

Durchsetzung der Mietforderung

- Mit Übersichten, Beispielen,
Tipps und Muster -

Dr. Andreas Stangl



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

1. Einleitung

2. Ausgangssituation

3. Alternativen außerhalb des Prozesses

4. Vorprozessuale Überlegungen

5. Fälligkeit der Miete

6. Erfüllung der Miete

7. Aufrechnung/Zurückbehaltung

8. Verjährung/Verwirkung

9. Verzug der Mietzahlung

10. Alternativen innerhalb des Prozesses

11. Übersicht Prozessinstrumentarium

12. Zusammenfassung

Einleitung

Sinn und Zweck

Durchsetzung der Mietforderung nicht automatisch mit Klageerhebung gleichsetzen.

Kenntnis

- außerprozessuale Möglichkeiten
- prozessuale Möglichkeiten

Ziel

- Prozessvermeidung
- Prozessoptimierung

1. Einleitung

2. Ausgangssituation

3. Alternativen außerhalb des Prozesses

4. Vorprozessuale Überlegungen

5. Fälligkeit der Miete

6. Erfüllung der Miete

7. Aufrechnung/Zurückbehaltung

8. Verjährung/Verwirkung

9. Verzug der Mietzahlung

10. Alternativen innerhalb des Prozesses

11. Übersicht Prozessinstrumentarium

12. Zusammenfassung

Ausgangssituation

Festlegung des Prozesszieles

ÜBERSICHT: Zielsetzungen der Mietvertragsparteien

Auf Vermieterseite:

- isolierte Durchsetzung der Mietforderung
- Durchsetzung der Mietforderung und vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses
- isolierte Beendigung des Mietverhältnisses
- Minimierung des Mietforderungsausfalls

Auf Mieterseite:

- Abwehr der Mietforderung
- Abwehr der Mietforderung bei Erhalt des Mietverhältnisses
- Verzögerung der Beendigung des Mietverhältnisses
- Reduzierung der Mietforderung

„Selbsthilfemaßnahmen“ des Vermieters

- Ausübung psychischer oder körperlicher Gewalt
- Besitzentziehungsmaßnahmen
- Entzug von Versorgungsmaßnahmen
- Unzulässiges Mahnen

HINWEIS:

„Selbsthilfemaßnahmen“ können strafrechtliche und zivilrechtliche Folgen für den Vermieter haben.

Entzug von Versorgungsmaßnahmen: Rechtsprechung beobachten.

„Selbsthilfemaßnahmen“ des Vermieters

Versorgungssperre:

Bei Geschäftsraummiete ist Versorgungssperre keine Besitzstörung.

Bei Wohnraummiete ist Versorgungssperre keine Besitzstörung, aber
§§ 241 Abs. 2 und 242 BGB.

Begründung:

Kein Eingriff in tatsächliche Sachherrschaft.

HINWEIS:

Geltung bei Wohnraummiete (strittig). Einzelfall.

1. Einleitung

2. Ausgangssituation

3. Alternativen außerhalb des Prozesses

4. Vorprozessuale Überlegungen

5. Fälligkeit der Miete

6. Erfüllung der Miete

7. Aufrechnung/Zurückbehaltung

8. Verjährung/Verwirkung

9. Verzug der Mietzahlung

10. Alternativen innerhalb des Prozesses

11. Übersicht Prozessinstrumentarium

12. Zusammenfassung

Alternativen außerhalb des Prozesses

Alternativen gegenüber Mieter

Handlungsmöglichkeiten

- Kündigung
- Kautionsverwertung
- Vermieterpfandrecht
- Außergerichtliche Verhandlungen

Alternativen gegenüber Mieter / Kündigung

Kündigung

Außerordentliche Kündigung

- Zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine; § 543 Abs. 2 Nr.3a Alt. 1 BGB
- Zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit einem nicht unerheblichen Teil (bei Wohnraum > 1 Monat); §§ 543 Abs. 2 Nr.3a Alt. 2; 569 Abs. 3 Nr.1 Satz 1 BGB
- mehr als zwei Zahlungstermine mit mindestens zwei Mieten; § 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB
- Verzug mit der Leistung der Kaution in Höhe von zwei Monatsmieten: (§ 569 Abs. 2a BGB)

Ordentliche Kündigung

- Pflichtverletzung; § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

HINWEIS:

Häufig empfiehlt es sich daher bei Zahlungsverzug des Mieters, neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine fristgemäße Kündigung auszusprechen.

