

Frank Hartmann

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



Julia Heieis

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Isolierte Räumungsklage sinnvoller als kombinierte Zahlungsklage

Der Sachverhalt ist ein alltäglicher. Der Mieter einer Wohnung zahlt die Miete nicht. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird das Mietverhältnis fristlos bzw. fristgemäß gekündigt.

Der Mieter weigert sich, die Wohnung zu räumen.

Der nächste Schritt ist dann zwangsläufig, ein gerichtliches Räumungsverfahren einzuleiten. Denn nur ein Gerichtsvollzieher darf eine Mietwohnung zwangsweise räumen. Und der Gerichtsvollzieher benötigt einen gerichtlichen Titel, um die Zwangsräumung vornehmen zu dürfen.

Der Vermieter hat daher zwei Interessen: die Räumung der Wohnung und die Durchsetzung der ausstehenden Mietforderung.

Allerdings sollte sorgfältig geprüft werden, ob eine kombinierte Räumungs- und Zahlungsklage eingereicht werden soll.

Denn die Möglichkeiten des Mieters, eine Räumung der Wohnung zu verzögern, erhöhen sich bei dieser kombinierten Klage.

Dies hängt damit zusammen, dass von den Mietern bei einer Zahlungsklage vielfach Mietminderungsansprüche als Gegenanspruch geltend gemacht werden. Da das Gericht selber kaum die Frage des Vorhandenseins von Mietmängeln überprüfen kann, muss notwendigerweise ein Sachverständigengutachten eingeholt werden, je nach der Frage der Darlegungslast auf Kosten des Vermieters. Daher kann es für den Mieter ausreichend sein, eine Mietminderung in kleiner Höhe geltend zu machen. Auch diese muss vom Gericht überprüft werden.

Dies führt zu einer zeitlichen Verzögerung des Verfahrens. Die Frage der Räumung kann in diesem Zusammenhang vom Gericht nicht isoliert entschieden werden, auch wenn die geltend gemachten Mietminderungsansprüche trotzdem zur Wirksamkeit einer Kündigung führen würden.

Daher ist es sinnvoller, nur erst einmal die Räumungsklage einzureichen. Denn die Voraussetzungen einer wirksamen Kündigung sind einfacher nachzuweisen als die Frage der rückständigen vollständigen Miete.

Die gerichtliche Geltendmachung der rückständigen Miete kann dann, wenn überhaupt angesichts der möglichen wirtschaftlichen Situation des Mieters, in einem ergänzenden Verfahren vorgenommen werden.

Denn wirtschaftlich dürfte es für den Vermieter wichtiger sein, so schnell wie möglich Zugriff zu seiner Wohnung zu erlangen.