

Infoblatt Räumungsverfahren

1. Allgemeines

Ein gerichtliches Räumungsverfahren ist erforderlich, wenn der Mieter am Ende des Mietverhältnisses -beispielsweise nach dem Ausspruch der fristlosen Kündigung des Vermieters- die Wohnung nicht verlässt.

2. Gang des Verfahrens

Sofern das Mietverhältnis durch Zeitablauf oder (fristlose) Kündigung beendet ist und der Mieter die Wohnung nicht freiwillig räumt, reicht der beauftragte Rechtsanwalt eine Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht ein und zahlt den erforderlichen Gerichtskostenvorschuss ein.

Diese Klageschrift wird dem Mieter durch das Gericht zugestellt und er erhält Gelegenheit innerhalb von einem Monat auf die Klage zu erwidern.

Gibt der Mieter keine Stellungnahme ab - was bei vielen Klagen der Fall ist - er lässt der Richter nach Ablauf einer Schonfrist von zwei Monaten ein Versäumnisurteil, ohne dass ein Gerichtstermin stattfindet.

Trägt der Mieter Gründe vor, die die Kündigung zweifelhaft erscheinen lassen, bestimmt das Gericht einen Termin und gibt Gelegenheit die Angelegenheit mündlich zu erörtern. Sofern das Gericht den Rechtsstreit für noch nicht entscheidungsreif hält, wird es eine Beweisaufnahme anordnen, gegebenenfalls Zeugen vernehmen beziehungsweise ein Sachverständigengutachten einholen. Erst nach dieser mündlichen Verhandlung und Beweisaufnahme wird dann ein Urteil verkündet werden.

Der Mieter hat die Möglichkeit innerhalb der Schonfrist von zwei Monaten die gesamte rückständige Miete zu bezahlen, womit die ausgesprochene Kündigung gegenstandslos wird. Kommt der Mieter innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren wieder in Zahlungsrückstand von mindestens zwei Monatsmieten und spricht der Vermieter erneut die Kündigung aus, besteht diese Heilungsmöglichkeit nicht mehr.

3. Ziel des Verfahrens

Nach Abschluss des Gerichtsverfahrens hält der Vermieter ein Urteil in Händen, mit dem er den Mieter zwangsweise aus der Wohnung entfernen lassen kann. In vielen Fällen räumt ein Mieter nach Erhalt der Klageschrift beziehungsweise im Laufe des Gerichtsverfahrens die Wohnung, so dass es nur selten zur Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher kommt.

4. Durchsetzung des Urteils

Spätestens nach Erhalt des Urteils lassen wir vor Ort überprüfen, ob der Mieter die Wohnung noch immer bewohnt. Ist die Wohnung noch nicht (vollständig) geräumt, beauftragen wir den Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung. Dieser kündigt die Räumung beim Mieter an und bestimmt im Abstand von circa drei bis vier Wochen Termin zur Zwangsäumung.

Durchgeführt wird der Umzug von einer Fachfirma, die der Gerichtsvollzieher hinzuzieht. Die voraussichtlichen Kosten verlangt der Gerichtsvollzieher als Vorschuss vom Vermieter und rechnet im Nachhinein auf Grundlage der Rechnung der Spedition ab.

Da im Räumungsurteil dem Mieter die gesamten Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden sind, muss dieser auch die Kosten der Zwangsäumung in voller Höhe tragen. Sollte der Mieter derzeit vermögenslos sein, besteht nach Festsetzung der Kosten durch das Gericht 30 Jahre lang die Möglichkeit, den Mieter mit dem Zahlungsanspruch zu verfolgen.

Sofern eine eintrittspflichtige Rechtsschutzversicherung besteht, werden die gesamten Gerichts- und Rechtsanwaltskosten, sowie die Kosten der Räumung von dieser Versicherung übernommen.

Besteht keine Rechtsschutzversicherung und ist eine Partei aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht in der Lage, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, besteht die Möglichkeit, Prozesskostenhilfe zu beantragen. Bei bewilligter Prozesskostenhilfe werden die Gerichtskosten und Rechtsanwaltsgebühren von der Staatskasse übernommen.