

Hochschule für öffentliche
Verwaltung und Finanzen
Ludwigsburg
University of Applied Sciences

Wahlpflichtfach:

Ausgewählte Probleme aus dem Wirtschaftsprivatrecht, der Vermögensverwaltung des Landes Baden-Württemberg und anderer öffentlich-rechtlicher Einrichtungen einschließlich der EDV

Das Berliner Modell im Mietrecht

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des Grades einer Diplom-Finanzwirtin (FH)

vorgelegt von

Sophia Woidschütze

Studienjahr 2008/2009

Erstgutachter: Prof. Dr. jur. Arnd Diring
Zweitgutachter: Prof. Hans Hufnagel

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Anlagenverzeichnis	VII
1. Einleitung	1
1.1. Ausgangsproblematik und Ziel der Arbeit	1
1.2. Aufbau der Studie	4
2. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe unbeweglicher Sachen	6
2.1. Die Begriffe der Zwangsvollstreckung	6
2.2. Verfahrensablauf bis zur Räumungsvollstreckung	7
2.2.1. Vorgerichtliche Phase	7
2.2.2. Gerichtliche Phase	9
2.3. Vollstreckung des Räumungsurteils	10
2.3.1. Beauftragung des Gerichtsvollziehers	10
2.3.2. Der Kostenvorschuss	11
2.3.3. Die Durchführung der Räumungsvollstreckung	14
2.3.4. Haftung bei der Räumungsvollstreckung	18
2.4. Anspruch auf Nutzungsentschädigung	19
3. Das „Berliner Modell“	20
4. Das Vermieterpfandrecht im „Berliner Modell“	26
4.1. Allgemeines zum Vermieterpfandrecht	26
4.2. Die Voraussetzungen des Vermieterpfandrechts	28

4.2.1. Die Pfandgegenstände	28
4.2.1.1. Die Einbringung der Sachen	29
4.2.1.2. Unpfändbare Sachen	31
4.2.1.3. Sachen des Mieters	34
4.2.2. Abweichende Vereinbarungen	38
4.3. Die gesicherten Forderungen	38
4.3.1. Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis	38
4.3.2. Die zeitliche Begrenzung	42
4.4. Herausgabeanspruch des Vermieters	44
4.5. Der Pfandrechtsvollzug	45
4.5.1. Die Verwahrpflicht	45
4.5.2. Herausgabe unpfändbarer Gegenstände und Eigentum Dritter	47
4.5.3. Die Pfandverwertung	50
4.6. Haftungsgefahren	52
4.7. Nachträglicher Verzicht auf das Pfandrecht	54
5. Schlussbetrachtung	56
Quellenverzeichnis	VIII
Anlagen	XVI
Erklärung nach § 32 Abs. 3 APrOFin gD	XXI

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
APrOFin gD	Ausbildungs- und Prüfungsordnung des Finanzministeriums für den gehobenen nichttechnischen Dienst in der Allgemeinen Finanzverwaltung
Art.	Artikel
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DGVZ	Deutsche Gerichtsvollzieherzeitung
d.h.	das heißt
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Fachzeitschrift)
evtl.	eventuell
ff.	fort folgende
GE	Das Grundeigentum: Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GVGA	Gerichtsvollziehergeschäftsanweisung
GvKostG	Gerichtsvollzieherkostengesetz
GVO	Gerichtsvollzieherordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HintO	Hinterlegungsordnung
Hrsg.	Herausgeber

i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
JurBüro	Das Juristische Büro
LG	Landgericht
LMK	Lindenmaier-Möhring Kommentierte BGH-Rechtsprechung
LPartG	Lebenspartnergesetz
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
Nr.	Nummer
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungsreport Zivilrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
Rdnr.	Randnummer
S.	Seite
u.a.	und andere
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das Räumungsgut	18
Abbildung 2:	Das Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB	45

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Pressemitteilung der SCHUFA Holding AG	XVI
Anlage 2:	Presse-Information der Euler Hermes Kreditversicherungs-AG	XVII
Anlage 3:	Pressemitteilung der Eigentümerschutz- Gemeinschaft Haus & Grund	XIX
Anlage 4:	Pressemitteilung der Eigentümerschutz- Gemeinschaft Haus & Grund	XX

1. Einleitung

1.1. Ausgangsproblematik und Ziel der Arbeit

Arbeitslosigkeit, Trennung von Lebens- und Ehepartnern, zu niedriges Einkommen und überhöhter Konsum sind die Hauptursachen für Überschuldungen der deutschen Haushalte.¹ Die SCHUFA Holding AG veröffentlicht jährlich eine repräsentative Studie, welche zum Ziel hat, die gesamte Lage der privaten Überschuldungsgefahr in Deutschland in einer Messzahl auszudrücken. Aus dem aktuellen SCHUFA Schulden-Kompass 2008 lässt sich entnehmen, dass die Anzahl der überschuldeten Haushalte bei rund 2,8 Millionen liegt.²

Da die größten Haushaltsposten Miete sowie Mietnebenkosten sind,³ sind diesbezügliche Zahlungsausfälle keine Seltenheit mehr. Auch von Unternehmen können die fälligen Mietzinszahlungen zunehmend nicht mehr beglichen werden. Deutschlands führender Kreditversicherer rechnet unter anderem aufgrund der internationalen Finanzkrise in seiner jüngsten Prognose mit einer deutlichen Zunahme der Firmeninsolvenzen im Jahr 2009.⁴

Bereits Anfang des Jahres 2008 wies die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund auf diese Problematik hin. In einer Pressemitteilung warnte der Verband vor wirtschaftlichen Schäden bei privaten Vermietern aufgrund jährlicher Mietausfälle in der Höhe von ca. 2,2 Milliarden Euro.⁵ Werden die Mietrückstände von den Mietern⁶ nicht mehr

¹ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 10.

² vgl. Anhang: Anlage 1.

³ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 10.

⁴ vgl. Anhang: Anlage 2.

⁵ vgl. Anhang: Anlage 3.

⁶ Anmerkung der Verfasserin: Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit bei den Begriffen Mieter, Vermieter, Schuldner und Gläubiger auf die sonst übliche weibliche und männliche Schreibweise verzichtet. Es sind aber immer beide gemeint.

beglichen, bleibt den Vermietern meist nur noch die Möglichkeit, das bestehende Vertragsverhältnis aufzulösen.

Kommt der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist seiner Pflicht aus § 546 Abs. 1 BGB nicht nach, weigert sich also, die Mietsache an den Eigentümer zurückzugeben, steht diesem das Zwangsräumungsverfahren an staatlicher Hilfe zur Verfügung.⁷ Nur im Wege dieses Verfahrens kann der Vermieter wieder rechtmäßiger Besitzer seiner Mietsache werden. Versucht der Vermieter, sich gegen den Willen des Mieters anderweitig Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen, begeht er Hausfriedensbruch und macht sich somit strafbar.⁸

Doch das rechtmäßige Zwangsvollstreckungsverfahren erweist sich als sehr kostspielig. Bis das Räumungsurteil vom zuständigen Gericht gesprochen ist, stauen sich oft weitere Mietausfälle an.⁹ Zusätzlich müssen vom Vermieter Auslagen für den notwendigen Rechtsbeistand aufgebracht werden. Nach erfolgreicher Räumung des Mietobjektes ist es außerdem nicht selten der Fall, dass umfangreiche Schönheitsreparaturen notwendig sind.

