

## **Seminar Freiberg:**

### **Die Durchsetzung von Forderungen:**

#### **I.: Problemerkennung:**

Voraussetzung für die Durchsetzung von Forderungen ist die Erkenntnis, daß überhaupt eine Forderung besteht. Sodann ist festzustellen, ob diese Forderung durchsetzbar ist. Schließlich ist der Entschluß zu fassen, daß die Forderung tatsächlich durchgesetzt werden soll.

#### **1.: Feststellung einer Forderung bzw. eines Anspruchs**

Hier stellt sich die Frage, was unter dem Begriff einer Forderung bzw. unter dem Begriff eines Anspruchs überhaupt zu verstehen ist.

Die Antwort darauf gibt § 194 BGB. Danach ist ein Anspruch das Recht, von einem anderen Tun oder Unterlassen zu verlangen.

Die Bedeutung dieser sogenannten Legaldefinition kann man sich anhand folgender Beispiele verdeutlichen.

Zu unterscheiden ist hier zwischen Ansprüchen des Vermieters und den Ansprüchen des Mieters.

a.: Anspruch des Vermieters:

Der Anspruch des Vermieters ist darauf gerichtet, daß der Mieter etwas zu tun oder zu unterlassen hat.

Ein Beispiel für das Tun ist die Zahlung der Miete (§ 535 II BGB). Ein Beispiel für Unterlassungen ist das Verlangen des Vermieters an den Mieter, dieser möge es lassen, gegen die Hausordnung zu verstoßen.

b.: Der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter ist darauf gerichtet, daß der Vermieter etwas zu tun oder zu unterlassen hat.

Ein Tun des Vermieters liegt z. B. in der Überlassung der Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand (§ 535 I BGB). Ein Beispiel für das Unterlassen ist die Störung des Mietgebrauchs (z. B. Bautätigkeit oder das Dulden störender Mieter in anderen Wohnungen des Vermieters).

#### **2.: Durchsetzbarkeit:**

Sodann stellt sich die Frage, ob die oben definierte Forderung bzw. der oben definierte Anspruch durchgesetzt werden können.

a.: Problematisch könnte dies insbesondere bei höchstpersönlichen Handlungen sein.

Ist beispielsweise der Mieter der Erdgeschoßwohnung verpflichtet, im Winter Schnee zu räumen, handelt es sich dabei um eine höchstpersönliche Handlung. Diese kann möglicherweise durch entsprechende Zwangsmittel durchgesetzt werden, wobei ein Blick ins Dienstvertragsrecht zeigt, daß hier eine Grenze überschritten werden würde. Hier sind also

aus den Primäransprüchen gegebenenfalls Sekundäransprüche (z. B. Schadensersatzansprüche) geltend zu machen, wobei die Durchsetzbarkeit des Primäranspruchs nicht gegeben wäre.

b.: Welche Wege stehen offen?

Danach ist dann zu fragen, welche Wege zur Durchsetzung des Anspruchs bestehen. Bereits hier bietet sich die Alternative, entweder selbst etwas zu unternehmen, um auf den Schuldner einzuwirken oder etwas durch Dritte unternehmen zu lassen (z. B. einen Anwalt zu beauftragen).

### **3.: Durchsetzung:**

Sodann stellt sich die Frage der tatsächlichen Durchsetzung des durchsetzbaren Anspruchs. Hier ist zu entscheiden, ob der Anspruch, selbst wenn er besteht, auch tatsächlich durchgesetzt werden soll. Die Frage, die sich hier stellt, ist die Frage nach der sogenannten Kosten/Nutzen Relation.

Steht der Erfolg, der aus der Durchsetzung des Anspruchs resultiert in einem vertretbaren Verhältnis zu den Aufwendungen, die erforderlich sind?

Um die Problematik an einem Beispiel zu verdeutlichen sei folgendes ausgeführt:

Der Mieter mindert die Miete für die von ihm gemietete Wohnung um 2 % bezogen auf die Nettokaltmiete.

Die Frage, ob hier etwas zu unternehmen ist, d. h. der Anspruch auf Zahlung der Miete in voller Höhe durchzusetzen ist, richtet sich danach, über welche Dauer die Minderung vorgenommen wird. Steht also das Mietverhältnis unmittelbar vor dem Ende und wird die Minderung erst seit einem Monat durchgeführt, wird eine Durchsetzung der Zahlung der vollen Miete bereits aus Kostengründen nicht opportun sein.

