Räumung der Wohnung auskommen kann. Danach kann



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück. PR-Foto

der Vermieter die Zwangsvollstreckung in seinem Auftrag an den Gerichtsvollzieher nur auf die Herausgabe der Wohnung beschränken und an sämtlichen in den Räumen des Mieters befindlichen Gegenständen das so genannte Vermieterpfandrecht ausüben. Der Gerichtsvollzieher ist nicht zur Prüfung befugt, ob an den Sachen des Mieters überhaupt ein Vermieterpfandrecht besteht, insbesondere hat er nicht die Aufgabe, zu überprüfen, ob bestimmte Gegenstände unpfändbar sind (Beispiel Fernseher) und damit gerade kein Vermieterpfandrecht besteht.

An Stelle der Unterbringung der beweglichen Sachen des Mieters durch den Gerichtsvollzieher hat der Vermieter

die in der Wohnung verbliebenen Sachen zu verwahren. Auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegenden Sachen herauszugeben. Wenn der Vermieter sich weigert, macht er sich Schadensersatzpflichtig und kann vom Mieter auf Herausgabe verklagt werden.

Dieses Modell, das als „Berliner Räumung“ bezeichnet wird, hat also den Vorteil, dass die ausschließlich auf die Herausgabe der Wohnung gerichtete Zwangsvollstreckung den Gerichtsvollzieher nicht berechtigt, einen Vorschuss für die Kosten des Abtransports von Möbeln etc. des Mieters zu verlangen. Der Vermieter kann die Sachen dann selbst kostengünstig abtransportieren, einlagern und auf Anforderung eben dem Mieter herausgeben.

Das Risiko eines Schadensersatzanspruches erscheint gerade bei geringen Werten von Gegenständen des Mieters kalkulierbar. Nachteilig ist jedoch, dass der Vermieter die Sachen, an denen er ein Vermieterpfandrecht geltend macht, verwahren muss. Der einfache Weg des Verkaufs und vor allem die Vernichtung nach 2 Monaten kann nur der Gerichtsvollzieher bei der Räumungsvollstreckung durchführen. Ein Vermieter, der vorsätzlich unpfändbare Sachen des Mieters verkauft oder vernichtet, macht sich strafbar.

Fazit: Gerade bei säumigen Mietern sollte schnell gehandelt werden, um so schnell wie möglich die richtigen Maßnahmen zur Sicherung des Eigentums an der Mietwohnung zu ergreifen, denn jeder Monat ohne Miete bedeutet hier Geldverlust für den Vermieter. Einem Vermieter ist daher dringend zu raten, sich an einen im Mietrecht spezialisierten Rechtsanwalt zu wenden, der dem Vermieter aufgezeigt, wie er so schnell und so günstig als möglich zu seinem Recht kommt.