Auch bei der Zwangsräumung entstehen meist hohe Kosten. Fällig werden Gebühren für den zu beauftragenden Gerichtsvollzieher als zuständiges Vollstreckungsorgan sowie Kosten für den meist notwendigen Türschlossaustausch.¹⁰ Hat der Mieter bis zum Tag der angekündigten Zwangsräumung die Wohnung nicht vollständig geräumt, kommen noch Unkosten für die zur Durchführung der Räumung eingesetzte Speditionsfirma und die Einlagerung oder ggf. die Entsorgungskosten der hinterlassenen Gegenstände hinzu.¹¹ Damit der Gerichtsvollzieher die Räumung überhaupt vollzieht, muss der Vermieter für die oben genannten

⁷ vgl. Lochmann, Gerhard/Lochmann, Franziska: S. 167.

⁸ vgl. Moersch, Karl-Friedrich: S. 87.

⁹ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 128.

¹⁰ vgl. Beuermann, Rudolf: GE 2005, S. 904.

¹¹ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 150.

Kosten eine Vorauszahlung leisten.¹² Zwar kann dieser die erbrachten Leistungen vom Mieter einfordern, indem er sie als Kosten der Zwangsvollstreckung titulieren lässt¹³, sie sind jedoch aufgrund dessen finanzieller Verhältnisse meist nicht beizutreiben und somit ist der Titel wertlos.¹⁴ Folglich kommt es nicht selten vor, dass der Vermieter nach der Zwangsräumung auf mehreren tausend Euro Ausgaben sitzen bleibt, wodurch auch die wirtschaftliche Lage des Vermieters gefährdet werden kann. Deshalb liegt es nahe, dass das Interesse der Eigentümerseite darin besteht, die Räumungskosten so niedrig wie möglich zu halten,¹⁵ um weitere finanzielle Schäden im Rahmen der Räumung in Grenzen zu halten.¹⁶

Eine Möglichkeit die Räumungskosten zu reduzieren wird in einer Variante der Räumungsvollstreckung gesehen, welche unter dem Begriff „Berliner Modell“ bekannt ist und auch teilweise als „Berliner Räumung“ bezeichnet wird.¹⁷ Beim Berliner Modell macht der Vermieter sein Pfandrecht an allen in der Wohnung zurückgelassenen Gegenständen geltend. Somit kann auf eine übliche Räumung durch das vom Gerichtsvollzieher beauftragte Unternehmen verzichtet werden.¹⁸ Das Vollstreckungsorgan weist den Vermieter lediglich wieder in den Besitz seiner Mietsache ein und veranlasst bei Erforderlichkeit den Austausch des Türschlosses. Die Räumung der Mietsache vollzieht der Vermieter eigenständig. Dies hat zur Folge, dass der Kostenvorschuss an den Gerichtsvollzieher deutlich reduziert werden kann.¹⁹ Doch ob dieses Modell der Zwangsvollstreckung tatsächlich der Kostensenkung dient, ist umstritten. In der Literatur sind einerseits kritische Anmerkungen über die „Berliner Räumung“ vertreten,²⁰ in denen unter anderem darauf hingewiesen wird, dass zahlreiche

¹² vgl. Blank, Hubert: S. 231.

¹³ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 255.

¹⁴ vgl. Beuermann, Rudolf: GE 2005, S. 904

¹⁵ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 681.

¹⁶ vgl. Kellner, Ulf Tilo: GE 2006, S. 95.

¹⁷ vgl. Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 192.

¹⁸ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 684.

¹⁹ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 133.

²⁰ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 681ff.

Haftungsgefahren für den Vermieter entstehen können.²¹ Andererseits werden diese kritischen Äußerungen in der Literatur als „unberechtigt“ bezeichnet.²² Eine Fachzeitschrift hat sich beispielsweise ausdrücklich dazu bekannt, dass sie unter anderem mit Veröffentlichung zahlreicher Beiträge für die Anwendung dieses Kostensenkungsmodells „gekämpft“ hat²³ und es somit als ein Modell ansieht, das es den Vermietern ermöglicht, finanzielle Schäden zu mindern.

In der vorliegenden Diplomarbeit wird die Räumung nach dem „Berliner Modell“ erörtert. Diesbezüglich wird auch auf die Räumungsvollstreckung nach den gesetzlichen Vorgaben eingegangen sowie das für die Räumung nach dem „Berliner Modell“ notwendige Vermieterpfandrecht erläutert. Somit kann der Frage nachgegangen werden, ob diese Möglichkeit tatsächlich eine Verbesserung für den Vermieter darstellt oder ob verborgene Risiken lauern, die gegen die Durchführung der Räumung nach diesem Modell sprechen.

1.2. Aufbau der Studie

Im vorhergehenden Teil dieses ersten Kapitels wurde auf das Thema der Arbeit hingeführt sowie die Ausgangsproblematik und das Ziel der Arbeit dargestellt. In zweiten Abschnitt wird nun der inhaltliche Aufbau der Studie beschrieben.

Um das Berliner Modell als eine Variante der Zwangsvollstreckung darlegen zu können, ist ein bestimmtes Vorwissen über die „klassische“²⁴ Zwangsäumung nach der Zivilprozessordnung erforderlich. Das folgende Kapitel behandelt deshalb die Thematik der in der Zivilprozessordnung geregelten Zwangsäumung durch den Gerichtsvollzieher als staatliches

²¹ vgl. Huttner, Georg: S. 30.

²² vgl. Riecke, Olaf: GE 2006, S. 624.

²³ vgl. Kellner, Ulf Tilo: GE 2006, S. 95.

²⁴ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 681.

Vollzugsorgan. Die Vorgehensweise des Vermieters bis zur Durchführung der Zwangsvollstreckung ist sowohl bei einer Räumung nach der Zivilprozessordnung als auch bei der Räumung nach dem „Berliner Modell“ erforderlich und unterscheidet sich lediglich in einem Punkt. Im zweiten Kapitel wird vorerst zu dem Thema der Räumungsvollstreckung hingeführt. Dazu wird durch eine komprimierte Darlegung aufgezeigt, welche Schritte im Verfahrensablauf bis zur Räumung der Mietsache unumgänglich sind. Des Weiteren wird die Räumungsvollstreckung nach § 885 Abs. 2-4 ZPO beleuchtet, durch welche sich die Räumung nach dem „Berliner Modell“ unterscheidet. Dies dient dazu, die Differenz dieser Räumungsvarianten aufzeigen zu können und schafft somit eine bessere Verständlichkeit der folgenden Ausführungen.

Im dritten Kapitel wird das als „Berliner Räumung“ bezeichnete Kostensenkungsmodell im Mietrecht erläutert.

Da diese Art der Räumung nur durchgeführt werden kann, wenn sich der Vermieter auf sein Pfandrecht beruft, besteht ein sehr enger Zusammenhang des „Berliner Modells“ und dem Vermieterpfandrecht.

Aufgrund dessen hat diese Thematik eine bedeutende Relevanz in der vorliegenden Diplomarbeit. Das vierte Kapitel widmet sich dem Pfandrecht des Vermieters. Dabei wird unter anderem aufgezeigt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit dieses Recht geltend gemacht werden kann sowie welche Verpflichtungen dadurch auf den Vermieter zukommen. Des Weiteren wird unter anderem dargelegt, wie der Vermieter mit den gepfändeten Sachen zu verfahren hat und welche Haftungsgefahren dadurch für den Vermieter entstehen können. Darüber hinaus wird in der Arbeit auch die Möglichkeit des Vermieters beleuchtet, nachträglich auf sein Pfandrecht zu verzichten.

In den Kapiteln drei und vier liegt der Schwerpunkt dieser wissenschaftlichen Arbeit.

Abschließend werden im letzten Kapitel die dargestellten Themen der Diplomarbeit nochmals zusammengefasst und ein Ausblick gegeben.

2. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe unbeweglicher Sachen

2.1. Die Begriffe der Zwangsvollstreckung

In den §§ 704 – 945 der Zivilprozessordnung ist die Zwangsvollstreckung geregelt, welche ein staatliches Verfahren zur zwangsweisen Durchsetzung oder Sicherung von Ansprüchen eines Gläubigers gegenüber einem Schuldner ist.²⁵

Die Parteien der Zwangsvollstreckung werden als „Gläubiger“ und „Schuldner“ bezeichnet. Gläubiger ist derjenige, welcher seinen Anspruch aus einem Schuldtitel fordern kann. Schuldner ist die Person, gegen die sich die Zwangsvollstreckung richtet und der die nach dem Vollstreckungstitel geschuldete Leistung erfüllen muss.²⁶

Bei der Zwangsvollstreckung handelt es sich um eine Vielzahl einzelner Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.²⁷ Primär unterscheidet man Zwangsvollstreckungen aufgrund einer Geldforderung oder wegen anderer Ansprüche als einer Geldforderung²⁸ – die so genannten Individualvollstreckungen.²⁹

Eine Individualvollstreckung ist unter anderem die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe von Sachen, was in den §§ 883–886 ZPO geregelt ist. Bei Zwangsräumungen von Mietsachen handelt es sich um die Herausgabe unbeweglicher Sachen. Die Herausgabe von unbeweglichen Sachen sowie von Schiffen ist in § 885 ZPO festgelegt. Unbewegliche Sachen sind Grundstücke sowie die nach § 94 BGB dazu gehörende

²⁵ vgl. Box, Walter: Rdnr. 1.

²⁶ vgl. Stöber, Kurt: S. 4.

²⁷ vgl. Salten, Uwe/Gräve, Karsten: S. 152.

²⁸ vgl. Mewing, Joachim/Nickel, Michael: S. 101.

²⁹ vgl. Schilken, Eberhard: S. 1245.

wesentliche Bestandteile, welche mit dem Grund und Boden fest verbundene Sachen sind. Dazu zählen insbesondere Gebäude.³⁰

2.2. Verfahrensablauf bis zur Räumungsvollstreckung

2.2.1. Vorgerichtliche Phase

Wurde ein Mietverhältnis über Wohn- oder Geschäftsräume beispielsweise wie meist aufgrund von ausbleibenden Zahlungen des Mieters³¹ vom Vermieter wirksam gekündigt, ist es nicht immer der Fall, dass der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist aus dem Mietgegenstand auszieht. Weigert sich der Mieter die Räumlichkeiten hingegen seiner Pflicht gem. § 546 Abs. 1 BGB zurückzugeben und kann auch keine Einigung zwischen den Parteien getroffen werden, bleibt dem Vermieter die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Rechtswegs um den Besitz an seinem Eigentum wieder zu erlangen.³² Dem Vermieter ist es verwehrt seine Forderungen durch „private Selbsthilfe“ beizutreiben.³³ Wird dem Besitzer gegen seinen Willen der Besitz entzogen oder wird er im Besitz gestört, ist dies widerrechtlich, was nach § 858 Abs. 1 BGB verbotene Eigenmacht wäre.³⁴ Das Vollstreckungsmonopol liegt beim Staat und somit sind ausschließlich die Gerichte als Vollstreckungsorgane für die Klärung zuständig.³⁵ Das gerichtliche Räumungsverfahren wird dann darüber entscheiden, ob die Kündigung durch den Vermieter berechtigt oder unberechtigt war³⁶ und ob der Mieter demnach das Mietobjekt

³⁰ vgl. Zerres, Thomas: S. 36.

³¹ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 150.

³² vgl. Maitra, Dilip D.: S.107.

³³ vgl. Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef: S. 17.

³⁴ vgl. Kinne, Harald/Schach, Klaus/Bieber, Hans-Jürgen: S. 438.

³⁵ vgl. Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef: S. 17.

rechtigt war³⁶ und ob der Mieter demnach das Mietobjekt räumen muss oder nicht.

Der Vermieter hat die Gelegenheit die Klage auf Herausgabe seines Eigentums und auf Zahlung der Mietrückstände zu kombinieren, um unter anderem Gerichts- und Anwaltskosten einsparen zu können. Dabei besteht jedoch das Risiko, dass sich das Verfahren verzögern kann. Um eine rasche Räumung durchsetzen zu können sollte vorerst die Klage auf Herausgabe und Räumung der Mietsache erhoben werden. Die Zahlungsrückstände können dann immer noch innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist von 3 Jahren eingeklagt werden.³⁷

Es ist darauf zu achten, dass beim Einreichen der Räumungsklage alle Räumlichkeiten genannt werden, die vom Mieter in Besitz genommen wurden. Wird beispielsweise auf die Nennung von Kellerräumen, Gartenhäuser oder Garagen verzichtet, können diese dann nicht durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden.³⁸

Des Weiteren ist vor allem bei Wohnraummietverhältnissen darauf zu achten, dass sich der Räumungstitel gegen alle Bewohner des Mietobjekts richtet. Insbesondere wenn der Vermieter über die Anwesenheit weiterer Personen in Kenntnis ist.³⁹ Denn grundsätzlich können Zwangsräumungen nur gegen Personen durchgeführt werden, die im Titel genannt sind.⁴⁰ Leben Personen ohne Wissen des Vermieters in den Räumlichkeiten, könnten diese nicht als Besitzer nach § 854 BGB sondern als „Besitzdiener“ angesehen werden und somit müsste sich der Titel nicht gegen diese Personen richten.⁴¹ Als Besitzdiener werden Personen bezeichnet, die zwar tatsächlich Sachherrschaft an der Mietsache ausüben können, jedoch von den Weisungen des Schuldners abhängig sind, wie

³⁶ vgl. Brosey, Dagmar/Lütgens, Kay: S. 154.

³⁷ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 133.

³⁸ vgl. Heussen, Benno/Damm, Maximilian: S. 190.

³⁹ BGH, NJW 2007, 992.

⁴⁰ vgl. Scholz, Gangolf: § 885 ZPO, S. 1226.

⁴¹ vgl. Heussen, Benno/Damm, Maximilian: S. 196.

beispielsweise Kinder.⁴² Da jedoch weiterhin strittig ist, ob erwachsene Mitbewohner im Titel genannt sein müssen⁴³ sollte man, um sicher zu gehen, die Räumungsklage gegen alle in der Wohnung anwesenden Personen erheben.⁴⁴

2.2.2. Gerichtliche Phase

Um eine Räumung, d.h. die Aufgabe des zeitweiligen Besitzes⁴⁵ durchsetzen zu können, muss der zunächst behauptete Anspruch des Gläubigers gegenüber dem Schuldner durch das zuständige Gericht staatlich anerkannt werden. War die Klage des Vermieters erfolgreich, erhält er darüber eine Bescheinigung – den so genannten „Titel“.⁴⁶ Diese Anerkennung erfolgt in der Regel durch ein rechtskräftiges bzw. ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Endurteil gem. § 704 Abs. 1 ZPO. Auch aus einem gerichtlichen Vergleich gem. § 794 Abs. 1 Satz 1 ZPO findet die Zwangsvollstreckung statt.⁴⁷ Des Weiteren stellen Zuschlagsbeschlüsse aus Zwangsversteigerungsverfahren, einstweilige Verfügungen in Fällen verbotener Eigenmacht oder Prozessvergleiche einen Titel dar.⁴⁸

Eine Besonderheit bei der Räumungsvollstreckung gibt es aufgrund schutzwürdiger Belange im Wohnraummietrecht. Der Schuldner hat dann, auch wenn er bereits rechtskräftig zur Räumung verurteilt wurde,⁴⁹ die Möglichkeit nach § 721 ZPO eine angemessene Räumungsfrist beim zuständigen Amtsgericht zu beantragen. Eine solche Frist wird jedoch nur gewährt, wenn vom Mieter wichtige Gründe vorgebracht werden

⁴² vgl. Scholz, Gangolf: § 885 ZPO, S. 1226.

