

Ratgeber

Mietrecht

**Von der Kündigung bis zur Räumung –
Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt?**

Handlungsleitfaden in 5 Schritten

Inhaltsverzeichnis

1. Schritt: Voraussetzung der Kündigung
2. Schritt: Form der Kündigung inkl. Kündigungsmuster
3. Schritt: Wohnungsräumung
4. Schritt: Adressat der Räumungsklage
5. Schritt: Zwangsvollstreckung

1. Schritt:

Prüfen Sie, ob die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung aufgrund des Zahlungsverzuges vorliegen.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Der Mieter muss sich an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete oder über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug befinden.

2. Schritt:

Wenn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorliegen, können Sie die Kündigung aussprechen.

Beachten Sie hierbei folgende Formalien:

- Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- Die Kündigung muss vom Vermieter eigenhändig unterzeichnet sein. Sind mehrere Personen Vermieter, so ist die Kündigung von allen Personen zu unterzeichnen.

- Die Kündigung muss dem Mieter zugehen. Es wird dringend empfohlen, die Kündigung per Einschreiben/Rückschein an den Mieter zu versenden. Denn dann haben Sie einen Zugangsnachweis und der Mieter kann nicht behaupten, er habe das Kündigungsschreiben nicht erhalten. Beachten Sie die Regelung in Ihrem Mietvertrag zu den Kündigungsformalien: Häufig ist in Mietverträgen vereinbart, dass eine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn sie per Einschreiben versandt wird – dann MÜSSEN Sie die Kündigung per Einschreiben versenden.
- Sind mehrere Personen Mieter, so muss die Kündigung an alle Personen gerichtet sein und allen Personen zugehen.
- Die Kündigung sollte unbedingt als „fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung zum nächst zulässigen Zeitpunkt“ ausgesprochen werden. Dies bedeutet, dass der Mietvertrag durch die fristlose Kündigung mit sofortiger Wirkung beendet wird. Der Mieter kann dann aber durch nachträglichen Ausgleich sämtlicher Zahlungsrückstände die fristlose Kündigung abwenden. Gemäß § 569 Absatz III Ziffer 2 BGB wird eine fristlose Kündigung nämlich dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (Räumungsklage) hinsichtlich sämtlicher Zahlungsrückstände befriedigt wird. Wenn die Kündigung aber als „hilfsweise fristgerechte Kündigung“ formuliert wurde, dann muss das Gericht prüfen, ob der Mietvertrag (trotz Bezahlung sämtlicher Zahlungsrückstände und nachträglicher Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung) nicht wenigstens nach Ablauf der Kündigungsfrist endet.

Muster Kündigungsschreiben

Sehr geehrte(r) Frau/Herr ...,
wie Sie wissen, sind Sie aufgrund des zwischen uns geschlossenen Mietvertrages betreffend die Wohnung in der...strasse Nr.... in ... verpflichtet, einen monatlichen Mietzins in Höhe von EUR ... zuzüglich (zutreffendes auswählen: Nebenkostenvorauszahlung/Nebenkostenpauschale) ... in Höhe von EUR ... = gesamt EUR ... zu bezahlen. Für die Monate ...haben Sie keine Miete bezahlt. Es steht somit der Betrag von
EUR ...
zur Zahlung offen.

Aufgrund des bestehenden Zahlungsrückstandes kündige ich hiermit den Mietvertrag
fristlos
mit sofortiger Wirkung, hilfsweise fristgerecht zum nächst zulässigen Zeitpunkt.

Sie sind zur
s o f o r t i g e n R ä u m u n g
und Herausgabe der Wohnung, bestehend aus ... Zimmern, (zutreffendes auswählen: Küche, Bad, Balkon etc) ... verpflichtet. Sollten die Räume nicht bis spätestens zum
... (konkretes Datum angeben;
üblich ist eine Frist von zwei Wochen gerechnet ab dem Datum des Kündigungsschreibens)
geräumt und an mich übergeben worden sein, werde ich ohne weitere Vorankündigung Räumungsklage gegen Sie erheben. Die hierdurch anfallenden Mehrkosten hätten Sie dann noch zusätzlich zu tragen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 545 BGB wird hiermit ausdrücklich widersprochen. Für einen Zahlungseingang des rückständigen Betrages von EUR ... habe ich mir den
... (konkretes Datum angeben;
üblich ist eine Frist von zwei Wochen gerechnet ab dem Datum des Kündigungsschreibens)
vorgemerkt. Nach fruchtlosem Fristablauf werde ich ohne Vorankündigung Zahlungsklage gegen Sie erheben.