Besteht das Mietverhältnis beispielsweise bei Ausschluß einer Kündigungsmöglichkeit aber noch für mehrere Jahre fort und geht der Mieter darüber hinaus mit seiner Minderung bei den anderen Mietern „hausieren“, bietet sich hier die Durchsetzung trotz der geringen Summe an, weil zum einen bereits trotz relativer Niedrigkeit der Minderung eine absolut hohe Summe am Ende auflaufen wird und darüber hinaus Unruhe im Haus geschaffen wird, so daß eine generalpräventive Maßnahme durchaus angezeigt wäre.

#### **4.: Ergebnis der Problemerkennung:**

Im Ergebnis der Problemerkennung wird dann festgestellt, daß ein Anspruch besteht, der in der oben dargelegten Weise durchgesetzt werden soll.

#### **II.: Diagnose des festgestellten Anspruchs:**

Hier ist festzustellen, wer die diagnostizierte Forderung auf Grund welcher Anspruchsgrundlage geltend machen will.

Man umschreibt diese Problematik mit der Frage:

**„Wer – will was – von wem – woraus?“**

Dabei ist grundsätzlich in zweierlei Hinsicht zu differenzieren, nämlich zum einen nach der Zeit und zum anderen nach dem Anspruchsberechtigten.

- Differenzierung nach der Zeit:

Hier wird geschaut, ob ein Anspruch während des Mietverhältnisses oder ein Anspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend zu machen ist.

- Differenzierung nach Anspruchsberechtigtem:

Hier soll nach Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter, des Mieters gegen den Vermieter und sonstigen Konstellationen unterschieden werden.

#### **1.: Während des Mietverhältnisses:**

a.: Vermieter gegen Mieter:

Der Hauptanspruch des Vermieters korrespondiert zur Hauptleistungspflicht des Mieters und geht auf Zahlung der vertraglich vereinbarten Miete.

Bei den Nebenpflichten sind grundsätzliche Schutz-, Sorgfalts- und Aufklärungspflichten zu unterscheiden.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen vertraglich vereinbarten Nebenpflichten, wie etwa der Durchführung der vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen sowie die Beachtung der Hausordnung. Darüber hinaus gibt es aber noch gesetzliche Nebenpflichten, nämlich insbesondere die aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) resultierenden Nebenpflichten.

Dazu gehört z. B. die Durchführung von Schutzmaßnahmen während einer Katastrophe, wie etwa dem vor kurzem in Dresden stattgefundenen Hochwasser.

Der Mieter kann also auf Grund dieser Schutzpflicht verpflichtet sein, sich an der Errichtung von Sandsackwällen vor den Kellerfenstern zu beteiligen, damit eine Beschädigung des Hauses und damit Verletzung des Eigentums vom Vermieter fern gehalten wird.

b.: Mieter gegen Vermieter:

Der Mieter hingegen hat Anspruch darauf, daß ihm der Vermieter die Mietsache in vertragsgerechtem Zustand überläßt und während der Dauer der Mietzeit in vertragsgerechten Zustand erhält.

Dazu gehört möglicherweise sogar der Anspruch auf Wiederherstellung der Mietsache, sollte diese beispielsweise bei einer Naturkatastrophe wie dem Hochwasser erheblich beschädigt worden sein.

Zu den Nebenpflichten des Vermieters gehören Schutz-, Warn- und Aufklärungspflichten. So hat der Vermieter, wenn er Kenntnis von einer drohenden Naturkatastrophe hat, den Mieter hierauf in geeigneter Weise hinzuweisen und darüber hinaus darüber zu belehren, welche Erhaltungsmaßnahmen der Mieter durchzuführen hat.

So hat z. B. der Vermieter eines Einfamilienhauses, das mit Ölheizung betrieben wird, den Mieter darauf hinzuweisen, wie der Tank angesichts einer Flutkatastrophe vor Aufschwemmen und Platzen zu schützen ist.

## **2.: Nach Beendigung des Mietverhältnisses:**

a.: Vermieter gegen Mieter:

Der Hauptanspruch ist die Rückgabe der Mietsache in vertragsgerechten Zustand. Dazu gehört u. a. die Durchführung der bei Beendigung des Mietverhältnisses geschuldeten Schönheitsreparaturen.

Diese Forderung ist in der Regel im Vertrag geregelt. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht auch kein entsprechender Anspruch.

Darüber hinaus hat der Vermieter Anspruch gegen den Mieter, daß dieser Beschädigungen an der Mietsache beseitigt.

Schließlich gibt es bei Unterlassung der o. g. Pflichten sogenannte Sekundäransprüche. Diese sind heute nach neuem Recht in den §§ 280 ff. BGB geregelt.

Voraussetzung für das Eingreifen von Sekundäransprüchen ist, daß der Mieter eine vertragliche Pflicht verletzt hat, dem Vermieter dadurch einen Schaden entstanden ist, der Mieter sich mit der Beseitigung des Schadens in Verzug befindet, der Vermieter ihm eine Frist gesetzt hat und der Mieter die Frist ergebnislos hat verstreichen lassen.