⁴³ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2004, S. 207.

⁴⁴ vgl. Heussen, Benno/Damm, Maximilian: S. 196.

⁴⁵ vgl. Spreng, Norman M.: Das neue Mietrecht, S. 604.

⁴⁶ vgl. Mewing, Joachim/Nickel, Michael: S. 39.

⁴⁷ vgl. Scholz, Gangolf: § 885 ZPO, Rdnr. 5.

⁴⁸ vgl. Spreng, Norman M.: Umgang mit schwierigen Mietern, S. 225.

⁴⁹ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 254.

können.⁵⁰ Diese Frist wird beispielsweise bewilligt, wenn ein Neubau eines Hauses oder die Fertigstellung einer neuen Wohnung in Kürze erfolgt und somit bezugsfähig wird. Nach § 721 Abs. 5 und § 794a Abs. 2 ZPO darf die Räumungsfrist nicht für einen längeren Zeitraum als ein Jahr bewilligt werden. Wurde eine Mietsache gewerblich vermietet, kann eine solche Frist nicht eingeräumt werden, da in diesem Fall keine Schutzwürdigkeit besteht.⁵¹

Kommt der Schuldner auch nach Vorliegen des Vollstreckungstitels seiner Verpflichtung, das Mietobjekt zu räumen, nicht nach und wurde ihm keine Räumungsfrist vom Gericht gewährt, kann der Vermieter die Zwangsräumung nach § 885 ZPO veranlassen.⁵²

Zu beachten ist noch, dass gem. § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO die Zwangsvollstreckung erst beginnen darf, wenn die Personen, gegen die vollstreckt werden, soll im Urteil bzw. in der beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich genannt sind. Auch das Urteil muss dem Schuldner bereits zugestellt worden sein oder mit der Zwangsvollstreckung zugestellt werden.

2.3. Vollstreckung des Räumungsurteils

2.3.1. Beauftragung des Gerichtsvollziehers

Die Zwangsvollstreckungsmaßnahme wird vom Gerichtsvollzieher als zuständiges staatliches Organ durchgeführt, sofern ein vom Gericht anerkannter Anspruch nicht freiwillig erfüllt wird.⁵³ Kann der Gläubiger seine Forderung durch einen Räumungstitel belegen, muss er den

⁵⁰ vgl. Moersch, Karl-Friedrich: S. 186.

⁵¹ vgl. Heussen, Benno/Damm, Maximilian: S. 194.

⁵² vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 255.

⁵³ vgl. Blank, Hubert: S.229–230.

Gerichtsvollzieher für die Vollziehung der Räumung nach § 753 Abs. 1 ZPO beauftragen.

2.3.2. Der Kostenvorschuss

Da auch der Gläubiger nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 des Gerichtsvollzieherkostengesetzes Kostenschuldner ist, muss dieser einen Kostenvorschuss leisten, damit der Gerichtsvollzieher tätig wird. Dies ergibt sich aus § 4 GvKostG. Demnach kann er die Durchführung des Auftrags von der Zahlung des Kostenvorschusses abhängig machen. Sobald der Gerichtsvollzieher den Räumungstermin angesetzt hat, wird er den Vermieter auffordern die Vorauszahlung zu leisten.⁵⁴

Die Höhe des Vorschusses ist abhängig von den gewöhnlichen Transportkosten, von eventuell entstehenden Kosten für die Verpackung der Gegenstände, Auslagen für Möbelpacker sowie die Kosten einer kurzfristigen Einlagerung.⁵⁵ Die Höhe des Kostenvorschusses ist meist nicht zu verachten.

Bei Wohnraum können pro Zimmer beispielsweise ca. 1000 € bis 1500 €⁵⁶ vom Gerichtsvollzieher gefordert werden.

Durchaus höher kann die Vorauszahlung bei so genannten „Mietnomaden“ ausfallen. Als „Mietnomaden“ werden Leute bezeichnet, die häufig umziehen und bereits im Voraus wissen, dass sie den anfallenden Mietzins nicht begleichen können. Dabei wird die Wohnung oft in einem sehr verwahrlosten Zustand hinterlassen.⁵⁷ Die Räumung wird dementsprechend teurer, da es sich bei den hinterlassenen Gegenständen teilweise auch um Sondermüll handelt. Auch wenn Tiere im Mietobjekt

⁵⁴ vgl. Nölke, Matthias: S. 129.

⁵⁵ LG Koblenz, JurBüro 1995, 552.

⁵⁶ vgl. Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef: S. 86.

⁵⁷ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 8-9.

vorgefunden werden, steigern sich die Aufwendungen, da sie für die Dauer der Verwahrrfrist entsprechend untergebracht werden müssen.

Bei Gewerbeobjekten fallen die Räumungen erheblich teurer aus. Der Vorschuss kann durchaus 20.000 € - 100.000 € betragen.⁵⁸

Aufgrund der hohen Räumungskosten wurden Vorwürfe erhoben, dass er Gerichtsvollzieher bei der Räumung in der Regel eine Spedition beauftragt ohne Vergleichsangebote einzuholen⁵⁹ oder auch, dass der Gerichtsvollzieher die teuerste Spedition der Stadt auswählen würde.⁶⁰ Doch das Vollzugsorgan ist nicht verpflichtet mehrere Angebote zu vergleichen.⁶¹ Der Gerichtsvollzieher hat die Wahl, welche Spedition er für die Räumung beauftragt, nur nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.⁶² Es ist jedoch eine Amtspflicht des Vollstreckungsorgans, die Räumung möglichst kostengünstig und schonend zu vollziehen.⁶³ Die Annahme von Rabattangeboten von Seiten des Speditionsunternehmens ist dem Gerichtsvollzieher nach § 15 GVO verwehrt.

Aufgrund der hohen Kostenvorschüsse wurden bereits weitere Varianten der Räumungsvollstreckung entwickelt.⁶⁴ Der Gerichtsvollzieher muss aber beispielsweise auf ein Angebot des Vermieters, dass dieser die Räumung nach dem „Frankfurter Modell“ selbst durchführen will, nicht eingehen.⁶⁵

Der Vermieter sollte versuchen, mit dem Schuldner in Kontakt zu bleiben um entweder den tatsächlich benötigten Aufwand für die Räumung oder die freiwillige Räumung durch den Schuldner dem Gerichtsvollzieher mitteilen zu können.⁶⁶ Ist keine Räumung mehr nach § 885 Abs. 2-4 ZPO

⁵⁸ vgl. ebenda, S. 129.

⁵⁹ vgl. Anhang: Anlage 4.

⁶⁰ vgl. Beuermann, Rudolf: GE 2005, S. 904.

⁶¹ vgl. Möller, Claas/Schneider, Olaf: S. 132.

⁶² vgl. Box, Walter: Rdnr. 1057a.

⁶³ vgl. Scholz, Gangolf: § 885 ZPO, Rdnr. 25.

⁶⁴ vgl. Riecke, Olaf: GE 2006, S. 623.

