

## **Räumungsansprüche sollen einfacher durchsetzbar werden**

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses hat der Vermieter gegen den Mieter einen Anspruch auf Räumung und Rückgabe der Mietwohnung. Leider ist die Durchsetzung des Räumungsanspruchs für den Vermieter in der Praxis nicht immer einfach und mit teils erheblichen Kosten verbunden. Zieht ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, muss der Vermieter beim Zivilgericht eine Räumungsklage einreichen. Während der Dauer des Räumungsprozesses können weitere erhebliche Mietausfälle auflaufen. Der Vermieter muss zudem die Kosten des Rechtsstreits durch Zahlung eines Kostenvorschusses vorfinanzieren. Hat der Vermieter schließlich erfolgreich einen Räumungstitel erstritten und zieht der Mieter dennoch nicht aus, fallen für eine notwendige Zwangsäumung nochmals erhebliche Kosten von oftmals mehreren tausend Euro an, die der Vermieter durch Zahlung eines Kostenvorschusses wieder vorfinanzieren muss. Falls der Mieter zahlungsunfähig wird, entsteht dem Vermieter ein nicht unerheblicher Schaden, da er seine Forderungen gegenüber dem Mieter letztlich nicht mehr realisieren kann. Das Bundesjustizministerium hat die Problematik erkannt. Ein Referentenentwurf (Mietrechtsänderungsgesetz) über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln soll Verbesserungen bringen. Der Vermieter soll durch die Möglichkeit einer gerichtlichen Hinterlegungsanordnung davor geschützt werden, allein durch die Dauer des gerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache wirtschaftlichen Schaden zu erleiden. Das Zivilgericht kann künftig zur Abwendung besonderer Nachteile des Vermieters nach einer Interessenabwägung dem Mieter aufgeben, im Hinblick auf die berechtigten Mietforderungen des Vermieters bestimmte Geldbeträge zu hinterlegen. Dies mindert den Anreiz, den Zivilprozess als Instrument zu missbrauchen, den Ausgleich einer berechtigten Mietforderung zu verzögern. Falls keine Hinterlegung erfolgt, darf die Räumung durch einstweilige Verfügung angeordnet werden. Darüber hinaus soll die in der Praxis bereits verbreitete so genannte „Berliner Räumung“ gesetzlich geregelt werden. Der Vermieter soll dann künftig die Möglichkeit einer auf bloße Besitzverschaffung beschränkten Räumung haben. Dies soll dem Vermieter die Zahlung eines hohen Kostenvorschusses für Transport- und Lagerkosten des Räumungsguts ersparen.

Michael Hug

Rechtsanwalt

Zell a. H.