Für diesen Fall kann der Vermieter Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Dieser Schadensersatz beläuft sich in der Regel in Höhe der Kosten der Ersatzvornahme.

Hierbei sind allerdings die Vornahmefristen zu beachten. Darüber hinaus sind Abschreibungen zu beachten.

Unterläßt beispielsweise der Mieter die Reinigung eines Teppichs, nachdem er die Mietsache bereits 8 Jahre bis zur Beendigung des Mietverhältnisses genutzt hat, wird der Vermieter entsprechende Kosten nicht mehr geltend machen könnten, weil die Rechtsprechung davon ausgeht, daß ein Teppich nach 7 Jahren ohnehin auch durch vertragsgerechten Verbrauch so abgenutzt ist, daß ein neuer Teppich zu verlegen ist.

Schließlich hat der Vermieter noch Anspruch auf Zahlung etwa noch offener Mieten und Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen für den abgeschlossenen Zeitraum, so wie gegebenenfalls Ansprüche wegen verspäteter Rückgabe der Mietsache (§ 546a BGB).

b.: Mieter gegen den Vermieter:

Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch darauf, daß der Vermieter die Mietsache, sofern sie sich in vertragsgerechtem Zustand befindet, wieder zurücknimmt.

Ansonsten befindet sich der Vermieter in Annahmeverzug und verliert seine Rechte. Darüber hinaus trägt er die Gefahr des für den Untergangs der Mietsache.

An dieser Stelle kommt es oft zu Streitigkeiten, wenn nämlich beispielsweise bei der Rücknahme der Wohnung aus Gründen, die in der Risikosphäre des Vermieters liegen (beispielsweise ist bei der Hausverwaltung kein Termin frei), Verzögerungen eintreten und der Vermieter sich auf den Standpunkt stellt, die Wohnung sei zu spät zurückgegeben worden.

Der Mieter hat weiterhin Anspruch auf Rückgabe etwa geleisteter Sicherheiten.

Schließlich hat er noch Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten und gegebenenfalls Auskehr eines sich daraus ergebenden Guthabens.

c.: Sonstige Konstellationen:

Als sonstige Konstellationen sind hier insbesondere Probleme mit WEG-Bezug zu nennen.

Hier ist die Frage aufzuwerfen, welche Ansprüche der Vermieter gegebenenfalls gegen etwaige Miteigentümer hat.

Als Beispiel sei hier ein Fall aus der jüngsten Hochwasserproblematik geschildert:

Der Mietvertrag betrifft u. a. einen Tiefgaragenstellplatz. Bei der Flut wird die Tiefgarage überspült. Im Anschluß sind die Wände naß.

Der Mieter verlangt die Trocknung, weil er seinen Stellplatz zur Zeit nicht nutzen kann.

Eine Fachfirma sieht sich daraufhin den Schaden an und stellt fest, daß umfangreiche Trocknungsmaßnahmen durchzuführen ist, weil selbst tragende Wände naß sind und dringend zu sanieren sind.

An dieser Stelle ist zunächst einmal die Frage zu klären, ob Sondereigentum oder auch Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

Im geschilderten Fall dürfte fast weitgehend nur das Gemeinschaftseigentum betroffen sein, so daß der Eigentümer als Vermieter selbst zunächst einmal gar nicht tätig werden kann.

Er ist aber verpflichtet, sich dann mit seinen Miteigentümern in Verbindung zu setzen und gemäß § 16 II WEG dafür zu sorgen, daß die Eigentümergemeinschaft die entsprechenden Instandhaltungsmaßnahmen durchführt.

Gegebenenfalls ist darauf hinzuwirken, daß Notmaßnahmen durch den Verwalter durchgeführt werden.

Möglicherweise hat er dafür zu sorgen, daß eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen wird, damit die anderen Miteigentümer über die Lösung der Problematik entscheiden können.

Hinzuweisen ist, daß solange wie der Mangel besteht und damit die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt ist, die Miete kraft Gesetzes gemindert ist.

Hier hat der Eigentümer möglicherweise einen Anspruch auf Freistellung bzw. auf Schadensersatz, wenn sich die Miteigentümergemeinschaft mit Fassung eines entsprechenden Beseitigungsbeschlusses in Verzug befindet.

### **III.: Durchsetzung des diagnostizierten Anspruchs:**

Ist ein Anspruch festgestellt und ist der Entschluß gefaßt, diesen geltend zu machen, so ist nach dem geeigneten Weg zu suchen, wie der Anspruch durchgesetzt werden soll.