⁶⁵ AG Lörrach DGVZ 2005, 109; Riecke DGVZ 2004, 148; so aber AG Frankfurt NZM 2004, 359.

⁶⁶ vgl. Scholz, Gangolf: § 885 ZPO, S. 1229.

erforderlich, da der Mieter das Mietobjekt bereits vor dem angekündigten Räumungstermin samt seiner Habe verlassen hat, wird der Vermieter den Vollstreckungsantrag beim Gerichtsvollzieher zurücknehmen um die Kosten zu sparen.⁶⁷ Wurde die Spedition bereits beauftragt, kann diese einen angemessenen Ausfallbetrag geltend machen.⁶⁸ Dem Gerichtsvollzieher steht es dann zu, diese Kosten aus dem Vorschuss zu begleichen.⁶⁹

Damit der Gläubiger die Auslagen für die Räumungsvollstreckung erstattet bekommt, kann der Gerichtsvollzieher die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung unmittelbar mit dem Räumungstitel vollstrecken. Dies wird durch § 788 Abs. 1 Satz 1 ZPO ermöglicht. Es können jedoch keine Sachen gesichert werden, die nach § 811 ZPO unpfändbar sind, wie beispielsweise Sachen des persönlichen Gebrauchs. Da es jedoch oft aufgrund von Zahlungsunfähigkeit des Mieters zu Zwangsräumungen kommt,⁷⁰ werden nur selten verwertbare Gegenstände vorgefunden.

Dann besteht die Möglichkeit, dass der Gläubiger die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung durch einen Kostenfestsetzungsbeschluss titulieren lässt.⁷¹ Doch in vielen Fällen bekommt der Gläubiger trotz Titel seine Kosten nicht erstattet. Dies ist dann gegeben, wenn der Räumungsschuldner über kein Kapital verfügt und bei ihm in wahrsten Sinne des Worts „nichts zu holen ist“.⁷²

⁶⁷ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 683.

⁶⁸ LG Kassel, DGVZ 2003, 42 u. 140.

⁶⁹ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 683.

⁷⁰ vgl. Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 192.

⁷¹ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 255.

⁷² vgl. Möller, Class/Schneider, Olaf: S. 135.

2.3.3. Die Durchführung der Räumungsvollstreckung

Wie die Räumungsvollstreckung nach der Vorstellung des Gesetzgebers ablaufen sollte, ist in § 885 ZPO und §§ 180, 181 GVGA geregelt.⁷³

Nach § 180 Nr. 2 GVGA muss der Gerichtsvollzieher dem Schuldner den festgelegten Vollstreckungstermin zustellen, sofern dieser nicht unbekannt verzogen ist bzw. sein Aufenthalt nicht bekannt ist. Zudem muss zwischen dem Tag der Zustellung und dem Vollstreckungstermin mindestens ein Zeitraum von 3 Wochen liegen. Die Räumungsankündigung muss dem Schuldner mitteilen, wie mit den hinterlassenen Gegenständen nach der Räumung verfahren wird und dass der Schuldner bis zu 2 Wochen vor dem Räumungstermin einen Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO stellen kann, § 180 Nr. 5 GVGA. Ist der Antrag auf Vollstreckungsschutz erfolgreich, wird die Räumung dadurch hinausgezögert.⁷⁴

Der Räumungstermin wird auch dem Gläubiger mitgeteilt. Ebenfalls muss gem. § 181 Abs. 3 GVGA die zuständige Sozialbehörde über die Räumung in Kenntnis gesetzt werden, da der Schuldner nach der Räumungsvollstreckung in der Regel keine Unterkunft hat.⁷⁵

Wird dem Gerichtsvollzieher der Zutritt zum Räumungsobjekt durch den Schuldner oder durch dessen Abwesenheit verwehrt, ist er nach § 758 Abs. 2 und 3 ZPO dazu befugt verschlossene Türen öffnen zu lassen. Bei Widerstand darf er ggf. mit Unterstützung der Polizei Gewalt anwenden und sich somit gegen den Willen des Schuldners Zugang verschaffen.⁷⁶

Danach wird der Schuldner bei der Vollstreckung gem. § 885 Abs. 1 ZPO aus dem Besitz des Objektes gesetzt und der Gläubiger wieder in den Besitz eingewiesen. Der Schuldner wird bei dessen Anwesenheit aufgefordert den Mietgegenstand zu verlassen. Meist ist es der Fall, dass der

⁷³ vgl. Schuscke, Winfried: NZM 2005, S. 681.

⁷⁴ vgl. Brosey, Dagmar/Lütgens, Kay: S. 165.

⁷⁵ vgl. Spreng, Norman M.: Umgang mit schwierigen Mietern, S. 226.

⁷⁶ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 255.

Schuldner nur seine nötigsten persönlichen Sachen mitnimmt, da ihm die Mittel zum Transport oder eine Möglichkeit zur Unterbringung fehlen.⁷⁷

Sobald es dem Schuldner nicht mehr möglich ist, Sachherrschaft über das Mietobjekt auszuüben, gilt der Besitztzug als beendet. Dies ist gegeben wenn dem Schuldner alle Schlüssel abgenommen wurden oder eine Firma mit dem Schlossaustausch beauftragt wurde.⁷⁸

Doch dadurch ist die Räumung noch nicht beendet. Mit dem Mietobjekt verbundene Einrichtungen und Umbauten sowie hinterlassene Sachen müssen vollständig entfernt werden.⁷⁹ Gegenstände, die sich noch in den Räumlichkeiten befinden werden nach § 885 Abs. 2 ZPO weggeschafft und dem Schuldner übergeben. Dies setzt jedoch voraus, dass der Vermieter die Klage auf Räumung und die Klage auf Zahlung der Mietrückstände nicht kombiniert hat und somit die Sachen nicht Gegenstand einer beauftragten Mobiliarzwangsvollstreckung gem. § 805 ff. ZPO sind.⁸⁰

Die Sachen müssen auch nur übergeben werden, wenn der Schuldner zur Annahme bereit bzw. dazu in der Lage ist sowie die Aushändigung des Räumungsguts keine fremden Rechte verletzt.⁸¹ Pfändbare Sachen können auch ohne eine geforderte Mobiliarzwangsvollstreckung vom Gerichtsvollzieher für die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung nach § 788 Abs. 1 Satz 1 ZPO gepfändet werden.⁸²

Bei Abwesenheit des Schuldners müssen die nicht gepfändeten Sachen entweder einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen bzw. in dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt werden.

⁷⁷ vgl. Hüermann, Detlef: NZM 2004, S. 327.

⁷⁸ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 681.

⁷⁹ vgl. Fikentscher, Wolfgang/Heinemann, Andreas: S. 228.

⁸⁰ vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 311.

⁸¹ OLG Hamm DGVZ 1980, 185.

⁸² Die Verfasserin verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführung in Kapitel 2.2.1.

