

Belehrung und Informationsblatt für Mieter/Pächter

über die Bedeutung der Beschlagnahme für Mieter/Pächter

I. Allgemeines

Wie Sie dem anliegenden Beschluss entnehmen können, ist die Zwangsversteigerung des vorgenannten Grundbesitzes angeordnet worden. Sie sollen Mieter des Versteigerungsobjektes bzw. eines Teils davon sein.

Die Zwangsversteigerung soll dazu führen, durch gerichtlichen Beschluss (Zuschlag) an die Stelle des bisherigen Eigentümers einen anderen Eigentümer (Ersteher) zu setzen.

Wenn demnächst eine Zuschlagserteilung erfolgen sollte, setzt sich Ihr Mietverhältnis zu den Bestimmungen Ihres bisherigen Vertrages mit dem Ersteher fort.

Um zu gewährleisten, dass dem Ersteher die Miete möglichst schon von dem Tage des Zuschlags ab zufließt, sind die Rechte des Vermieters derart beschränkt, dass der Mieter, sobald die Beschlagnahme erfolgt ist, den auf die Zeit nach dem Zuschlag entfallenden Teil der Miete nicht mehr an den Vermieter oder seinen Rechtsnachfolger, sondern nur noch an den Ersteher wirksam entrichten kann. Hiervon bestehen jedoch folgende Ausnahmen:

1. **Rechtsgeschäfte**, die der Mieter in **Unkenntnis** der Beschlagnahme gegenüber dem bisherigen Vermieter oder seinem Rechtsnachfolger vorgenommen hat, bleiben auch für die Zeit nach dem Zuschlag wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den jeweils laufenden Kalendermonat beziehen. Erlangt der Mieter erst nach dem 15. Tag eines Monats von der Beschlagnahme Kenntnis, so erstreckt sich die Wirksamkeit gutgläubig vorgenommener Rechtsgeschäfte noch auf den folgenden Kalendermonat. **Dabei ist zu beachten, dass die Beschlagnahme dem Mieter als bekannt gilt, sobald ihm der Beschluss über die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens zugestellt worden ist.**

2. Ist vor der Beschlagnahme über die Miete **verfügt** worden (z.B. durch Abtretung oder Pfändung), so ist die Verfügung auch für die Zeit nach dem Zuschlag wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht. Ist die Beschlagnahme erst nach dem 15. eines Monats erfolgt, so erstreckt sich die Wirksamkeit der Verfügung auf den folgenden Kalendermonat. Soweit hiernach die Verfügung wirksam ist, kann der Mieter die Miete an den aus der Verfügung Berechtigten entrichten. Für Rechtsgeschäfte, die er diesem gegenüber in **Unkenntnis** der Beschlagnahme vorgenommen hat, gilt das zu 1. Gesagte entsprechend.

II. Belehrung über das Verfahren des Mieters bei Entrichtung der Miete

A. Falls keine Verfügung über die Miete getroffen ist:

1. Wenn die Miete **nachträglich** zu zahlen ist:

- a) Die Miete, die zu der Zeit rückständig ist, zu der der Mieter Kenntnis von der Beschlagnahme erlangte, ist an den Vermieter zu zahlen.
- b) Die **später fällig werdende** Miete ist nur dann an den Vermieter zu zahlen, wenn die Fälligkeit vor dem Zuschlag eintritt. Ist dem Mieter nicht bekannt, ob und wann der Zuschlag erteilt ist, so kann er die Miete hinterlegen. Er kann ferner, solange ihm die Rechtskraft des Zuschlags nicht bekannt ist, die nach der Erteilung des Zuschlags fällig werdende Miete hinterlegen. Sobald dem Mieter bekannt wird, dass der Zuschlag rechtskräftig erteilt ist, hat er die Miete für die Zeit bis zum Zuschlag an den Vermieter, für die spätere Zeit an den Ersteher zu zahlen.

