

„Hiermit kündigen wir Ihnen die Wohnung fristlos“

Größer ist der Schreck, wenn Kündigung mit Räumungsklage verbunden ist – Mieter kann sich wehren

(dpa) Was tun, wenn die Zwangs-räumung der Mietwohnung droht? Statt Schockstarre ist in einem solchen Fall aktiv werden angesagt. „Der Mieter muss etwas tun“, sagt Peter Weber, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht aus Karlsruhe. Das erwartet auch das für die Räumungsklage zuständige Amtsgericht. Was zu tun ist, hängt davon ab, warum der Mieter auf die Straße gesetzt werden soll.

Es gibt drei typische Fälle: Erstens Störung des Hausfriedens. Dazu gehören zum Beispiel Ruhestörung oder Handgreiflichkeiten mit den Nachbarn. Zweitens: Der Vermieter macht Eigenbedarf geltend. Und drittens: Der Mieter zahlt seine Miete nicht.

Kündigung und Räumung drohen, wenn entweder zwei Monatsmieten hintereinander offen geblieben oder Mietschulden über eine Gesamtsumme von zwei Monatsmieten aufgelaufen sind. Im Unterschied zu Störern oder wegen Eigenbedarfs Gekündigten haben Mietschuldner deutlich bessere Karten, um eine Zwangsräumung abzuwenden. Ihnen bleiben insgesamt zwei Monate. Die Frist läuft, sobald Mieter Kündigung und Räumungsklage in der Hand haben.

Zu den zentralen Dingen, die sofort zu tun sind, gehört für den Deutschen Mieterbund (DMB) ein Gespräch mit dem Eigentümer. Dieser sollte um eine gütliche Einigung gebeten werden. Der Mieter könnte

ihm zum Beispiel anbieten, die Mietschulden abzustottern. Akzeptiert der Hausbesitzer den Vorschlag, wäre das Unheil gebannt – sofern der Mieter seine Zusage einhält. Rechtlich gilt: „Auch eine berechnete fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird gegenstandslos, wenn der Rückstand ausgeglichen wird“, sagt Ropertz.

Wer kein Geld hat, um Mietrückstände aus eigener Tasche zu bezahlen, bekommt normalerweise Hilfe vom Amt. „Die Räumungsklage vorlegen, klarmachen, dass Ob-

dachlosigkeit droht und um Übernahme der rückständigen Miete bitten“, beschreibt Peter Weber das Vorgehen in diesem Fall. Das Amt gibt eine sogenannte Übernahmeerklärung ab, die die Behörde sowohl dem Vermieter als auch dem für die Räumungsklage zuständigen Amtsgericht zustellt.

Parallel zum Versuch, die Räumung über die Finanzschiene zu verhindern, müssen Mieter Kontakt zum Gericht aufnehmen. Was das Amtsgericht von ihnen will, steht in der zugestellten Klage. Unter den

Belehrung genannten Angaben finden sich Hinweise auf Termine. Etwa über eine schon vom Richter bestimmte Güteverhandlung und die Aufforderung, sich zur Klage zu äußern. „Der Mieter muss binnen 14 Tagen seine Verteidigungsbereitschaft erklären. Entweder brieflich oder persönlich auf der Geschäftsstelle des Gerichts“, erläutert Andreas Gimmler, Pressesprecher des Amtsgerichts Offenbach.

Bleibt die Post vom Gericht unerwidert oder lässt der beklagte Mieter nur eine einzige der genannten Fristen sausen, „droht die Gefahr eines Versäumnisurteils“, warnt Richter Gimmler. Das gilt auch, wenn der Mieter nicht zur Güteverhandlung geht. Mit dem Versäumnisurteil steigt das Risiko deutlich, die Wohnung endgültig zu verlieren.

Falls ein gerichtliches Verfahren am Ende trotz aller Mühen zuungunsten des Mieters ausgehen sollte, kann dieser laut DMB noch während der mündlichen Verhandlung eine Räumungsfrist beantragen. Sie verschafft ihm Luft für die Suche nach einer neuen Unterkunft. Üblich seien zwei bis drei Monate.

Sind alle anderen Mittel ausgeschöpft, bleibt noch der sogenannte Vollstreckungsschutz. Er muss ebenfalls beim Amtsgericht beantragt werden, und zwar spätestens zwei Wochen, bevor der Gerichtsvollzieher vor der Tür steht, um den vom Vermieter erwirkten Räumungstitel zu vollstrecken und die Wohnung zu räumen.



Albtraum für Mieter: fristlose Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung.