

# Kanzlei am Steinmarkt

## RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

### Rundschreiben / Ausgabe 01/2007

## Thema: Vermieterpfandrecht und Räumungsvollstreckung, die Berliner Räumung als Kosteneinsparmodell?/Mietrecht

### 1. Einleitung

Lange führte das Vermieterpfandrecht, außer im Insolvenzfall, ein Schattendasein. In jüngster Zeit erlangt das Vermieterpfandrecht eine Art „Renaissance“ und wird als eine Variante der Räumungsvollstreckung unter der Kurzform „Berliner Räumung“ diskutiert.<sup>1</sup> Hinter diesem Begriff verbirgt sich neben der sog. „Frankfurter Räumung“ und „Hamburger Räumung“ ein „Sparmodell“, das der Vermieters kennen sollte.<sup>2</sup>

### 2. Berliner Räumung

Diese Form der Zwangsäumung ist eng mit dem Vermieterpfandrecht verbunden. Der Vermieter **beschränkt** den **Räumungsantrag** an den Gerichtsvollzieher darauf, lediglich den Mieter aus der Mietsache zu setzen, während alle Gegenstände im Mietobjekt verbleiben, weil der Vermieter sich an den gesamten innerhalb der Mietsache befindlichen Gegenstände des Schuldners ein Vermieterpfandrecht berührt. Der BGH hat dieses Modell, trotz Kritik in der Literatur, gebilligt.<sup>3</sup> Der Vermieter kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Mietsache beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumlichkeiten befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht.<sup>4</sup> Der BGH hat ausgeführt, dass eine Prüfung, ob die bei Durchführung der Herausgabevollstreckung in der Wohnung befindlichen Gegenstände vom Vermieterpfandrecht erfasst werden, nicht vom Gerichtsvollzieher vorzunehmen ist. Der Gerichtsvollzieher ist als Vollstreckungsorgan grundsätzlich nicht zuständig, materiell-rechtliche Ansprüche der Parteien im Rahmen der Zwangsvollstreckung zu klären. Schutzwürdige Belange des Mieters werden hierdurch nicht in einem Ausmaß betroffen, dass von einer auf die Herausgabe begrenzten Zwangsvollstreckung abzusehen ist, wenn ein Vermieterpfandrecht geltend gemacht wird. Anstelle der in § 885 Abs. 3 S. 1 ZPO bestimmten Unterbringung der beweglichen Sachen des Schuldners durch den Gerichtsvollzieher hat der Vermieter in der Mietsache verbliebenen Sachen zu verwahren, §§ 1215, 1257 BGB. Auf Verlangen des Schuldners hat der Vermieter die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegenden Sachen herauszugeben. Wird hiergegen verstoßen, bestehen Schadensersatz-

1

*Riecke*, Kombination mehrerer Modelle bei der Räumungsvollstreckung, GE 2006, 623 f, *Schuschke*, Kostensenkungsmodelle bei der Zwangsäumung sowie Räumungsvollstreckung gegen Mietbewohner, NZM 2005, 681 ff.

2

*Riecke*, Kombination mehrerer Modelle bei der Räumungsvollstreckung, GE 2006, 623.

3

BGH, ZMR 2006, 199 Teilweise wurde vertreten, dass die Räumung nur dann nicht vorzunehmen ist, wenn zwischen den Beteiligten unstreitig sei, dass die in Rede stehende bewegliche Sache vom Vermieterpfandrecht erfasst würden; vgl. Baumbach/Lauterbach/Hartmann ZPO, § 885 ZPO, Rn. 19, 63. Auflage; ebenso Musielak/Lackmann ZPO, § 885 ZPO, Rn. 17, 4. Auflage; vereinzelt wurde vertreten, dass neben der Herausgabevollstreckung auch die Räumungsvollstreckung vorzunehmen sei und im Falle der Geltendmachung eines Vermieterpfandrechts die Sachen in entsprechender Anwendung des § 850 ZPO in Gewahrsam zu nehmen und nach § 885 Abs. 2 bis 4 ZPO zu verfahren ist; AG Königswinter, MDR 1982, 1028; überwiegend wurde vertreten, dass der Gläubiger den Auftrag zur Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe beschränken kann; LG Darmstadt, DGVZ 1977, 89; LG Arensburg, DGVZ 1984, 31; LG Gießen, DGVZ 1991, 156; LG Köln, DGVZ 1996, 75; Zöller/Stöber ZPO, 25. Auflage 2005, § 585 ZPO, Nr. 20.