Dazu bieten sich grob dargestellt zwei Möglichkeiten an, nämlich zum einen die außergerichtliche Geltendmachung des Anspruchs und zum zweiten die gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs.

#### **1.: Außergerichtlich:**

Ziel der außergerichtlichen Geltendmachung muß die Sicherung des Anspruchs sein.

Dazu gehört zunächst einmal die Feststellung und Dokumentation des Anspruchs.

Sodann ist dieser Anspruch gegenüber dem Gegner geltend zu machen.

Dazu gehört es, den Anspruch zunächst einmal anzumelden, gegebenenfalls die Erfüllung anzumahnen und dann, sofern dies erforderlich sein sollte, die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Wir hatten bereits auf die Regelungen der §§ 280 ff. BGB hingewiesen.

Dabei sind die z. T. sehr strengen gesetzlichen Fristen zu beachten.

Zu nennen ist hier zunächst einmal die Verjährung. Die Verjährung tritt von Ansprüchen wegen Unterlassung der Schönheitsreparaturen in 6 Monaten ab Rückgabe der Sache durch den Mieter ein.

Sodann sind vertragliche Ausschlussfristen zu beachten.

Solche sind entweder konkret geregelt oder finden sich versteckt etwa bei den Regelungen über die Abrechnung der Betriebskosten.

Weiterhin sind gesetzlichen Ausschlussfristen zu beachten. So sind etwa Betriebskosten innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes geltend zu machen. Die Überschreitung ist nur dann möglich, wenn den Vermieter am Überschreiten der Frist kein Verschulden trifft.

In der Regel dürfte dies nicht der Fall sein.

Schließlich ist noch die Verwirkung zu beachten.

Ist beispielsweise eine Mietminderung vom Anfang des Mietverhältnisses an über Jahre hinweg nicht verfolgt worden und soll dann bei Beendigung des Mietverhältnisses plötzlich geltend gemacht werden, muß man sich diesen Einwand entgegenhalten lassen.

Die Wahrung des Anspruchs hiergegen muß gesichert sein. D. h. insbesondere sind die Fristen zu beachten.

Dies impliziert auch, daß die gerichtliche Geltendmachung gegebenenfalls rechtzeitig veranlaßt werden muß und auch demjenigen, der dann den Auftrag zur gerichtlichen Geltendmachung erhält, die Zeit gegeben sein muß, die entsprechenden rechtlichen Schritte einzuleiten.

Weiterhin sollte nach Möglichkeit (auch außergerichtlich) eine Titulierung stattfinden.

Zunächst einmal gibt es die Möglichkeit, ein sogenanntes konstitutives privatschriftliches Schuldanerkenntnis abgeben zu lassen. Dies sichert zunächst einmal, daß die Forderung abstrakt von Bestehen des tatsächlichen Grundes wird.

Verpflichtet sich beispielsweise der Mieter mit konstitutiver Wirkung, als Ersatz für die unterlassenen Schönheitsreparaturen € 5.000,00 zu zahlen, ist die Verjährungsproblematik aufgehoben.

Das kann aber erst im Nachgang, d. h. bei Bestehen des Primäranspruchs möglich sein.

Daneben gibt es noch Möglichkeiten, vollstreckungsfähige Titel zu schaffen, nämlich ein notarielles Schuldanerkenntnis oder einen Anwaltsvergleich.

Aus diesen ist dann auch die Zwangsvollstreckung möglich.

Zur außergerichtlichen Vollstreckung gehört allerdings auch, eine Ratenzahlungsvereinbarung zu treffen, deren Einhaltung dann aber auch überwacht werden muß.

Ratenzahlungsvereinbarungen haben den Vorteil, daß sie als Anerkenntnis wirken und damit ebenfalls verjährungshemmende Wirkung haben.

Sofern hierfür genug Zeit ist, sollte auf jeden Fall eine außergerichtliche Geltendmachung durch den Vermieter bzw. den beauftragten Verwalter versucht werden.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Kosten in der Regel weniger hoch sind, als wenn ein Prozeß geführt werden würde.

Bietet jedoch die außergerichtliche Geltendmachung von vornherein keine Aussicht auf Erfolg, oder stellt sich nachträglich heraus, daß keine Erfolgsaussicht beschieden war, bleibt dem Vermieter, der seine Ansprüche durchsetzen will, nichts anderes übrig als eine gerichtliche Geltendmachung durchzuführen.

## **2.: Gerichtlich:**

Zur gerichtlichen Geltendmachung bieten sich wiederum mehrere Möglichkeiten an, wobei die gerichtliche Geltendmachung in zwei wesentlichen Verfahren abläuft, nämlich zunächst dem Erkenntnisverfahren und dann im Zwangsvollstreckungsverfahren.

