



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/811/2018 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 16.05.2018 Wiedervorlage:
Grundsatzbeschluss: Umgang mit Mietern bei Nichterfolgung der Mietzahlungen	
BEL/SG Bauamt Frau Paret	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 06.06.2018 Gemeindevertretung Broderstorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Im Wohnblock Schwarzer Weg 16-18 in 18184 Broderstorf häuft sich die Problematik, dass Mietzahlungen nicht erfolgen. So gibt es bei einer Mietpartei Mietrückstände in Höhe von 2.308, 41 EUR (Stand 31.03.2018). Diese Problematik gibt Anlass dazu, generell zu klären, wie die Wohnungsverwaltung in solchen Fällen zu verfahren hat.

Der Vermieter kann den Mietvertrag ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dies ist der Fall, wenn der Mieter Pflichten aus dem Mietvertrag schuldhaft und erheblich verletzt hat (§ 573 BGB). Als Pflichtverletzung ist es im Mietrecht unter anderem anzusehen, wenn der Mieter die Miete nicht oder nicht fristgerecht an den Vermieter entrichtet und er demzufolge einen Mietrückstand hat. Gemäß § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Aus wichtigem Grund kann der Vermieter dem Mieter außerordentlich fristlos kündigen (§ 543 Abs. 1 Satz 1 BGB). Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 a) BGB liegt ein wichtiger Grund dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Wenn der Mieter sich weigert, aus der Wohnung auszuziehen, kann eine Räumungsklage vor Gericht erhoben werden.

Folgendermaßen könnte die Wohnungsverwaltung im Falle nicht erfolgter Mietzahlungen vorgehen: Bei einem einmaligen Verstoß sucht die Wohnungsverwaltung das Gespräch mit dem Mieter und trifft ggf. Vereinbarungen dazu, wie die Mietschulden abbezahlt werden können. Wird die Miete immer wieder zu spät gezahlt, kann es zu einer Abmahnung durch den Vermieter kommen. Gleichzeitig kann er den Mieter dazu auffordern, zukünftig seine Miete rechtzeitig zu zahlen unter Androhung der fristlosen Kündigung. Wird die Mietzahlung weiter nicht geleistet, kann (ggf. nach einer weiteren Abmahnung) eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erfolgen. In dem Kündigungsschreiben sollte eine Frist zur Räumung und Herausgabe der Wohnung erfolgen; sollte der Mieter darauf nicht reagieren, kann eine Räumungsklage vor Gericht erhoben werden. Bis zum Vorliegen eines vollstreckbaren Räumungsurteils (Räumungstitel) werden in der Regel (abhängig von der Arbeitsbelastung und Schnelligkeit des zuständigen Gerichts) jedoch mehrere Monate vergehen, in welchen ggf. weiterhin keine Mietzahlungen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 06.06.2018, dass die Wohnungsverwaltung im Falle von nicht geleisteten Mietzahlungen wie gesetzlich geregelt vorgeht. Das beinhaltet folgende Schritte: Gespräch nach der ersten nicht erfolgten Mietzahlung (ggf. mit Zahlungsvereinbarung), Abmahnung nach der zweiten nicht erfolgten Mietzahlung (dabei: Aufforderung zur Zahlung, Androhung der fristlosen Kündigung), außerordentliche fristlose Kündigung, Räumungsklage.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**