

- ANZEIGE -

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

## Öffentliche Zustellung

**Frage:** Meine Mieter wurden verurteilt, die Wohnung zu räumen und herauszugeben. Außerdem wurden ihnen die Kosten des Verfahrens auferlegt. Nachdem sie zwischenzeitlich auch bereits wieder aus der Anschlusswohnung ausgezogen waren, konnte die Zustellung des Kostenfestsetzungsbeschlusses gegen einen der beiden Mieter nicht mehr unter der Anschrift der Anschlusswohnung erfolgen, obwohl der Mieter dort immer noch gemeldet ist. Eine entsprechende Meldebestätigung des Einwohnermeldeamtes liegt mir vor. Ich war außerdem persönlich vor Ort und habe festgestellt, dass dort auch kein Klingelschild meines ehemaligen Mieters vorhanden ist. Meine Recherchen im Internet sind erfolglos verlaufen, ebenso meine Anfrage bei seinem ehemaligen Mitmieter. Was kann ich tun?



**RAIN A. Kretschmer-Tonke**  
 Rechtsabteilung  
 HAUS + GRUND  
 MÜNCHEN

**Antwort:** Sie können bei dem zuständigen Amtsgericht die öffentliche Zustellung des Kostenfestsetzungsbeschlusses beantragen. Die öffentliche Zustellung ermöglicht eine Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung, wenn der Aufenthaltsort des Empfängers unbekannt ist oder andere Zustellungsarten nicht möglich oder nicht erfolgversprechend sind. Einem Antrag auf öffentliche Zustellung ist zu entsprechen, wenn nicht nur dem Gericht, sondern auch der Allgemeinheit der Aufenthalt des Zustellungsadressaten unbekannt ist. Es ist ihre Aufgabe, zuvor alle geeigneten und zumutbaren Nachforschungsanstrengungen anzustellen, z.B. Nachfragen beim Arbeitgeber, den Hausgenossen, Verwandten, dem letzten Vermieter etc. Dabei dürfen die Anforderungen nicht überspannt werden. Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung ist stets auf die Umstände des Einzelfalls, insbesondere auf die Qualität der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter abzustellen. Bei größeren gewerblichen Vermietern liegt es beispielsweise nahe, dass diese regelmäßig über keine über die Personalien hinausgehenden Informationen über ihre Mieter verfügen, vgl. LG Schweinfurt, Beschluss vom 28.1.2020, Aktenzeichen: 11 T 120/20. Aber auch als privater Vermieter müssen Sie grundsätzlich keine weitergehenden Nachforschungen, wie zum Beispiel Nachfrage beim Arbeitgeber oder Vermieter der Anschlusswohnung, anstellen, wenn Sie kein besonderes Näheverhältnis zu Ihrem Mieter aufgebaut haben. Das fehlende Näheverhältnis müssen Sie dann allerdings in Ihrem Antrag auf öffentliche Zustellung zusätzlich zu Ihren erfolglosen Nachforschungsversuchen darlegen, vgl. IMR 2020, S. 3391.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
 Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
 Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
 www.hug-m.de, info@hug-m.de**