Im Erkenntnisverfahren prüft das Gericht, ob der geltend gemachte Anspruch zurecht erhoben wird. Bei Bestehen wird der Anspruch in einer gerichtlichen Urkunde, dem sogenannten Titel, festgestellt.

Im Zwangsvollstreckungsverfahren wird aus dem ausgerichteten Titel die darin festgesetzte Forderung begetrieben. Da Selbsthilfemaßnahmen in der Regel verboten sind, ist auf die zuständigen Vollstreckungsorgane zurückzugreifen.

## **IV. Einzelheiten der Durchsetzung:**

### **1.: Das Erkenntnisverfahren:**

Das Erkenntnisverfahren ist, wie oben dargelegt, das Verfahren in dem das Gericht prüft, ob der geltend gemachte Anspruch zurecht erhoben wird.

Das Verfahren verläuft in der Praxis so, daß entweder die im Hause vorhandene eigene Rechtsabteilung oder ein externer Anwalt beauftragt wird, ein Verfahren durchzuführen.

Dabei ist darauf zu achten, daß nicht alle Streitigkeiten durch eigene Juristen geführt werden können, sondern daß beim Landgericht Anwaltszwang herrscht, so daß ohnehin ein externer Anwalt beauftragt werden muß (ein Verfahren Syndikus-Anwalt



darf aus stattesrechtlichen Gründen nicht die für die von ihm vertretene Fa. tätig werden).

a.: Entschluß zur Durchsetzung:

Es wird also der Entschluß gefaßt, die Durchführung des Erkenntnisverfahrens zu beauftragen.

Dazu wird dann ein entsprechender Auftrag an den externen Anwalt ausgelöst.

Dabei sollte derjenige, der den Auftrag auslöst beachten, daß bereits vorab eine möglichst umfassende Information stattfindet. Dazu ist eine ordnungsgemäße Materialsammlung und Übermittlung der insgesamten Informationen an den Anwalt/Sachbearbeiter erforderlich.

Hierzu gehört die Zusammenstellung der im Hause schriftlich vorhandenen Unterlagen, wie etwa Mietvertrag, Abnahmeprotokoll, Forderungsaufstellungen, Mahnungen.

Darüber hinaus sollte eine vorhandene oder angefertigte Dokumentation z. B. bei Schönheitsreparaturen mit übersandt werden.

Der Anwalt wird dann auf Grundlage dieser Unterlagen entscheiden können, welche Maßnahmen weiter zu ergreifen sind.

Er wird insbesondere entscheiden, ob ein automatisiertes Verfahren mittels Mahnbescheid oder Vollstreckungsbescheid durchgeführt werden kann, und ob eine Klage erforderlich sein wird.

Entscheidet er sich für eine Klage, wird er weiter entscheiden, welche Möglichkeiten der Klageeinreichung er will. Dazu gehört beispielsweise die Entscheidung, ob ein Urkundsprozeß oder ein sogenanntes Normalverfahren geführt werden soll.

Sodann wird er eine Klageschrift verfassen und bei dem zuständigen Gericht einreichen. Soweit dann eine Klage erhoben worden ist, wird das Verfahren in verschiedenen Phasen je nach Sachlage weitergehen.

Der erste Fall, der möglich ist, ist der, daß der Beklagte sich gegen den Anspruch nicht verteidigen will. Sodann wird das Gericht ein Versäumnisurteil erlassen.

Erfolgt die Verteidigungsanzeige, wird im Ergebnis eine Streitige Verhandlung stattfinden.

Nach der nunmehr geltenden Zivilprozeßordnung wird das Gericht zunächst ein schriftliches Vorverfahren durchführen und hier bereits umfangreiche Hinweise an beide Seiten erteilen. Insbesondere wird die Klägerseite auch darauf hingewiesen, ob der vorgetragene Prozeßstoff ausreichend ist, ob er insoweit nachzubessern ist.

Sodann wird der Gütetermin anberaumt, in dem das Gericht auf den Abschluß eines Vergleichs hinwirken soll.

Schließlich wird dann in der Regel direkt im Anschluß an den Gütetermin in das streitige Verfahren direkt übergegangen.

Hier werden dann die Anträge gestellt.

Das Gericht entscheidet dann im Rahmen der Verhandlung, wie es weiter verfahren will. Möglich ist hier beispielsweise Durchführen einer Beweisaufnahme oder die Durchführung eines weiteren Verhandlungstermins.

Am Ende des Verfahrens wird ein (möglicherweise auch teilweise) stattgebend oder abweisendes Urteil stehen oder die Angelegenheit mit einem Vergleich abgeschlossen werden.

