

Fallstricke für Vermieter in der Räumungsvollstreckung

Nicht selten sieht sich ein Vermieter gezwungen, das Mietverhältnis mit einem Mieter aufgrund ausbleibender Mietzahlungen zu kündigen. Bei einem Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten ist auch eine fristlose Kündigung zulässig. Zieht der Mieter nach einer Kündigung nicht freiwillig aus, darf der Vermieter den Mieter nicht einfach aus der Wohnung setzen. Er muss vielmehr gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen, um einen Räumungstitel zu erstreiten, mit dem sodann die Zwangsräumung der Mietwohnung durch den Gerichtsvollzieher erfolgen kann. Die Räumungsklage ist beim örtlichen Amtsgericht zu erheben. Halten sich mehrere Personen in der Mietwohnung auf, stellt sich für den Vermieter oft die Frage, ob er neben dem Mieter auch sämtliche weiteren Personen auf Räumung verklagen muss, um notfalls die Zwangsräumung gegen sämtliche Personen der Mietwohnung betreiben zu können.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr in einer aktuellen Entscheidung (Beschluss vom 19.03.2008 – I ZB 56/07) die bei der Räumung einer Mietwohnung zu beachtenden Grundsätze klargestellt. Demnach muss auch der in der Mietwohnung wohnende Ehepartner des Mieters auf Räumung verklagt werden. Auch gegen den nichtehelichen Lebensgefährten ist ein Räumungstitel notwendig. Dagegen reicht bei minderjährigen Kindern, die mit ihren Eltern zusammenleben, ein Räumungstitel gegen die Eltern aus. Werden diese Grundsätze nicht beachtet, besteht die Gefahr, dass der Gerichtsvollzieher die Zwangsräumung zu Recht ablehnt. Für einen Vermieter empfiehlt es sich deshalb, genau zu überlegen, welche Personen neben dem gekündigten Mieter auf Räumung zu verklagen sind.

Michael Hug
Rechtsanwalt
Zell a.H.