

## Mieterin gibt mir keine Besichtigungstermin, um die WHG weiterzuvermieten

| 07.12.2008 22:17

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

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Robert Weber**



Sehr geehrte Anwälte,

ich habe es nun mehrmals versucht.

Die Mieterin aber meinte, sie hätte keine Zeit, mir einen Termin zu nennen !

Was kann ich nun tun ?

Die Mieterin hat die WHG gekündigt und ich würde diese WHG gerne schon inserieren und Mietinteressenten zeigen ! Jetzt ist es sicher so, dass ich das Recht habe, hier einen Termin zu verlangen/pro Woche, allerdings muss ich, wenn sie mich nicht reinlässt, sicher zum Gericht gehen und dies wird dann wohl länger als 3 Monate dauern !

Ist es trotzdem gut, hier was zu schreiben ?

Bei der Mieterin ist leider auch nicht viel zu holen, sie lebt vom Amt !

Meine zweite Frage betrifft eine andere WHG.

Dort hat die Mieterin zwar gekündigt, nun aber gleichzeitig auch keine Miete mehr gezahlt, es ist nicht bekannt, wo ihr Mann wohnt, trotzdem muss der bei der Kündigung mit angegeben werden, die Adresse vom Einwohnermeldeamt stimmt so nicht !

Wo soll ich da nun die Kündigung hinsenden ?

Zweitens hätte ich hier gerne gewusst, ob ich diese WHG in die Zeitung setzen kann, die Mieterin will mich in die Wohnung lassen, nur es ist hier nicht ganz klar, wann die WHG frei wird !

Die Vorgeschichte (zu der Mieterin, die keine Miete zahlt) können sie hier ersehen.:

[http://www.frag-einen-anwalt.de/forum\\_topic.asp?topic\\_id=49985](http://www.frag-einen-anwalt.de/forum_topic.asp?topic_id=49985)

Wie kann ich dies dann inserieren, ohne mich Schadensersatzpflichtig zu machen ?

Im ersten Fall hat die Mieterin eine Kautions bezahlt, soweit ich weiss, ist die Wohnung heruntergekommen, wie soll ich hier Abnahme bzw. ihr mitteilen, was und wieviel ich ihr von der Kautions abziehe ?

Ich weiss auch, dass die Mieterin beim Bäcker arbeitet, ist das daher auch ein pfändbarer Betrag ?

Vielen Dank.

Sehr geehrter Ratsuchender,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich basierend auf Ihren Angaben und gemäß der Höhe Ihres Einsatzes wie folgt beantworten möchte:

Im ersten Fall können Sie eine einstweilige Verfügung erwirken. Dadurch können Sie schnell einen gerichtlichen Titel auf Zugang zu der Wohnung erwirken. Hierfür müssen Sie glaubhaft machen, daß Sie kurzfristigen Zugang zu der Wohnung benötigen. Aufgrund der erfolgten Kündigung ist dies aber problemlos möglich.

Wegen den von der Kautions abzuziehenden Kosten können Sie einen Sachverständigen mitnehmen, der die Kosten abschätzt. Hilfsweise können Sie auch einfach die gesamte Kautions zurückhalten und erst nach Beendigung der Renovierungsarbeiten abrechnen.

Wenn die Mieterin bei dem Bäcker arbeitet und dort Lohn bezieht, ist der Lohn grundsätzlich pfändbar. Allerdings sind die Pfändungsfreigrenzen zu beachten. Gemäß diesen ist ein Grundbetrag von € 985,15 pro Monat unpfändbar, der sich bei einem Unterhaltsberechtigten um € 370,76 erhöht, ab dem Zweiten pro Berechtigtem um € 206,56. Dementsprechend hängt es von dem Monatseinkommen und den Unterhaltsverpflichtungen der Mieterin ab, ob Sie

den Lohn pfänden können.

Bei dem zweiten Fall können Sie die Kündigung im Wege der öffentlichen Zustellung bewirken. Dadurch wird die Kündigung am örtlichen Gericht öffentlich ausgehängt und die Zustellung fingiert.

In dem Inserat können Sie einfach mitteilen, daß das Datum, an dem die Wohnung frei wird, noch nicht bekannt ist.

Ich hoffe, Ihre Frage damit beantwortet zu haben. Bitte benutzen Sie bei Bedarf die kostenlose Nachfragefunktion.

Ansonsten verbleibe ich  
mit freundlichen Grüßen,

Robert Weber  
Rechtsanwalt

Das Zurückhalten relevanter Informationen kann die rechtliche Beurteilung radikal verändern. Diese Beurteilung ist lediglich eine erste rechtliche Orientierung.

### **Nachfrage vom Fragesteller**

Vielen Dank.

Können sie mir zu dieser einstweiligen Verfügung ein Urteil nennen ?

Ich fand nur dies.:

[http://www.wessel-partner.de/recht/mietrecht\\_urteil.cfm?id=4335](http://www.wessel-partner.de/recht/mietrecht_urteil.cfm?id=4335)

Ist zudem eine öffentliche Ausstellung der Kündigung rechtsverbindlich und ausreichend ?

Und Was ist bei einer Abnahme ?

Wenn die Mieterin die WHG nicht übergibt, de aber offenbar dort nicht mehr wohnt, muss dann trotz vorheriger immer nochmal geklagt werden, damit ich die WHG inne nehmen kann ?

Danke

### **Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt**

Sehr geehrter Ratsuchender,

ich habe mich auf das gleiche Urteil gestützt.

Eine öffentliche Zustellung (nicht Ausstellung) ist rechtsverbindlich und ausreichend.

Wenn die Mieterin offenkundig nicht mehr in der Wohnung wohnt, können Sie die Wohnung nach fruchtloser Androhung mit Fristsetzung räumen lassen.

Mit freundlichen Grüßen,

Robert Weber  
Rechtsanwalt



Wir  
empfehlen

## **Kündigung Mietvertrag**

Schreiben Sie mit unserem interaktiven Muster Ihre wasserdichte Mietkündigung. Mit Fristenrechner! Kündigungstext dann nur noch ausdrucken, unterschreiben und an Vermieter schicken.

Jetzt Miete kündigen

### Bewertung des Fragestellers

11.01.2009 | 02:27

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



"ok"

**Stellungnahme vom Anwalt:**

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

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