Beide Ergebnisse sind als gerichtliche Titel in der Regel mit vollstreckungsfähigen Inhalts formuliert, so daß im Anschluß daran ein Zwangsvollstreckungsverfahren durchgeführt werden kann.

b.: Die Vorbereitung des Verfahrens:

Nach Feststellung des Anspruchs muß sich der Vermieter/Eigentümer zum Tätigwerden entschließen.

Hierbei gilt die Maxime, das Probleme zügig anzugehen sind.

Als Beispiel möchten wir hier die Räumung wegen Nichtzahlung der Miete (§§ 543, 569 BGB) nennen.

Hier sollte, wenn ein Monat nicht gezahlt ist, eine Mahnung erfolgen. Ist zwei Monate nicht gezahlt, sollte eine fristlose Kündigung erfolgen mit einer Räumungsfrist von längstens 14 Tagen.

Nach Verstreichen kann noch im zweiten Monaten eine Räumungsklage eingereicht werden, so daß die Mietausfälle zumindestens im organisatorischen Sinne verkürzt werden können.

Dazu gehört Materialsammlung entsprechend dem o. g. Vortrag.

Hier soll auf Folgendes hingewiesen werden: Nach der neuen ZPO ist man in der Berufungsinstanz mit solchem Vortrag ausgeschlossen, der in erster Instanz hätte gebracht werden können. Die erste Instanz ist damit sehr sorgfältig vorzubereiten, damit keine Argumente verloren gehen.

Bei Schönheitsreparaturen ist hier z. B. die Dokumentation der vorhandenen Mängel sorgfältig anzufertigen.

Nach Möglichkeit sind hier Fotos, auf denen Inhalt und genaue Angabe der Schäden zu erkennen sind, einzureichen.

Die Dokumentation sollte dabei mit einer Überblicksaufnahme über den gesamten Raum beginnen. Sodann sollte der jeweilige Mangel mit Maßstäben (Zollstock) in

seiner Lage im Raum deutlich gekennzeichnet werden, so daß ein Sachverständiger auch genau weiß, wo er nachschauen muß.

Ansonsten wäre der Mangel unsubstantiiert vorgetragen, so daß es für das Gericht unbeachtlich wäre.

Wichtig ist, daß der Anwalt in jeder Lage des Prozesses unterstützt wird, damit er in der Lage ist, den Prozeß ordnungsgemäß zu führen. Nochmals: Die neue ZPO ist hier sehr streng.

Ein Prozeß ist durch den Verwalter bzw. den Vermieter sorgfältig zu begleiten.

Es ist stets darauf hinzuweisen, wenn Veränderungen des Prozeßstoffes (beispielsweise Zahlung) erfolgt sind.

Der Anwalt ist über neue Anschriften zu informieren und weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß, wenn der Vermieter darüber Kenntnis erlangt, der Beklagte sich im Inos-Verfahren befindet.

c.: Die Klage:

Welche Art der Klage der Anwalt einreicht, wird er je nach Stand des Verfahrens entscheiden

Hier bieten sich mehrere Möglichkeiten an.

Grundsätzlich ist der sogenannte Normalprozeß das Verfahren, das der Anwalt wählen wird, um die Forderungen seiner Mandantschaft durchzusetzen.

Zur Verkürzung und um dem Beklagten bestimmte Einwendungen abzuschneiden, bietet sich auch ein Urkundsprozeß an, wobei diesem ein Nachverfahren folgen kann.

Schließlich hat das Gesetz nunmehr auch für den Fall nicht unterlassener Schönheitsreparaturen dem Beweissicherungsverfahren verjährungshemmende Wirkung zuerkannt, so daß auch dieses Verfahren durchzuführen ist.

Allerdings bietet sich ein Beweissicherungsverfahren nur dann an, wenn die Parteien im Folgenden darüber klar sind, daß das Ergebnis auch befolgt wird. Der Mieter, der auch nach einem Beweissicherungsverfahren sich weigert, die Mängel zu beseitigen, hat Zeit gewonnen. Hier sollte sofort ein Normalverfahren durchgeführt werden.

Die Klage ist beim zuständigen Gericht einzureichen.

Für Wohnungs- und Mietangelegenheiten ist dies grundsätzlich das Amtsgericht der belegenen Sache.

Bei Gewerberaummieta ist dies abhängig vom Streitwert (€5.000,00) das Landgericht, ansonsten das Amtsgericht.

Das Gericht prüft dann, ob der geltend gemachte Anspruch begründet ist.

Es prüft, ob der Anspruch dem Grunde nach besteht, und ob der Anspruch der Höhe nach besteht.

