

## Gastkommentar

### Auktionators Hilfe bei Mietausfall

Mietausfälle sind, das zeigt auch ein Blick in diese Zeitschrift, kein Theorem: Jedes Mietverhältnis, namentlich bei der Begründung, steht vor solchem Wagnis (s. *OLG Koblenz*, NZM 2008, 800: Arbeitgeberhaftung auf Mietausfallschaden infolge falscher Verdienstbescheinigung – Frage nach dem Vermieter). Der ökonomische Schaden durch Mietausfälle in Deutschland ist ein durchaus ernst zu nehmendes Problem. Rückständige oder ausbleibende Mieter, in deren Folge auch Leerstand oder Gebäudeschäden, verursachen beträchtliche finanzielle Verluste. Die Readyfact Deutschland GmbH geht von 600000 vorsätzlichen Mietschuldnern (auch Mietnomaden) aus. Ca. 30 % aller Mietverhältnisse könnten insoweit als problematisch einzustufen sein (*Ute Sebastian*, Ried Echo vom 23.11.2007). Nach Schätzungen von Haus & Grund Deutschland belaufen sich die offenen Mietsforderungen in Deutschland, rückständige Betriebskostenzahlungen nicht berücksichtigt, auf gut 2 Mrd. Euro, was angesichts der Mietsforderungen in Höhe von rd. 114 Mrd. Euro insgesamt relativ wenig erscheinen mag (Zahlenmaterial nach Pressemitteilung von Haus & Grund vom 7.2.2008, ansreuerbar unter [http://www.haus-und-grund.net/presse\\_568.html](http://www.haus-und-grund.net/presse_568.html)), in der Summe und im Einzelfall aber keineswegs. Die gegenwärtige Rezession wird sicherlich keine Entlastung bringen.

Um den Schaden in zeitlicher und finanzieller Hinsicht zu begrenzen, kann nach dem so genannten „Berliner Modell“ verfahren werden. Auf Grund der Entscheidung des BGH vom 17.11.2005 (NZM 2006, 149 [krit. dazu *Schuschke*, NZM 2006, 284; *Flatow*, NJW 2006, 1396]; begrüßend [„BGH dreht Speditionen den Geldhahn zu“] *Kellner*, GE 2006, 95), bestätigt in NZM 2006, 817 (immer noch krit. *Flatow*, NJW 2006, 3274), eröffnet sich, statt der zwangsweisen Räumung des Inventars durch einen Gerichtsvollzieher, ein schnelleres und kostengünstigeres Verfahren: Dabei nutzt der Vermieter sein Vermieterpfandrecht und lässt durch den Gerichtsvollzieher lediglich den Mietschuldner aus dem Mietobjekt setzen. Der normalerweise vom Vermieter vor der Zwangsräumung an den Gerichtsvollzieher zu leistende

Kostenvorschuss für Räumung, Einlagerung und Verwertung entfällt. Allerdings muss sich der Vermieter später selbst um das Ausräumen der Wohnung kümmern. Der Vermieter ist verpflichtet, das von ihm in Pfand genommene Inventar sorgsam einzulagern und nach Begleichung der offenen Forderungen an den Mieter herauszugeben – oder er kann das verwertbare Inventar durch einen bestellten und vereidigten Auktionator öffentlich versteigern lassen (s. §§ 1234 ff. BGB).



Die Versteigerung des verwertbaren Inventars findet im Mietobjekt vor Ort statt. Diese Möglichkeit der Räumung ist gegenüber dem herkömmlichen Verfahren fast immer deutlich günstiger. Der Vermieter kann übrigens bei der Versteigerung mit bieten. Bei Zuschlag geht das Vermieterpfand in sein tatsächliches Eigentum über, er kann frei verfügen. Auktionshäuser haben sich u.a. auf die Verwertung von Vermieterpfandrechten spezialisiert und sind in enger Kooperation mit dem beauftragten Rechtsbeistand des Vermieters tätig. In Zwangsräumungsangelegenheiten spielt der Faktor Zeit bei der Schadensbegrenzung eine wesentliche Rolle. Am besten kündigt der Auktionator sofort nach seiner Beauftragung dem Mietschuldner die Versteigerung des verwertbaren Inventars mit Fristsetzung an. Diese Ankündigung kann übrigens schon erfolgen, bevor der Gerichtsvollzieher den Mietschuldner aus der Wohnung gesetzt hat. Bei privaten Mietschuldnern wird die Versteigerung nach Ablauf einer Frist von vier Wochen nach wirksamer Zustellung der Ankündigung durchgeführt (§ 1234 II BGB), bei gewerblichen Mietschuldnern bereits nach einer Woche (§ 368 IHGB).

J. Eberhard Ostermayer, Auktionator,  
Dietsramszell  
([www.die-auktionsprofis.de](http://www.die-auktionsprofis.de))

### Versorgungssperre durch den Vermieter nach Mietende

Im Ausgangsfall waren im Jahr 2000 Räume im Erdgeschoss eines „Kunsthäuses“ zum Betrieb eines Cafés vermietet worden (s. Vorinstanz KG,

NZM 2007, 923). Mittlerweile schwebt ein Räumungsverfahren zwischen den Parteien. Die vorbeugende Unterlassungsklage des Mieters gegenüber der (wiederholten) Androhung des Vermieters, die Versorgung der Mieträume mit Heizenergie zu unterbrechen, hatte jetzt auch vor dem XII. Zivilsenat des BGH keinen Erfolg: Der BGH hat entgegen der bisher überwiegend vertretenen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, die in der Einstellung der Leistungen eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht gesehen hat, den Besitzschutz auf die Einstellung von Versorgungsleistungen für nicht anwendbar erklärt. Die Besonderheit des Besitzschutzes besteht darin, dass er – zur vorläufigen Befriedung – auch einem unrechtmäßigen Besitzer zusteht. Der BGH hat nun allerdings hervorgehoben, dass der Besitz als rein tatsächliche Sachherrschaft keinen Anspruch auf eine bestimmte Nutzung der Sache verschafft, sondern nur Abwehransprüche gegen Eingriffe von außen. Ein Anspruch des Mieters auf die Fortsetzung von Versorgungsleistungen kann sich nach dem BGH nur aus dem Mietvertrag ergeben oder – nach Beendigung des Mietverhältnisses – im Einzelfall nach Treu und Glauben aus nachvertraglichen Pflichten.

Der BGH hat hierzu beispielhaft einzelne Fallgestaltungen angeführt, in denen eine Pflicht des Vermieters auf weitere Belieferung bestehen kann. Eine Grenze für die Pflicht zur weiteren Belieferung sei aber jedenfalls dann erreicht, wenn der Vermieter hierfür kein Entgelt erhalte.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 96/2009 vom 6. 5. 2009)

### Vorschau

Heft 11/2009 der NZM enthält u. a.: *Hörndler/Hoisl*, Auswirkungen des MoMiG auf das Mietrecht; *J. Dose*, Grenzen der Abwälzung der Instandhaltungspflicht des Gewerberaummieters; *Mehrbings*, Typische Beratungsfallen im Mietrecht – Haftungsklauseln, Untervermietung, Schriftform; *BGH*, Verkehrs- statt Einheitswert für Beitritt zum Zwangsvollstreckungsverfahren wegen Hausgeldrückstands; *BGH*, Sperre des Sonderkündigungsrechts bei Versteigerungserwerb – Offener Baukostenzuschuss im Altvertrag; *BGH*, Umstellung der Lebenshaltungskostenindexmiete auf Verbraucherpreisindex (VPI); *BGH*, Individualabrede über Endrenovierung.