Hat der Schuldner bereits eine Unterkunft, befugt § 180 Nr. 4 GVGA den Gerichtsvollzieher die Sachen in die Räumlichkeiten des Schuldners zu schaffen. Der Gerichtsvollzieher ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Auch dürfen die dadurch entstehenden Kosten nicht höher als die sein, die durch den Transport in eine Pfandkammer und die Einlagerung entstehen würden, ansonsten muss der Gläubiger dafür seine Zustimmung geben.⁸³

In § 885 Abs. 3 Satz 1 ZPO ist geregelt, wie zu verfahren ist, wenn keine der oben genannten Personen anwesend sind oder der Schuldner nicht zur Übernahme bereit bzw. aufgrund der fehlenden Unterkunft dazu nicht in der Lage ist.⁸⁴ Dies ist bei der Räumungsvollstreckung sehr häufig der Fall. Demnach muss der Gerichtsvollzieher die Gegenstände verwahren lassen. Zur Verwahrung müssen die Sachen im Pfandlokal oder anderweitig untergebracht werden. Hinterlassene Sachen, die offensichtlich als Müll und Unrat zu erkennen sind muss der Gerichtsvollzieher nicht verwahren. Diese dürfen direkt auf der Mülldeponie entsorgt werden,⁸⁵ um unnötige Kosten zu sparen.⁸⁶ Dazu zählen jedoch unter anderem keine Gegenstände, die als unveräußerbar gelten, weil sie zum Beispiel stark abgenutzt sind.⁸⁷ Grundsätzlich gilt aber, dass eine Übergabe der Sachen einer Verwahrung vorgehen muss.⁸⁸

Werden in der Mietsache Tiere vorgefunden, sollten die Ordnungsbehörden für die artgerechte Unterbringung sorgen.⁸⁹ Wenn viele Gegenstände in Verwahrung gebracht werden müssen, werden sie oft bei der Spedition eingelagert, da die Kapazität eines Pfandlokales begrenzt ist.⁹⁰

Gem. § 885 Abs. 4 ZPO hat der Schuldner die Möglichkeit die in Verwahrung gebrachten Sachen binnen einer Frist von 2 Monaten zurückzufor-

⁸³ vgl. Baumbach, Adolf/u.a.: § 885 BGB, Rdnr 21.

⁸⁴ vgl. Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef: S. 87.

⁸⁵ OLG Zweibrücken, DGVZ 1998, 8; AG Neuköln DGVZ 1980, 42; LG Karlsruhe DGVZ 1980, 14.

⁸⁶ LG Hamburg, MDR 1963, 854.

⁸⁷ vgl. Schuscke, Winfried: NZM 2006, S. 285.

⁸⁸ vgl. Scholz, Gangolf: § 885 ZPO, Rdnr. 32.

⁸⁹ OLG Karlsruhe ZMR 1997, 78; LG Oldenburg, DGVZ 1995, 44.

⁹⁰ vgl. Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef: S. 87.

dern. Der Gerichtsvollzieher macht die Herausgabe von der Bezahlung der Kosten abhängig, die nicht durch den vom Gläubiger geleisteten Kostenvorschuss gedeckt wurden.⁹¹

Des Weiteren ist in § 885 Abs. 3 Satz 2 ZPO vorgegeben, wie mit unpfändbaren Sachen oder mit Sachen, bei denen kein Verwertungserlös erwartet werden kann, umzugehen ist. Diese müssen dem Schuldner aufgrund des Art. 14 GG⁹² auf dessen Verlangen auch ohne jegliche Bezahlung herausgegeben werden. Sofern diese Sachen jedoch aus dem restlichen Verwahrungsgut herausgesucht werden müssen und dies mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre, kann von der Herausgabe abgesehen werden.⁹³

Werden die eingelagerten Gegenstände vom Schuldner nicht abgeholt oder werden die noch offenen Kosten nicht beglichen, hat der Gerichtsvollzieher die Sachen gem. § 885 Abs. 4 ZPO zu verkaufen und den Erlös zu hinterlegen. Dies betrifft somit auch die unpfändbaren Sachen. Unverwertbare Sachen kann das Vollstreckungsorgan vernichten lassen.

Vom Verkaufserlös werden Kosten gedeckt, sofern der Kostenvorschuss des Gläubigers nicht ausreichend war. Bleibt dann noch ein Resterlös übrig, kann der Gläubiger seinen Auszahlungsanspruch mit Hilfe eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses geltend machen.⁹⁴ Dieser Erstattungsanspruch ist jedoch kaum realisierbar.⁹⁵

Abschließend ist erneut darauf hinzuweisen, dass der Gläubiger neben dem Schuldner für alle aufgrund des Zwangsvollstreckungsauftrags entstandenen Kosten haftet. Voraussetzung ist nur, dass diese Kosten durch rechtmäßige Handlung des Gerichtsvollziehers entstanden sind.⁹⁶

⁹¹ vgl. ebenda.

⁹² vgl. Schuscke, Winfried: NZM 2005, S. 682.

⁹³ LG Wuppertal, DGVZ 2005, 108.

⁹⁴ vgl. Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef: S. 87.

⁹⁵ vgl. Box, Walter: Rdnr. 1057b.

⁹⁶ OLG Karlsruhe DWW 1974, 162.

Das Räumungsgut

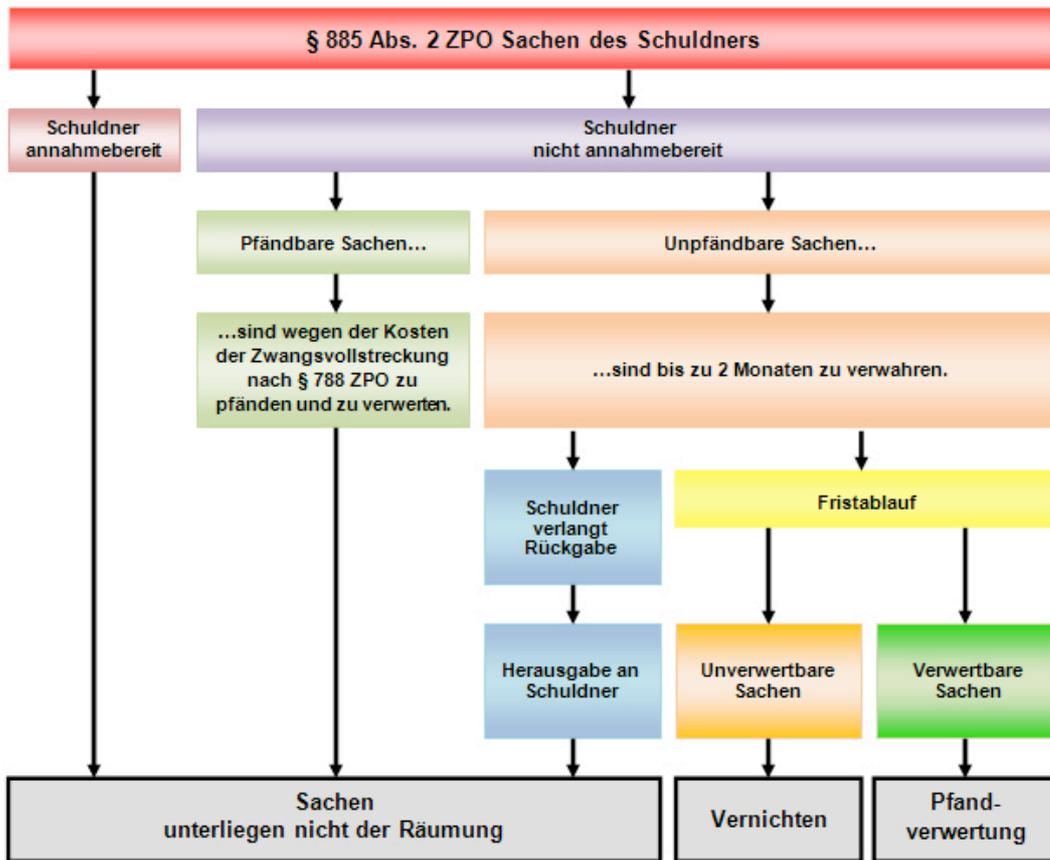


Abbildung 1: Das Räumungsgut.
Quelle: eigene Darstellung.

