

Pressemitteilung

Zwangsräumung richtig durchgeführt

In letzter Zeit haben sich immer wieder Probleme bei Durchführung der Zwangsräumung in Mietobjekten ergeben.

Das Problem ist schon lange bekannt und nicht neu:

Der Vermieter hat vor Gericht einen Räumungstitel erlangt. Der Gerichtsvollzieher steht vor der Tür und möchte das Mietobjekt „räumen“. Jedoch der Gerichtsvollzieher weigert sich, da bislang nicht bekannte Untermieter, Lebensgefährten und sonstige Personen angeblich mit im Mietobjekt wohnen. Dies führte bisher dazu, dass der Vermieter in seiner Räumungsklage die Untermieter und sonstige Personen mitverklagen musste, um seinen Räumungstitel gegen den Hauptmieter später auch durchsetzen zu können.

In den letzten Jahren hat der BGH die Zwangsräumung als Mittel der Durchsetzung von Vermieterrechten fast vollständig entwertet. Zahlungs- und räumungsunwillige Mieter nahmen dies dankbar auf. Sie gingen dazu über im Räumungstermin angebliche Untermieter zu präsentieren. Zuletzt vertrat der BGH sogar die Ansicht, dass die Räumung selbst dann nicht durchgeführt werden dürfe, „wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsräumung zu vereiteln“.

Nunmehr ist der BGH in einer Entscheidung in NZM 2008, S. 400 ff. teilweise zurück gerudert. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben hat er für die Vermieter ein Türchen offen gelassen, indem diese vor Einleitung des Räumungsprozesses den Mieter nach weiteren in der Wohnung lebenden Personen zu fragen haben, um diese in die Klage einbeziehen zu können. Wenn der Mieter auf diese Anfrage jedoch keine, eine falsche oder unvollständige Auskunft erteilt, wird man davon ausgehen können, dass die spätere Präsentation eines vorher nicht genannten Untermieters ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstellt und in diesen Fällen die Zwangsräumung ohne Rücksicht auf mögliche weitere in der Wohnung befindlichen Personen durchzuführen ist.

Es ist daher umso wichtiger vor Einleitung eines Räumungsrechtstreits sich fachkundigen Rat einzuholen nach dem Motto: „Erst fragen, dann klagen.“

Der Bayerische Wohnungs- und Grundeigentümerverband (BWE) in der Kanzlei FORUM Rechtsanwälte Huber & Krause Partnerschaftsgesellschaft, Ludwigstr. 7, 87600 Kaufbeuren, T. 08341/9665330, Fax: 08341/96653366, E-Mail: kanzlei@forum-kf.de steht ihren Mietgliedern bei Fragen gerne zur Seite.