4

BGH, ZMR 2006, 199.

satzpflichten. Dem Mieter ist es unbenommen, gerichtlichen Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen.

Die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts unter dem Gesichtspunkt der Beschränkung des Vollstreckungsauftrages hat Vor- und Nachteile:

#### **Vorteile:**

- Kostenreduzierung bei der Räumungsvollstreckung, da die dreimonatige Einlagerung und die sodann nach Ablauf von 2 Monaten nach dem Scheitern einer Versteigerung notwendigen Entsorgungskosten entfallen.
- Versteigerung im Wege der öffentlichen Versteigerung oder freihändigen Verkaufes kann, insbesondere bei Vermietern von Wohnanlagen bzw. Wohnungsbaugesellschaften, rationaler betrieben werden (Zusammenlegung des Inventars aus mehreren Wohnungen in eine Wohnung, Auswahl spezialisierter Unternehmen unter Einräumung von Rabatten etc.).
- Druckausübung auf den Mieter, denn ein Verlust seiner Gegenstände droht.

#### **Nachteile:**

- Verwertung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Gegenstände ist umständlich, da dies im Wege der öffentlichen Versteigerung oder freihändigen Verkaufes zu erfolgen hat.
- Gefahr der Beseitigung, des Verlustes und der Beschädigung der Sachen des Mieters führen zu Haftungsgefahren auf Schadensersatz aus dem Mietvertrag i.V.m. § 280 BGB sowie § 823 BGB.<sup>5</sup>
- Sofern kein Vermieterpfandrecht an den Gegenständen bestand, ist die Inbesitznahme rechtswidrig und damit verbotene Eigenmacht mit der Konsequenz, dass der Vermieter auf seine Kosten zur Wiederherstellung des Besitzes des Mieters verpflichtet ist.
- Bei der klassischen Räumungsvollstreckung nach § 885 Abs. 4 ZPO kann der Gerichtsvollzieher auch unpfändbare Sachen veräußern oder, falls sie unveräußerlich sind, vernichten. Er kann dann aus dem Veräußerungserlös die Einlagerungskosten entnehmen.
- Die Ausübung des Vermieterpfandrechts kann dazu führen, dass ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB entfällt, da der Mieter den Besitz nicht vorenthält.

### **3. Zusammenfassung**

Im Ergebnis führt die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts und Beschränkung des Vollstreckungsauftrages auf die bloße Herausgabe der Mietsache ohne Räumung zwar zunächst zu einer Einsparung der Kosten, die aber auch mit Risiken verbunden sein kann. Der Vermieter erhält ein Objekt, muss sich aber um die Leerung der Mietsache selbst kümmern und ist an die Verwertungsvorschriften des Vermieterpfandrechts gebunden.

---

<sup>5</sup>

*Schuschke, Zwangsäumung ohne Räumung (im „Berliner Modell“) ?, NZM 2006, 284.*

Hinweis:

Zur Minimierung der Risiken ist dem Vermieter zu empfehlen:

- Die Gegenstände innerhalb der Mietsache sofort nach Inbesitznahme zu inventarisieren, zumindest Fotos zu machen, um nicht später Einwendungen ausgesetzt zu sein, dass Gegenstände abhanden gekommen bzw. werthaltig sind. Mancher Müll mutiert später vor Gericht und unter Zuhilfenahme befreundeter Zeugen des Mieters zur wertvollen Antiquität. Darüber hinaus dient dieses Vorgehen auch dazu, dass der Vermieter keinerlei Angriffsfläche in strafrechtlicher Hinsicht bietet.
- Hinzuziehung eigener Zeugen bei der Inbesitznahme der Mieträume, wobei die Inventarliste als auch die Fotos von den betreffenden Zeugen gefertigt werden sollten.
- Beachtung der Verwertungsregelungen des Vermieterpfandrechts, sei es im Wege der öffentlichen Versteigerung oder des freihändigen Verkaufs. In geeigneten Fällen Kontakt mit dem Mieter aufnehmen und ggf. eine eigenständige Verwertungsvereinbarung treffen.

Im Ergebnis ist die „Berliner Räumung“ für diejenigen Vermieter empfehlenswert, die in der Lage sind, die vorstehenden Maßnahmen sorgfältig zu treffen. Vorzugswürdig ist diese Art der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts, sofern die Mietsache bereits teilgeräumt ist bzw. nur noch wenige Sachen vorhanden sind, da in diesem Fall mit einer größeren Kostenersparnis zu rechnen ist. Häufig wird der Vermieter aber nicht über diese Informationen verfügen.