

Vorgehen gegen Mietnomaden soll einfacher werden

Mit dem Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung vom 29. Juli 2009 wird ab dem 01. Januar 2013 in jedem Bundesland ein Zentrales Vollstreckungsgericht eingeführt. Dort wird dann ein Zentrales Schuldnerverzeichnis über solche Personen geführt, die bereits eine eidesstattliche Versicherung abgegeben haben, ihren vollstreckungsrechtlichen Auskunftspflichten nicht nachgekommen sind oder gegen die die Vollstreckung erfolglos geblieben ist (§ 882 b ZPO). In dieses Schuldnerverzeichnis können auch Privatpersonen Einsicht nehmen, sofern Sie ein berechtigtes Interesse nachweisen können. Ein solches berechtigtes Interesse würde etwa dann vorliegen, wenn der Vermieter geltend macht, sich vor möglicherweise zahlungsunfähigen Mietern schützen zu wollen.

Des Weiteren werden bei dem Zentralen Vollstreckungsgericht ab dem 01. Januar 2013 auch die Vermögensverzeichnisse in elektronischer Form hinterlegt, die die Schuldner im Rahmen der eidesstattlichen Versicherung zuvor abgegeben haben. Allerdings steht ein Einsichtsrecht in die Vermögensverzeichnisse nur Gerichtsvollziehern und Behörden, nicht aber Privatpersonen zu.

Trotz dieser ab Januar 2013 geltenden Regelungen sollten Vermieter auch weiterhin z. B. durch eine entsprechende schriftliche Mieterselbstauskunft sowie durch entsprechende vom Mieter beizubringende Bescheinigungen, sich über die Zahlungsfähigkeit ihrer Mieter vor Abschluss eines Mietvertrages absichern.

Kündigung eines Mietvertrages mit DDR-Garagengemeinschaft

Bei einer nach § 266 ZGB-DDR vor dem 03. Oktober 1990 gegründeten Garagengemeinschaft handelt es sich um eine „Außen-GbR“. Ein mit dieser Garagengemeinschaft geschlossener Mietvertrag fällt in den Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Soll das Mietverhältnis gekündigt werden, so genügt es, wenn die Kündigung einem vertretungsberechtigten Gesellschafter dieser Garagengemeinschaft als Außen-GbR zugeht. Dies entschied der Bundesgerichtshof im Urteil vom 23. November 2011 (XII ZR 210/09).

Begründungspflicht für Eigenbedarfskündigungen

Die Begründung einer Eigenbedarfskündigung muss auch Angaben zur derzeitigen Wohnsituation des Vermieters enthalten. Dies entschied das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg im Urteil vom 13. Dezember 2011 (19128/11). Allein die Angabe in der Kündigungserklärung, dass der Vermieter die Wohnung für eigene Zwecke benötige und er diese erworben habe um dort einzuziehen, reiche nach Auffassung des dortigen Amtsgerichts nicht aus. Vielmehr müsse die Kündigung Angaben zu der bisherigen Wohnsituation enthalten, da es dem Mieter anderenfalls nicht möglich sei, den Selbstnutzungswunsch des Vermieters zu überprüfen.

GbR kann Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters kündigen

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 23. November 2011 (VIII ZR 4/74/11) kann eine im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein bereits bei ihrem Eintritt bestehendes Mietverhältnis wegen Eigenbedarfes eines ihrer Gesellschafter ordentlich kündigen. Das gilt nach der

vorbenannten Entscheidung auch dann, wenn der GbR-Gesellschafter bei Abschluss des Mietvertrages oder bei Eintritt der GbR in den bestehenden Mietvertrag der GbR noch nicht angehörte.

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung.

Nach Auffassung des Landgerichts Berlin (Urteil vom 24. Juli 2009, 63 S 503/08) soll es für eine fristlose Kündigung regelmäßig ausreichen, wenn trotz einer Abmahnung wegen unpünktlicher Mietzahlung der Mieter nach der Abmahnung erneut eine Miete verspätete zahlt.

Kündigung wegen Beleidigung und Bedrohung des Hausmeisters.

Der Vermieter kann einem Wohnraumverhältnis auch dann fristlos kündigen, wenn der Mieter den vom Vermieter eingesetzten Hausmeister trotz einer vorhergehenden Abmahnung beleidigt oder bedroht. Das entschied das Amtsgericht Neukölln mit Urteil vom 22. April 2009 (16 C 48/08)

Kündigung wegen Vermüllung der Wohnung

Das Amtsgericht Schöneberg hat mit Urteil vom 16. Juni 2009 (11 C 507/08) die fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages wegen vertragswidrigen Gebrauches durch den Mieter in der Form der Vermüllung für wirksam gehalten. Der an einem so genannten Messie-Syndrom erkrankte Mieter hatte in der Wohnung Müll und Abfall in größeren Mengen aufbewahrt, wodurch es in der Wohnung sowie im ganzen Haus zum Ungezieferbefall kam. Nachdem auch eine Abmahnung seitens des Vermieters nicht half, verurteilte ihn das Amtsgericht Schöneberg wegen vertragswidrigen Gebrauchs und Vernachlässigung der Sorgfalt und Störung des Hausfriedens zur Räumung der Wohnung.