Das Gericht prüft, ob der Anspruch schlüssig dargetan ist. Dazu prüft es, welche Tatbestandsmerkmale für die gewünschte Anspruchsgrundlage überhaupt behauptet sein müssen, welche Informationen zur Darlegung benötigt werden und ob etwa eine Änderung des Prozeßstoffes während des Verlaufs des Verfahrens eingetreten ist (beispielsweise eine Zahlung). Hier ist zu beachten, daß Mietmängel möglicherweise eine Minderung der Miete zeitigen, so daß eine erklärte fristlose Kündigung im Fall des Vorliegens von Mängeln Bedenken begegnen kann.

d.: Informationen während des Prozesses:

Ist ein Prozeß anhängig, hat während des gesamten Prozesses ein sorgfältiger Informationsfluß zwischen den auf jeder Seite Beteiligten stattzufinden.

Dazu gehört, daß der Anwalt die Hausverwaltung bzw. den Eigentümer stets über den Lauf des Verfahrens informiert. Dies kann durch Terminprotokolle oder auch durch telefonische Mitteilung erfolgen, die dann allerdings auch vom Verwalter bzw. Eigentümer festgehalten werden sollten.

Sofern der Eigentümer sich durch die Hausverwaltung vertreten läßt, ist der Eigentümer auf jeden Fall durch die Hausverwaltung über jeden Schritt im Verfahren zu informieren.

Dies erleichtert erfahrungsgemäß das Nachfordern von Gebühren etwa Zeugenvorschüssen oder Gutachternvorschüssen.

Kommt eine solche Forderung auf den Eigentümer unvorbereitet zu, wird er in der Regel erst nachfragen und sich bestätigen lassen, was Hintergrund der Forderung ist, so daß eine Verzögerung eintreten kann.

Sodann hat die Hausverwaltung bzw. der Eigentümer den Anwalt über Änderungen wie oben dargestellt zu informieren.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich solcher Tatsachen, die die Umsetzung der Klageforderung gegenüber dem Beklagten berühren.

Sofern dies gewünscht wird, sollte die Hausverwaltung dem Eigentümer ermöglichen, sich selbst mit seinem Anwalt in Verbindung zu setzen.

Auch hierdurch wird der Eigentümer in der Regel motiviert, sich aktiver am Prozeß zu beteiligen, wodurch Reibungsverluste auf der eigenen Seite ausgeschlossen werden können.

e.: Ergebnis:

Das Ergebnis der Klage wird, wie wir es oben mehrmals angesprochen, ein Urteil oder ein Vergleich sein.

Das Urteil wird in der Regel entweder als stattgebendes Urteil oder als Teilabweisung ausgefertigt werden. Bei einem Vergleich steht bereits im Termin fest, welche Forderungen erhoben werden.

Aus diesem vom Gericht festgelegten Ergebnis (Titel) kann dann die Zwangsvollstreckung betrieben werden.

f.: Ende:

Am Ende des Verfahrens wird die Abrechnung erfolgen.

Der Anwalt wird hier über die vereinnahmten Gelder, die eingezogenen Gebühren und noch nicht verbrauchte Vorschüsse abrechnen. Gegebenenfalls wird auch eine Schlußrechnung gelegt, so daß das Verfahren komplett beendet ist.

## **2.: Zwangsvollstreckungsverfahren:**

Ist ein Titel erwirkt, ist die Zwangsvollstreckung zu betreiben.

Die Zwangsvollstreckung wird in der Regel so laufen, daß entweder ein Gerichtsvollzieher beauftragt wird oder der Anwalt einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluß beantragt.

Sollte Grundvermögen vorhanden sein, kann auch eine Zwangssicherungshypothek oder die Zwangsverwaltung beantragt werden.

Dies ist allerdings in der Regel im Verfahren zwischen Vermieter und Mieter bei gegen den Mieter geführten Verfahren nicht üblich.

Gegebenenfalls kann auch eine Vollstreckungsvereinbarung getroffen werden. Dies setzt voraus, daß ein vollstreckbarer Titel vorliegt und dann eine Vereinbarung dahingehend getroffen wird, daß die Vollstreckung aus dem Titel solange nicht betrieben wird, wie eine bestimmte Ratenzahlung eingehalten wird.

Bei der Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher wird in der Regel zunächst eine Sachpfändung versucht.

Wichtig ist, daß die Räumung einer Wohnung bei einem Räumungsurteil nur durch den Gerichtsvollzieher erfolgen darf. Durch den Vermieter selbst durchgeführte Handlungen sind in der Regel verbotene Eigenmacht und haben z. T. auch strafrechtlichen Charakter (beispielsweise als Hausfriedensbruch strafbar).

Insbesondere bei der Räumung ist zu beachten, daß erhebliche Kosten auf den Vermieter zukommen können.