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift Vermieter)

3. Schritt:

Prüfen Sie, ob der Mieter nach der Kündigung innerhalb der gesetzten Frist die Wohnung freiwillig geräumt und Zahlung geleistet hat.

Beachten Sie, dass der Mieter trotz der Kündigung weiterhin zur Zahlung an Sie verpflichtet ist: Der Mieter ist bis zur erfolgten Räumung und Herausgabe der Wohnung an Sie zur Zahlung einer so genannten Nutzungsentschädigung verpflichtet. Die Höhe der Nutzungsentschädigung entspricht in der Regel der Höhe der vertraglich geschuldeten Miete.

- a) Hat der Mieter die Wohnung zwar geräumt, aber die Mietrückstände nicht ausgeglichen, so können Sie eine Zahlungsklage gegen den Mieter erheben.
- b) Hat der Mieter zwar Zahlung geleistet, aber die Wohnung nicht geräumt, so sollten Sie ohne zeitliche Verzögerung bei Gericht eine Räumungs- und Herausgabeklage gegen den Mieter einreichen.
- c) Hat der Mieter weder Zahlung geleistet, noch geräumt, so können Sie
 - aa) entweder gleichzeitig auf Zahlung, Räumung und Herausgabe klagen oder
 - bb) nur auf Zahlung oder nur auf Räumung und Herausgabe klagen.

Für die Klage ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk sich die streitige Wohnung befindet.

4. Schritt:

Bei einer Räumungs- und Herausgabeklage ist zu beachten, dass diese gegen sämtliche in der Wohnung wohnenden volljährigen Personen zu richten ist. Häufig wird der Fehler gemacht, dass nur derjenige auf Räumung verklagt wird, dessen Name im Mietvertrag als Mieter aufgeführt ist.

Als Beispiel:

Der Mietvertrag wurde mit dem Familienvater Herrn Müller abgeschlossen. Bewohnt wird die Wohnung von Herrn Müller, seiner Ehefrau sowie den beiden volljährigen Kindern. In diesem Fall sind alle vier Personen auf Räumung und Herausgabe zu verklagen. Ansonsten kann durch Räumungsurteil später nicht gegen alle Personen vollstreckt werden.

Eine Räumungs- und Herausgabeklage dauert bis zu einem Urteil meist mehrere Monate.

5. Schritt:

Sofern der Mieter trotz eines Räumungsurteils die Wohnung noch immer nicht freiwillig räumt, so müssen Sie nun einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsvollstreckung beauftragen. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten:

- a) Sie beauftragen den Gerichtsvollzieher mit der zwangsweisen Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dann wird der Gerichtsvollzieher ein Umzugsunternehmen beauftragen, welches die Wohnung nach zwangsweiser Öffnung der Wohnung leer räumt und die Möbel in einem Lager einlagert. Hierbei fallen erhebliche Kosten an. Für diese Kosten müssen Sie als Vermieter zunächst in Vorlage treten. Der Gerichtsvollzieher beginnt mit der zwangsweisen Räumung der Wohnung erst, wenn er vom Vermieter einen Kostenvorschuss erhalten hat. Der Vermieter kann vom Mieter zwar die Kosten der zwangsweisen Räumung erstattet verlangen. Sofern der Mieter allerdings nicht zahlungsfähig ist, kann der Erstattungsanspruch nicht realisiert werden.
- b) Sie beauftragen den Gerichtsvollzieher lediglich mit der zwangsweisen Herausgabe der Wohnung. Nach dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 17.11.2005 Az. I ZB 45/05 wurde diese Vorgehensweise für zulässig erachtet. Der Gerichtsvollzieher tauscht dann lediglich das Türschloss aus. Dies hat den Vorteil, dass Sie nicht für die erheblichen Kosten der Umzugsfirma in Vorleistung treten müssen. Allerdings verbleiben dann auch die Gegenstände des Mieters in der Wohnung.

Sofern Sie noch Zahlungsansprüche gegen Ihren Mieter haben, haben Sie bei beiden dargestellten Varianten gemäß Ziffer a) und b) die Möglichkeit, von Ihrem Vermieterpfandrecht Gebrauch zu machen. D.h. Sie können die Möbel und sonstigen Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat zur Befriedigung Ihrer Zahlungsansprüche veräußern.