2.3.4. Haftung bei der Räumungsvollstreckung

Trotz Beachtung der erforderlichen Sorgfalt kann es im Verlauf der Zwangsäumung durchaus dazu kommen, dass Gegenstände beschädigt werden. Auch wenn bei manchen Schuldnern trotz Gelegenheit, das Interesse nicht überwiegt, ihre Sachen selbst aus dem Mietobjekt zu entfernen, werden teilweise Vorwürfe erhoben, dass bei der Räumung durch die beauftragte Spedition Gegenstände beschädigt wurden oder nicht mehr auffindbar sind. Das Vollstreckungsorgan hat jedoch nicht die Möglichkei-

ten ein ausführliches Protokoll über den Bestand und den Zustand der hinterlassenen Sachen zu führen. Dies wirft die Frage auf, gegen wen der Räumungsschuldner seine Ansprüche geltend machen kann.⁹⁷ Da die Zwangsvollstreckung eine hoheitliche Maßnahme ist, haftet der Staat für die Pflichtverletzung eines Amtsträgers gem. § 34 GG i.V.m. § 839 BGB. Amtsträger ist der Gerichtsvollzieher sowie die beauftragten Gehilfen wie beispielsweise die Spediteure.⁹⁸ Beantragt der Vermieter eine Zwangsräumung nach den gesetzlichen Vorschriften durch den Gerichtsvollzieher, sorgt dieser für die Vollziehung der Zwangsvollstreckung. Somit kommt keine Haftungsgefahr des Vermieters in Betracht.

2.4. Anspruch auf Nutzungsentschädigung

Hat das Gericht im Verfahren geprüft, dass das Mietverhältnis rechtmäßig gekündigt wurde,⁹⁹ hat der Gläubiger keinen Anspruch mehr darauf, dass der Schuldner den vereinbarten Mietzins nach § 535 Abs. 2 BGB entrichtet. Doch wenn der Schuldner seine Rückgabepflicht nicht erfüllt, kann der Gläubiger für die Zeit der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte oder wahlweise die ortsübliche Miete verlangen. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung ist in § 546a BGB geregelt.

Dabei handelt es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, sondern um einen vertraglichen Anspruch eigener Art.¹⁰⁰ Durch § 546a BGB werden Ansprüche des Vermieters aus ungerechtfertigter Bereicherung nicht ausgeschlossen.¹⁰¹

⁹⁷ vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 310.

⁹⁸ vgl. ebenda, S. 311.

⁹⁹ vgl. Brosey, Dagmar/Lütgens, Kay: S. 154.

¹⁰⁰ BGHZ 68, 307.

¹⁰¹ BGH, NJW-RR 2000, 382.

3. Das „Berliner Modell“

Wie im vorherigen Kapitel aufgezeigt wurde, kann eine Zwangsäumung für den Räumungsgläubiger sehr kostenintensiv werden. Die Kosten werden für den Vermieter besonders belastend, wenn die Auslagen nicht mehr vom Schuldner beigetrieben werden können, da eine Veräußerung der hinterlassenen Sachen nach § 885 Abs. 5 ZPO keinen Erlös bringt¹⁰² sowie der Anspruch auf Kostenerstattung wertlos ist.¹⁰³ Dies ist vor allem gegeben, wenn ein Räumungsurteil aufgrund von ausgebliebenen Mietzinszahlungen gefällt wurde.¹⁰⁴

Überlegungen wurden laut, wie sich die Kosten der Zwangsäumung und somit der Kostenvorschuss an das selbständige Vollstreckungsorgan senken lässt.¹⁰⁵ Folglich wurden in den letzten Jahren mehrere Varianten der Räumungsvollstreckung entwickelt.¹⁰⁶ Das „Berliner Modell“ ist neben der „Hamburger Räumung“ und dem „Frankfurter Modell“ eines der sogenannten Kostensenkungsmodelle bei der Zwangsäumung.¹⁰⁷ Die Bezeichnung „Berliner Modell“ ist auf die Rechtsprechung des Amtsgerichts Berlin-Wedding zurückzuführen.¹⁰⁸ Des Weiteren wurde diese Art der Räumungsvollstreckung auch von mehreren Amtsgerichten im Berliner Raum gebilligt.¹⁰⁹

Der Ablauf des Räumungsverfahrens nach dem „Berliner Modell“ und der „klassischen“ Räumungsvollstreckung ist bis zur Beauftragung des Gerichtsvollziehers identisch.

¹⁰² vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2006, S. 284.

¹⁰³ vgl. Beuermann, Rudolf: GE 2005, S. 904.

¹⁰⁴ vgl. Flatow, Beate: NJW 2006, S. 1396.

¹⁰⁵ vgl. Hau, Wolfgang: ZMK 2006, 170080.

¹⁰⁶ vgl. Riecke, Olaf: GE 2006, S. 623.

¹⁰⁷ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 681.

¹⁰⁸ AG Berlin-Wedding, ZMR 2004, 760; Riecke, Olaf: NZM 2006, 919.

¹⁰⁹ AG Berlin-Mitte, GE 2005, 243; AG Berlin-Köpenick, GE 2005, 871 u. 921; AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, GE 2005, 743.

Beim „Berliner Modell“ macht der Gläubiger vor der Räumung sein Vermieterpfandrecht an allen in den Räumlichkeiten befindlichen Gegenständen geltend. Somit kann der Gläubiger den Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher auf die Herausgabe der Wohnung nach § 885 Abs. 1 ZPO beschränken. Dies wird auch als Teilräumung bezeichnet, da der Gerichtsvollzieher dann lediglich den Mieter aus der Mietsache setzt und den Gläubiger wieder in den Besitz seiner Mietsache einweist. Die Sachen, an denen vom Gläubiger sein Pfandrecht aus § 562 BGB geltend gemacht wird, unterliegen nicht der Zwangsräumung und sie bleiben somit in der Mietsache zurück. Die Vollstreckung ist für den Gerichtsvollzieher damit beendet. Eine Durchführung der Räumung nach § 885 Abs. 2-4 ZPO, wie sie bei der „klassischen“ Räumungsvollstreckung üblich ist, erfolgt nicht.¹¹⁰

Die bloße Herausgabe der Räumlichkeiten führt dazu, dass sich der Vermieter selbst um die Beseitigung des verbleibenden Räumungsgutes aus dem Mietobjekt kümmert.¹¹¹

Somit entfallen –zumindest vorerst– die Kosten für die nach § 885 Abs. 2 und 3 ZPO notwendige Abtransportierung und Verwahrung der Sachen des Räumungsschuldners. Meist ist es dann nur noch nötig, die Schlösser auszutauschen, was den vom Gerichtsvollzieher zu erhebenden Kostenvorschuss deutlich reduziert.¹¹²

Der Kostenvorschuss soll somit für Gerichtsvollziehergebühren nach dem GvKostG und Schlossaustausch nur noch ca. 250 Euro betragen,¹¹³ was offensichtlich günstiger ist, als eine Räumung nach den Vorstellungen des Gesetzgebers.

¹¹⁰ BGH, NZM 2006, 149.

¹¹¹ vgl. Both, Dirk: GE 2007, S. 198.

¹¹² vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360.

¹¹³ vgl. Kellner, Ulf Tilo: GE 2006, S. 95.