Alternativen gegenüber Mieter / Kautionsverwertung

Der Vermieter ist berechtigt, zur Sicherung seiner Ansprüche bereits während der Mietzeit auf die Mietkaution zuzugreifen. Maßgeblich kommt es hierfür auf die der Kautions zugrundeliegende Sicherungsabrede an. Vor Ablauf der Mietzeit ist ein solcher Zugriff nach der Vereinbarung im Zweifel nur auf die Sicherung unbestrittener Ansprüche bezogen und nur statthaft, wenn die Forderung des Vermieters unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

Verpflichtet ist der Vermieter allerdings nicht, sich aus der Kautions schadlos zu halten.

HINWEIS:

Die unverzügliche gerichtliche Geltendmachung von Mietrückständen ist der sicherste Weg für den Vermieter, seine Rechte im laufenden Mietverhältnis durchzusetzen. Der Vermieter ist nicht gezwungen, sich auf eine Verrechnung mit der Kautions einzulassen.

Alternativen gegenüber Mieter / Kautionsverwertung

HINWEIS:

Die fälligen Mietzahlungen sollten auch nach Vertragsbeendigung selbstständig, beispielsweise im Mahnverfahren oder unmittelbar mit der (Urkunds-) Klage durchgesetzt werden.

Es empfiehlt sich auch insoweit nicht, die Mietkaution für rückständige Mieten zu verwenden.

Es ist einfacher und sicherer, die Mietrückstände mit gerichtlicher Hilfe zu verfolgen, als etwa noch festzustellende Schadenersatzansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache, unterlassener Renovierungsarbeiten oder ausstehender Betriebskostenabrechnungen festzustellen.

Alternativen gegenüber Mieter / Kautionsverwertung

HINWEIS:

Bei Barkautionen ist die Aufrechnung mit einer verjährten Forderung unproblematisch. Hier ist § 215 BGB unmittelbar anwendbar.

Bei Sicherheit durch Bürgschaft ist eine Aufrechnung mit verjährten Forderungen dagegen nicht möglich. Der BGH hält weder § 215 BGB noch § 223 Abs. 1 BGB für analog anwendbar.

Alternativen gegenüber Mieter / Vermieterpfandrecht

Praxisrelevant ist das Vermieterpfandrecht nur bei der Geschäftsraummiete. In Wohnraummietverhältnissen spielt es nur eine untergeordnete Rolle.
(Ausnahme: Berliner Räumung)

Die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen können nur durch Verkauf gemäß § 1228 BGB im Rahmen der öffentlichen Versteigerung nach §§ 1233, 1235 BGB verwertet werden.

In Wohnraummietverhältnissen sind kaum werthaltige Gegenstände vorhanden. In Gewerberaummietverhältnissen sind zwar häufig wertvolle Gegenstände vorhanden; diese sind zumeist aber geleast oder sicherungsübereignet, stehen also nicht im Eigentum des Mieters.

Nur dann, wenn die Besicherung nach Einbringung in die Mietsache erfolgte, ist der Erwerber von vorneherein mit dem Vermieterpfandrecht belastet.

Alternativen gegenüber Mieter / Vermieterpfandrecht

HINWEIS:

Der Vermieter ist darauf hinzuweisen, dass zukünftige Entschädigungsforderungen, also auch zukünftige Mietforderungen, nach § 562 Abs. 2 BGB mit dem Vermieterpfandrecht nicht gesichert werden können.

Alternativen außerhalb des Prozesses

Alternativen gegenüber Mieter / Vermieterpfandrecht

Dem Vermieter ist die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts nur im Falle einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters zu empfehlen.

Als Inhaber eines gesetzlichen Pfandrechts kann der Vermieter nach Maßgabe der §§ 166 bis 173 InsO abgesonderte Befriedigung für Hauptforderung, Zinsen und Kosten gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 InsO aus dem Pfandgegenstand geltend machen.

Allerdings gilt dies nur für Miet- und Pachtrückstände der letzten zwölf Monate vor Verfahrenseröffnung, § 50 Abs. 2 Satz 1 InsO.

Weiter zurückliegende Mietforderungen sind lediglich Insolvenzforderungen und demgemäß zur Insolvenztabelle anzumelden.