

## Räumungsklage nach Zwangsversteigerung?

20.11.2004 17:06

Preis: \*\*\*,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum



Sehr geehrte/r Dame Herr,

Ich möchte per Zwangsversteigerung eine Wohnung erwerben.

Die Situation ist folgende, die Besitzerin der Wohnung ist gleichzeitig die Mutter von der derzeitigen Mieterin. Somit bewohnt die Tochter das Objekt.

Da die Tochter aber seit Monaten keine Nebenkostenrechnungen mehr bezahlt und die Mutter keinerlei Anstalten macht dagegen etwas zu unternehmen, wird nun eine Zwangsversteigerung angesetzt.

Somit ist auch nach einer Versteigerung nicht damit zu rechnen das die Tochter die Wohnung von selbst räumt.

- Sollte ich den Zuschlag für diese Wohnung erhalten, kann ich die Mieterein nur mit einer Räumungsklage aus der Wohnung bekommen?
- Habe ich auch andere Möglichkeiten, da ich als neuer Eigentümer der Wohnung, mit der Mieterin ja keinen Mietvertrag abgeschlossen habe?
- Welche Probleme könnten noch auftreten?
- Mit welchen Kosten muss ich rechnen?

Herzlichen Dank für eine erfolgreiche Beantwortung meiner Fragen!

Mit freundlichem Gruß

Guten Tag,

mit dem Erwerb der Wohnung durch die Zwangsversteigerung geht auch der Mietvertrag mit der derzeitigen Mieterin kraft Gesetzes auf Sie über. Sie werden also wohl oder übel Vermieter und steigen in den Mietvertrag, wie er zwischen den bisherigen Parteien bestand, ein.

Sie haben allerdings die Möglichkeit, den Mietvertrag fristgerecht zum nächstmöglichen Termin zu kündigen. Dies setzt aber voraus, daß Sie auch einen Kündigungsgrund (etwa Eigenbedarf ) haben. Einen Räumungsanspruch müßten dann ggf. gerichtlich im Wege der Räumungsklage durchsetzen.

Dieser Weg ist allerdings steinig, da zum einen der Ausweg sich nie genau kalkulieren läßt, zum anderen ein Räumungsverfahren mit anschließender Zwangsvollstreckung auch teuer ist. Sie können für das Gerichtsverfahren je nach Höhe der Miete Anwaltskosten von ca. 600,- - 1.000 EUR kalkulieren, die Zwangsräumung wird Sie ca. 1.500,- EUR kosten.

In dieser Sachlage sollten Sie genau kalkulieren, ob sich der Erwerb der Wohnung wirklich lohnt. Ggf. sollten Sie mit der Mieterin Kontakt aufnehmen, ob diese gegen eine kleine Abstandszahlung zu einer freiwilligen Räumung bereit ist.

Ich hoffe, ich habe Ihnen weitergeholfen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Weiß  
Rechtsanwalt und auch Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Esenser Straße 19  
26603 Aurich  
Tel. 04941 60 53 47  
Fax. 04941 60 53 48  
e-mail info@fachanwalt-aurich.de

## Nachfrage vom Fragesteller

Hallo!

Vielen Dank für Ihre umgehende Antwort auf meine Frage.

Mir sind nun noch ein paar Unklarheiten zu dem Vorgang eingefallen:

Kann ich vor der Versteigerung irgendwo erfahren ob die Mutter mit der Tochter einen Mietvertrag abgeschlossen hat?

Was wäre wenn die Mutter keinen Vertrag mit Ihrer in der Wohnung lebenden Tochter laufen hat?

Muss ich trotzdem eine Räumungsklage einreichen um die Tochter aus der Wohnung zu bekommen, wenn diese keinen Mietvertrag abgeschlossen hat?

Besten Dank für eine Antwort.

Mit freundlichem Gruß

## Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Guten Abend,

ein Mietverhältnis muß nicht zwingend schriftlich erfolgen. Auch wenn es ein reines Nutzungsverhältnis auf mündlicher Basis ist, hat die Tochter zunächst die besseren Karten, da Sie auch hier Ihren Räumungsanspruch nur gerichtlich durchsetzen können.

Ein Anhaltspunkt ist das vom Amtsgericht vor der Zwangsversteigerung zur Wertermittlung eingeholte Gutachten eines Sachverständigen. Dieser hat das Objekt besichtigt und nimmt in der Regel auch Angaben zu etwaigen Mietverhältnissen auf. Sie können dieses Gutachten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes einsehen; als Interessent haben Sie auch das hierzu nötige rechtliche Interesse.

Mit freundlichen Grüßen,

Michael Weiß



Wir  
empfehlen

## Mietvertrag Wohnung

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net erstellen Sie Ihren Mietvertrag ganz einfach selbst. Beantworten Sie die einfachen Fragen und drucken Sie den unterschriftsreifen Vertrag aus.

[Jetzt Mietvertrag erstellen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

