

Was tun, wenn die Miete ausbleibt?

Wohnungsmieter und auch Geschäftsraummieter geraten in aller Regel nur dann in Verzug mit der Mietzahlung, wenn ihnen „das Wasser bis zum Halse steht“. Deshalb sollte der Vermieter bereits reagieren, wenn eine Miete etwa 10 Tage nach Fälligkeit nicht (voll) bezahlt ist. Neben der üblichen Mahnung - eventuell bereits mit dem Hinweis auf das Recht zur fristlosen Kündigung bei erheblichem Zahlungsverzug - kann eine Kontaktaufnahme zur Klärung der Situation sinnvoll sein. Beim Wohnungsmieter kann u. U. das Sozialamt/Jobcenter helfen: Die Direktzahlung der künftigen Miete und selbst ein Ausgleich des Mietrückstandes nach Kündigung können erreicht werden (in Berlin ist hierfür die AV-Wohnen vom 10.02.2009, dort Ziffer 9, maßgeblich). Beim Gewerbemieter ist zu ermitteln, ob lediglich ein kurzer Liquiditätsengpass oder eine echte Krise vorliegt.

Bei einem Zahlungsverzug von zwei Monatsmieten ist die schnelle Erklärung der fristlosen Kündigung fast immer geboten. Sofern der Wohnungsmieter seine Zahlungsschwierigkeiten anschließend überwindet – ggf. mit Hilfe des Jobcenters – und den Mietrückstand vollständig ausgleicht, wird die Kündigung hierdurch unwirksam. Diese Wohltat des sozialen Wohnungsmietrechts kommt dem Mieter noch bis zwei Monate nach Zustellung einer Räumungsklage zugute, allerdings nur, wenn in den zwei Jahren zuvor nicht schon einmal fristlos wegen Mietrückstandes gekündigt wurde. Mit dem Geschäftsraummieter, der seine Leistungsfähigkeit zurück gewonnen hat, ist eine Vereinbarung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses denkbar. Ein zu langes Abwarten des Vermieters mit der Kündigung hingegen bringt ihm erfahrungsgemäß nur Nachteile, gleiches gilt für die anschließende Räumungsklage.

Leistet ein Mieter trotz Kündigung keinerlei Zahlung und räumt die Mietsache auch nicht, gibt es neben der klageweisen Durchsetzung des Räumungsanspruchs (bei der Gewerbemieter im Extremfall sogar im Wege der einstweiligen Verfügung) wenig Alternativen. Selbstjustiz durch Inbesitznahme der Mietsache (Schlüsseraustausch) kann als Hausfriedensbruch strafbar sein und der Mieter erhält auf seinen Antrag vom Zivilgericht eine einstweilige Verfügung, mit deren Vollstreckung er den Besitz an den Räumen zurück erlangt.



Beim Gewerbemieter sollte bei einer hochwertigen Mietsache die Stellung eines Insolvenzantrages anstelle einer Räumungsklage erwogen werden. Ziel ist die Bestellung eines Insolvenzverwalters, der dann die Mietsache an den Vermieter herausgibt, was schneller und trotz eines erforderlichen Kostenvorschusses billiger als der Klageweg sein kann.

Das „Ausfrieren“ des Mieters, also die Einstellung von Versorgungsleistungen durch den Vermieter, insbesondere die unterbleibende Beheizung der Mieträume, kann im Einzelfall geeignet sein, den Mieter zu vertreiben. Die rechtliche Zulässigkeit eines solchen Vorgehens hat der Bundesgerichtshof in einem jüngst entschiedenen Berliner Fall wie die Vorinstanz unter gewissen Voraussetzungen bejaht (BGH, Urteil vom 06.05.2009 – Az. XII ZR 137/07). Dieses Urteil betraf einen Gewerbemieter, der wegen Mietrückstandes gekündigt war und auch weiterhin nicht zahlte. Der BGH hat im Gegensatz zu einigen Oberlandesgerichten die Einstellung der Heizungsversorgung durch den Vermieter nicht als Besitzstörung angesehen und damit die rechtliche Ausgangsposition für den Mieter erheblich verschlechtert. Indessen ist hieraus nicht die allgemeine Zulässigkeit des „Ausfrierens“ des gekündigten Mieters abzuleiten, dies bleibt vielmehr eine Frage des Einzelfalles.

In den Medien werden hierzu Vertreter des Deutschen Mieterbundes mit der Aussage zitiert, dass das genannte BGH-Urteil nicht für die Wohnraummiete gelte und hierauf keinesfalls übertragen werden dürfe. Richtig ist daran, dass die finanziellen Belange des Vermieters nicht die Verletzung hochrangiger Rechtsgüter auf Mieterseite rechtfertigen können (z.B. keine Beheizung bei starkem Frost und in der Wohnung lebenden Kindern). Eine ausnahmslose Verpflichtung des Vermieters einer Wohnung, diese trotz gekündigtem Mietverhältnis und Zahlungseinstellung des Mieters weiterhin zu versorgen, weil andernfalls eine rechtswidrige Besitzstörung vorliege, ist nach dieser BGH-Entscheidung hingegen nicht mehr anzunehmen. Obwohl eine höchstrichterliche Klärung für die Wohnraummiete noch aussteht (hierfür ist ein anderer BGH-Senat zuständig), ist es dem Vermieter in Fällen, wo dies technisch möglich ist und nicht unverhältnismäßig erscheint - man denke nur an „Mietnomaden“ - durchaus zu empfehlen, die Versorgung der Wohnung einzustellen.