



Vollstreckungserleichterungen durch die Mietrechtsreform (Wohnraum)

Kommt der (Wohnraum-) Mieter mit seinen Mietzahlungen in Verzug, bleibt der Vermieter zur Überlassung des Mietgegenstandes verpflichtet. Kündigt er wegen Nichtzahlung fristlos, kann er am Ende eines Hauptsacheverfahrens mit leeren Händen dastehen, weil die titulierten Ansprüche gegen den Mieter nicht mehr durchsetzbar sind. Die Mietrechtsreform bringt Vermietern in dieser Situation erleichterte Vollstreckungsmöglichkeiten.

Einleitung/Problemstellung

Nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Mieters von Wohnraum besteht für den Vermieter die Gefahr, dass der Mieter am Ende eines langen Hauptverfahrens in die Insolvenz fällt und der erstrittene Zahlungstitel wirtschaftlich nutzlos ist. Der Vermieter bleibt zur Über-

lassung des Mietgegenstandes verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass Mieter während des laufenden Räumungsprozesses den Mietgegenstand beschädigen und der Vermieter keine Ersatzansprüche mehr durchsetzen kann.

Neuregelungen

Die Neuregelungen des Mietrechts durch die voraussichtlich zum 01.05.2013 in Kraft tretende Mietrechtsreform bringen nun Erleichterungen für den Vermieter von Wohnraum: Zur Vermeidung des genannten Risikos kann der Vermieter eine Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO erwirken und die Räumung von Wohnraum im einstweiligen Rechtsschutz gemäß § 940a ZPO durchsetzen. Darüber hinaus ist die sog. "Berliner Räumung" in § 885a ZPO normiert worden.

Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO

Durch die Sicherungsanordnung wird der Mieter verpflichtet, für die laufende Miete ab Rechtshängigkeit der Zahlungsklage eine Sicherheit zu leisten. Der Antrag bei Gericht muss mit einer Zahlungs- und Räumungsklage verbunden werden. Die Sicherungsanordnung erfasst sämtliche Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage und vor Erlass der Sicherungsanordnung fällig geworden sind. Der Gesetzgeber hat folgerichtig im neuen § 272 Abs. 4 ZPO geregelt, dass Räumungssachen beschleunigt durchzuführen sind.

Voraussetzung für den Erlass der Anordnung ist, dass die Zahlungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hat. Auf Grundlage des Parteivortrags und möglicher Beweisergebnisse muss der Richter eine Prognose über den Ausgang des Verfahrens stellen. Zur Abwendung besonderer Härten für den Mieter kann die Anordnung nur nach einer Abwägung der beiderseitigen Interessen ergehen.

Im Falle des Obsiegens ist der Vermieter berechtigt, sich aus der geleisteten Sicherheit zu befriedigen. Aber: Soweit sich herausstellt, dass dem Kläger der Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung nicht zusteht, hat er dem Beklagten einen durch die Sicherheitsleistung entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Gesetzgeber will durch diese Regelung einen Missbrauch der Sicherungsanordnung vermeiden.

Einstweiliger Rechtsschutz, § 940a ZPO

Kommt der Mieter der Anordnung der Sicherheitsleistung nicht nach, steht dem Vermieter die Möglichkeit offen, eine einstweilige Verfügung gemäß § 940a Abs. 3 ZPO – gerichtet auf Anordnung der Räumung der Wohnung - zu beantragen. Voraussetzung der Räumungsvollstreckung ist ein Räumungstitel gegen die betreffenden Personen. Befinden sich Dritte in der Wohnung, die ein Besitzrecht an ihr geltend machen, kann gegen sie nicht vollstreckt werden. Häufig haben Mieter dies ausgenutzt um eine Vollstreckung zu unterbinden.

Hiergegen kann sich der Vermieter nur über § 940a ZPO schützen. Dieser wird nun um einen Absatz 2 erweitert. Liegt danach ein Räumungstitel gegen einen Mieter vor und begründen Dritte nach dem Erlass des Titels Besitz an der Mietsache, kann die Räumung nach der neuen Regelung nun – vorausgesetzt, der Vermieter hat von dem Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt - durch eine (ergänzende) einstweilige Verfügung auch gegen diese Personen angeordnet werden.

"Berliner Räumung" gemäß § 885a ZPO

Darüber hinaus eröffnet der neue § 885a ZPO weitere Optionen. Ziel der Vorschrift ist es, Räumungsverfahren kostengünstiger und effizienter zu gestalten. Als Alternative zu einer regulären Räumung wird dem Vermieter eine Option auf eine bloße Besitzeinräumung eröffnet. Der Vermieter muss die Sachen des Mieters in der Wohnung oder andernorts verwahren. Für Sachen, an denen der Vermieter ein Pfandrecht hat, kann er die anfallenden Lagerkosten ersetzt verlangen. Unpfändbare Sachen und Sachen, aus denen kein Versteigerungserlös erzielt werden wird, kann der Mieter über § 885 a Abs. 5 ZPO sofort heraus verlangen.

Gemäß § 885a Abs. 2 ZPO hat der Gerichtsvollzieher zu dokumentieren, welche Gegenstände er im Mietgegenstand vorgefunden hat. § 885a Abs. 4 ZPO räumt dem Vermieter das Recht zum Selbsthilfeverkauf ein.

Praxishinweis

Im Wohnraummietrecht sind Sicherungsanordnung und einstweiliger Rechtsschutz gemäß § 940a ZPO über § 940a Abs. 3 ZPO miteinander verknüpft. Gegen den Mieter, der der mit einer Räumungsklage verknüpften Sicherungsanordnung nicht Folge leistet, kann eine Räumungsverfügung beantragt werden. Diese ist als einstweilige Verfügung ausgestaltet und setzt einen "Verfügungsanspruch" und einen "Verfügungsgrund" voraus. Verfügungsanspruch ist der Anspruch auf Räumung, Verfügungsgrund der Verstoß gegen die Sicherungsanordnung.

Auf die Geschäftsraummiete ist § 940a Abs. 3 ZPO nicht anwendbar. Der Vermieter von Geschäftsräumen ist somit darauf angewiesen, die Sicherungsanordnung selbst im Wege der Parteivollstreckung durchzusetzen.

Notizen

Autoren



Dr. Gerold M. Jaeger
Counsel

T: +49 69 7199-1539
E: gerold.jaeger
@cliffordchance.com



Henning Aufderhaar, LL.M.
Senior Associate

T: +49 69 7199-1377
E: henning.aufderhaar
@cliffordchance.com

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main
© Clifford Chance 2013

Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·

Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen finden Sie unter: <http://www.cliffordchance.com/german-regulatory>

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riyadh.