Kostenvorschüsse belaufen sich zur Zeit in Dresden auf Beträge zwischen € 3.000,00 und € 5.000,00.

Auch dies sollte dem Eigentümer vor Durchführung eines etwaigen Verfahrens mitgeteilt werden. Allerdings ist auch darauf hinzuweisen, daß er um Räumungskosten nicht herumkommt, weil andere Möglichkeiten, um einen nichtzahlenden Mieter aus der Mietsache zu setzen, nicht vorhanden sind. Der Eigentümer muß wissen, daß der Schaden durch laufenden Mietausfall höher ist, als die Kosten.

Wichtig ist auch, daß der Anwalt stets die neueste Anschrift des Schuldners haben muß.

Besonderheiten gibt es dann noch beim Insolvenzverfahren.

Hier ist darauf zu achten, daß die Forderung möglicherweise gegen die Masse gerichtet werden kann, wenn das Mietverhältnis nicht aufgelöst worden ist.

Bei einem Pfändungs- und Überweisungsbeschuß wird eine Geldpfändung durchgeführt. Es kann in das Gehalt gepfändet werden, in eine Steuererstattung, in Renten oder auch einfach in ein Bankkonto.

Schließlich besteht noch die Möglichkeit, die bereits hingeebene Kautions- oder sonstige Sicherheiten in Anspruch zu nehmen.

Insbesondere die Frage, wie gegen Bürgen vorzugehen ist, wirft immer wieder Probleme auf.

Der zahlungsunwillige Bürge muß in der Regel erst verklagt werden, um seinen Pflichten aus der Bürgschaft nachzukommen, bevor gegen diesen vorgegangen werden kann.

### **3.: Abrechnung:**

Hat der Anwalt Geld vollstreckt, stellt sich die Frage, wie dies weitergeleitet und dann verrechnet wird.

Insbesondere in solchen Konstellationen, wenn Eigentümer sich durch die Hausverwaltung vertreten lassen, stellen sich hier erhebliche Fragen. Hinzu kommt oft, daß eine Mietgarantie vorhanden ist oder die Miete bereits an eine Bank zur Finanzierung des Objekts abgetreten worden ist.

Dies ist dem Anwalt mitzuteilen. Es ist dem Anwalt mitzuteilen, auf welches Konto er mit befreiender Wirkung zahlen kann.

Bei einer versteckten Abtretung kann der Anwalt an den grundsätzlichen Forderungsinhaber, d. h. also an den Vermieter, zahlen und dadurch von seiner Zahlungspflicht frei werden, auch wenn die Miete bereits abgetreten ist.

Die Abrechnung erfolgt dann gemäß den §§ 366, 367 BGB, d. h. es wird zunächst auf die Zinsen für die Kosten, danach auf die Kosten und dann auf die Zinsen für die Hauptforderung und dann auf die Hauptforderung verrechnet. Hinzuweisen ist auch darauf, daß der Rechtsanwalt verpflichtet ist, für die Auskehr und Verwaltung von Fremdgeldern eine sogenannte Hebegebühr zu erheben, die nicht der Schuldner,

sondern der Auftraggeber des Anwalts zu tragen hat. Diese bemißt sich nach der Höhe der streitgegenständigen Forderung.

#### **4.: Erfolglosigkeit der Vollstreckung:**

Für den Fall, daß der Schuldner nicht leistungsfähig ist, kann das Verfahren bis zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung weitergeführt werden. Weigert sich der Schuldner diese abzunehmen, kann die Durchsetzung der Abgabe mit Haftbefehl erzwungen werden.

Ob dies allerdings heißt, daß die Forderung auszubuchen ist, kann bereits bezweifelt werden.

In der Praxis ist es durchaus üblich, daß Mieter zeitweise den Überblick über ihre Schulden verloren haben und dann zunächst einmal mit einer eidesstattlichen Versicherung versuchen, Ruhe in die Gesamtproblematik zu bringen.

Wenn dies geschehen ist, bietet es sich an, einige Zeit nach Abgabe der eidesstattlichen Versicherung Kontakte zum Schuldner aufzunehmen, um diesen zur ratenweisen Rückführung seiner Verbindlichkeiten zu bewegen.

Hier sollte man durchaus vorsichtig zu Werke gehen, damit Gelder vollstreckt werden können.

Allerdings sollten die vollstreckten Gelder zur Tilgung der Hauptforderung ausreichen und nicht nur dazu, die Zinsen nicht weiter auflaufen zu lassen.

Hier wird noch kurz darauf verwiesen, daß der gesetzliche Zinssatz sich zur Zeit auf 5 % über den Basiszinssatz beläuft, so daß Verzinsung zwischenzeitlich erhebliche Ausmaße annimmt.