2. Wenn die Miete **im voraus** zu zahlen ist:

- a) Die Miete, die zu der Zeit rückständig ist, zu der der Mieter Kenntnis von der Beschlagnahme erlangt, ist an den Vermieter zu zahlen, soweit sie für die Zeit bis zu dieser Kenntnis zu entrichten ist.

- b) Die Miete **für die spätere Zeit** kann der Mieter, solange der Zeitraum, für den die Miete zu entrichten ist, nicht abgelaufen ist, auch später noch hinterlegen, solange ihm nicht bekannt ist, ob und wann der Zuschlag erteilt ist. Sobald die Rechtskraft des Zuschlags dem Mieter bekannt ist, hat er die Miete für die Zeit bis zum Zuschlag an den Vermieter, für die spätere Zeit an den Ersteher zu zahlen.

B. Falls über die Miete verfügt und dies dem Mieter bekannt ist:

1. Die Miete **für den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat** und, falls die Beschlagnahme nach dem 15. Tage eines Monats erfolgt ist, **auch für den folgenden Kalendermonat** ist an denjenigen zu zahlen, zu dessen Gunsten über die Miete verfügt ist. Der Mieter kann jedoch hinterlegen, wenn er nicht feststellen kann, ob die Verfügung **vor** der Beschlagnahme erfolgt ist.
2. Die Miete für **spätere** Kalendermonate – in dem Falle, dass die Verfügung **nach** der Beschlagnahme erfolgt, die **gesamte** Miete – ist nach den unter A. angegebenen Grundsätzen zu zahlen oder zu hinterlegen; an die Stelle der Zahlung an den Vermieter tritt hier die Zahlung an denjenigen, zu dessen Gunsten über die Miete verfügt ist.

C. In den Fällen, in denen der Mieter zur Hinterlegung berechtigt ist und hinterlegt, hat die Hinterlegung bei dem Amtsgericht des Zahlungsortes zu erfolgen. Dabei empfiehlt es sich, auf das Recht zur Rücknahme des hinterlegten Betrages zu verzichten und die Hinterlegung dem Vermieter oder dessen Rechtsnachfolger und wenn der Zuschlag erteilt ist, auch dem Ersteher unverzüglich anzuzeigen (§ 374 Abs. 1,2; § 376 Abs. 2 Nr. 1; § 378 BGB).

III. Zwangsverwaltung

Ist die Zwangsverwaltung angeordnet, so bleibt die Verpflichtung des Mieters, die Miete an den Zwangsverwalter zu zahlen, unberührt.

IV. Kündigungsrecht des Erstehers

Der Ersteher ist grundsätzlich gemäß § 57a ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) berechtigt, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist für den ersten zulässigen Termin zu kündigen, und zwar auch dann, wenn Sie mit dem bisherigen Eigentümer eine längere Kündigungsfrist oder feste Laufzeit des Vertrages vereinbart haben.

Insoweit gelten jedoch mit Ausnahme der Kündigungsfrist alle gesetzlichen Bestimmungen, die auch bei einer Kündigung durch den bisherigen Eigentümer zu beachten wären. Das gilt vor allem für den Kündigungsschutz bei Wohnraum. Auch der Ersteher kann den vertragstreuen Mieter einer Wohnung grundsätzlich nur dann wirksam kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Im Einzelnen ist dies in § 546b BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) geregelt. Auch einer wirksamen Kündigung kann der Mieter nach § 556a BGB dann widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für ihn oder seine Familie eine besondere Härte bedeuten würde, die auch bei Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Wenn Sie Zweifel haben, ob diese Bestimmungen für Sie in Betracht kommen, sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

Eine Beschränkung des (Sonder-)Kündigungsrechts zugunsten der Mieter/Pächter aufgrund eines vorausentrichteten Mietzinses oder geleisteten Baukostenzuschusses ist mit Wirkung zum 01.02.2007 nicht mehr möglich. (§§ 57c und 57d ZVG sind aufgehoben)

⇒ Pächter

Die zuvor aufgeführten Abschnitte gelten bei der Beschlagnahme eines verpachteten Grundstücks für das Pachtverhältnis entsprechend.