

Was der Vermieter holen lassen kann

Mietschulden: Darf mein Fernseher gepfändet werden?

20.10.20, 12:19 Uhr | Von dpa



Geraten Mieter mit der Miete in Verzug, können Vermieter pfänden. Allerdings gibt es klare Grenzen. Foto: Kai Remmers/dpa

Ein Bewohner kann seine Miete oder die Kosten für einen selbst verschuldeten Wohnungsschaden nicht zahlen. Und nun? Oft wachsen dann nicht nur die Rückstände, sondern auch die Angst des Mieters, wie es weitergeht. Mancher befürchtet in einer solchen Situation vielleicht, dass der Vermieter nun Ansprüche an das Eigentum geltend macht. Schließlich gibt es das Vermieterpfandrecht. Aber keine Sorge: Einfach drauflos pfänden darf der Vermieter bei säumigen Zahlern nicht.

Kein Bett und kein Orden: nicht alle Gegenstände sind pfändbar

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; Paragraph 562) regelt, was erlaubt ist. „Grundsätzlich hat der Vermieter nur dann einen Anspruch auf Pfändung, wenn seine Forderung fällig ist“, sagt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland mit Sitz in Berlin. Pfändbare Dinge „müssen einen Wert besitzen, persönliche Andenken mit reinem ideellen Wert scheiden aus“, erklärt Wagner und zählt auf: **DVD-Player, Gefriertruhe, Klavier, Wäschetrockner oder Spielekonsole seien pfändbar - Trauringe, Orden und Ehrenzeichen hingegen nicht.**

Zudem müssen die Sachen dem Mieter tatsächlich gehören. „Gegenstände von Angehörigen, Bekannten und Untermietern dürfen nicht gepfändet werden“, erläutert Silvia Jörg, Juristin beim Interessenverband Mieterschutz in Hamburg. **Genauso unpfändbar sind Gegenstände für den persönlichen Gebrauch** oder den Haushalt, etwa Kleidung, Betten, Küchengeräte, Geschirr und Besteck. Das gilt auch für ein Fahrrad, einen Fernseher, ein Radio, eine Waschmaschine oder auch Kleintiere.

Wie die Pfändung praktisch abläuft

Beim Ablauf der Pfändung gibt es Regeln: „Es ist nicht statthaft, dass Vermieter einfach in die Wohnung des Mieters gehen und Sachen mitnehmen“, erklärt Wagner. Sind Mieter nicht kooperativ, muss der Vermieter beim zuständigen Amtsgericht einen sogenannten Titel beantragen. Im nächsten Schritt beauftragt er einen Gerichtsvollzieher, Sachen aus der Wohnung des säumigen Mieters abzuholen. Die Gegenstände werden dann versteigert. „Macht ein Vermieter das Pfandrecht gerichtlich geltend, kann der Mieter die Durchsetzung nur verhindern, wenn er beim Amtsgericht eine ausreichende Sicherheitsleistung - sprich Geld - hinterlegt“, erläutert Jörg.

Berliner Modell: Bei Zwangsäumung haben Vermieter mehr Verantwortung

Mitunter kann es zu einer Zwangsäumung der Wohnung kommen. Früher brach dann der Gerichtsvollzieher gegebenenfalls die Wohnung auf und nahm den gesamten Hausrat in Verwahrung. Transport und Lagerung der Gegenstände summierte sich schnell auf einen vierstelligen Betrag. Inzwischen gilt das sogenannte Berliner Modell: Bei diesem Verfahren ist der Vermieter selbst für die Verwertung des Hausrats verantwortlich. Der Gerichtsvollzieher räumt dem Vermieter mit der Öffnung der Wohnung wieder Besitz an den Räumlichkeiten ein.

Wie können Mieter sich dann verhalten? Der Mieter müsse letztendlich die Pfändung dulden, „wenn alles seine Richtigkeit hat“, sagt Jörg. Betroffene sollten dann kooperativ sein, damit der Schaden so gering wie möglich ausfällt, rät Wagner. Befinden sich auch Gegenstände anderer Personen in der Wohnung, ist eine Aufstellung darüber ratsam, die der Eigentümer unterschreibt. „Im besten Fall können während einer Pfändung die entsprechenden Nachweise, wie zum Beispiel Rechnungen, vorgelegt werden, aus denen ersichtlich ist, dass bestimmte Gegenstände einer dritten Person gehören“, empfiehlt Jörg.

Wie lassen sich Mietschulden verrechnen?

Mietschulden lassen sich unter Umständen auch mit einer hinterlegten Kautio n verrechnen - jedoch nur, wenn das Mietverhältnis, für das die Kautio n hinterlegt wurde, bereits beendet ist, erläutert Wagner. Eine Verrechnung während eines laufenden Mietverhältnisses sei grundsätzlich nicht möglich. „Generell dient eine Kautio n der Anspruchssicherung und nicht der Anspruchsbefriedigung“, erläutert Jörg. Machbar wäre dies allenfalls in sehr engen Grenzen. Vermieter könnten etwa streitige Forderungen bei Gericht titulieren lassen.

Lassen Sie es erst gar nicht so weit kommen. Besser ist, dass Mieter sich bei Zahlungsschwierigkeiten umgehend mit dem Vermieter in Verbindung setzen und **invernehmlich eine Lösung suchen**. „Das kann eine Ratenzahlung oder eine zeitweise Stundung sein“, erklärt Jörg. Der Vermieter muss sich darauf nicht zwingend einlassen, so Wagner. Mieter mit Geldsorgen sollten zudem **eine Schuldnerberatungsstelle aufsuchen**. So können sie dafür sorgen, dass ihre Finanzlage wieder in Ordnung kommt - und sich zugleich viel Stress und Ärger ersparen.