Da sich bei korrekter Anwendung Gerichtsvollzieherkosten deutlich reduzieren lassen, aber auch Risiken damit verbunden sein sollen, ist dies das meist diskutierte Räumungsmodell.¹¹⁴

In der Rechtsprechung war die Zulässigkeit dieser „Berliner Räumung“ bis zu den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes umstritten. Während gerichtliche Entscheidungen das Modell für zulässig befanden,¹¹⁵ wurde es auch vor Gericht abgelehnt.¹¹⁶

Probleme traten auf, als einige Gerichtsvollzieher die Durchführung dieser Räumungsvariante ablehnten. Grund dafür war, dass dem Vermieterpfandrecht nach § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB nur die pfändbaren Sachen unterliegen. Unpfändbare Sachen unter anderen i.S.v. § 811 ZPO wie dem Haushalt oder dem persönlichen Gebrauch dienende Sachen, werden ausdrücklich nicht erfasst. Deshalb waren einige Vollstreckungsorgane der Meinung unpfändbare Sachen nicht in den Räumlichkeiten und somit in der Obhut des Vermieters zurücklassen zu können. Aufgrund dessen forderten sie die Gläubiger auf, einen Kostenvorschuss in der Höhe zu zahlen, dass auch die Auslagen des Abtransports und der Einlagerung der unpfändbaren Sachen beglichen werden können, sofern der Schuldner keine Herausgabe nach § 885 Abs. 3 Satz 2 ZPO verlangt bzw. keine Möglichkeit hat, die Sachen mitzunehmen.

Ob der Gerichtsvollzieher entscheiden kann, welche Sachen nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegen und er deshalb eine Spedition beauftragen muss, welche diese Sachen verwahrt, wurde unterschiedlich beurteilt. Manche Gerichte hatten eine solche Prüfungskompetenz seitens des Gerichtsvollziehers bejaht.¹¹⁷ Doch die herrschende Meinung hat ein solch materiell-rechtliches Prüfungsrecht abgelehnt.¹¹⁸

¹¹⁴ vgl. Both, Dirk: GE 2007, S. 192.

¹¹⁵ AG Wedding, NZM 2004, 720.

¹¹⁶ LG Berlin, DGVZ 2005, 140.

¹¹⁷ AG Königswinter, MDR 1982, 1028.

¹¹⁸ LG Köln, DGVZ 1996, 75; LG Osnabrück, NZM 2006, 80; LG Berlin, GE 2006, 191.

Dieses Räumungsmodell wurde erstmals Anfang des Jahres 2003 für Gewerbemietverhältnisse durch den Bundesgerichtshof anerkannt.¹¹⁹ Für Wohnraummietverhältnisse folgte die Legitimation im November 2005. Gerechtfertigt wurde das „Berliner Modell“ mit einem Vorrang des Vermieterpfandrechts vor dem Vollstreckungsrecht.¹²⁰ In dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofes wurde auch geregelt, dass der Gerichtsvollzieher im Rahmen der Zwangsvollstreckung nicht dafür zuständig ist, materiell-rechtliche Ansprüche der Parteien zu beurteilen. Bestehen Unstimmigkeiten bei der Abgrenzung des Vermieterpfandrechts, liegt die Zuständigkeit der Klärung bei den Gerichten und nicht bei den Vollstreckungsorganen. Aufgrund dessen darf der Gerichtsvollzieher den Kostenvorschuss nicht in der Höhe erheben, um die Kosten einer Räumung nach § 885 Abs. 2-4 ZPO decken zu können.

Doch in der Rechtsprechung wurde die BGH-Entscheidung aufgrund schutzwürdiger Belange des Schuldners auch anders ausgelegt. Beispielsweise wurde von einem Amtsgericht entschieden, dass Gegenstände wie Kleidungsstücke, Toilettengegenstände, persönliche Papiere und Geschäftspapiere, die „unstrittig“ nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegen, vom Gerichtsvollzieher aus den Räumlichkeiten entfernt werden können. Auch das zuständige Landgericht hat sich dieser Auffassung angeschlossen, indem es die Beschwerde gegen diese Entscheidung abgewiesen hat.¹²¹

Mit dem Urteil vom 10.08.2006 hat der BGH seine Rechtsprechung zum „Berliner Modell“ bestätigt.¹²² Laut BGH würden diese Art der Räumungsvollstreckung den schutzwürdigen Belangen des Räumungsschuldners nicht entgegenstehen, da der Schuldner die Möglichkeit hätte, seine Gegenstände, die eindeutig nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen, aus der Mietsache zu entfernen.

¹¹⁹ BGH, ZMR 2004, 734.

¹²⁰ BGH, NZM 2006, 149.

¹²¹ AG Jülich, DGVZ 2007, 125; LG Aachen, GE 2008, 201.

¹²² BGH, NJW 2006, 3273.

Bei einer Räumung nach dem „Berliner Modell“ darf jedoch nicht nur die Ersparnis des Kostenvorschusses berücksichtigt werden. Hat der Gerichtsvollzieher den Gläubiger wieder in seinen Besitz eingewiesen, ist somit der Vollstreckungsauftrag beendet und der Titel „verbraucht“. Verschafft sich der Schuldner jedoch wieder auf irgendeine Weise Zugang zum Mietgegenstand und somit auch den Zugriff auf seine Sachen, muss der Gläubiger erneut ein Vollstreckungsverfahren anstreben. Erst durch die Vorlage eines neuen Titels kann erneut gegen den Mieter vorgegangen werden.¹²³

Die „Berliner Räumung“ ist sehr eng mit dem Vermieterpfandrecht verbunden. Durch den Vollzug des Pfandrechts soll die Freimachung der Mietsache erreicht werden.¹²⁴ Es ist sozusagen der Schlüssel für eine Räumung nach diesem Kostensenkungsmodell.¹²⁵ Deshalb wird in der Literatur auf die Gefahren der Ausübung und Verwertung des Vermieterpfandrechts hingewiesen.¹²⁶ Da bei einer Räumung nach dem „Berliner Modell“ meist auch unpfändbare Sachen in den Räumlichkeiten des Vermieters zurückbleiben werden, sind die daraus entstehenden Folgen und Pflichten zu beachten.¹²⁷ Das ausgeübte Vermieterpfandrecht stellt den Gläubiger nun vor die Herausforderung, wie er rechtmäßig weiterhin vorgehen kann,¹²⁸ ob er zum Beispiel offensichtlichen Müll entsorgen darf und was er alles beachten muss.¹²⁹

Um feststellen zu können, was der Gläubiger bei seinem weiteren Vorgehen zu beachten hat und ob die Räumung nach dem „Berliner Modell“ berechtigterweise umstritten ist, muss die Rolle des Vermieterpfandrechts im Berliner Modell aufgezeigt werden. Das folgende Kapitel widmet sich dem Vermieterpfandrecht im Zusammenhang mit dem

¹²³ vgl. Both, Dirk: GE 2007, S. 198.

¹²⁴ vgl. ebenda.

¹²⁵ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 152.

¹²⁶ vgl. Both, Dirk: GE 2007, S. 192; Riecke, Olaf: GE 2006, S. 625.

¹²⁷ vgl. Heussen, Benno/Damm, Maximilian: S. 193.

¹²⁸ vgl. Kellner, Ulf Tilo: GE 2006, S. 96.

¹²⁹ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360.

Kostensenkungsmodell. Dabei soll unter anderem aufgezeigt werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit der Vermieter sein Vermieterpfandrecht geltend machen kann und somit eine Räumung nach dem „Berliner Modell“ anstreben kann. Des Weiteren soll dargelegt werden, worauf der Vermieter insbesondere bei der Verwertung des Pfandrechts zu achten hat und ob eventuelle Risiken lauern.

4. Das Vermieterpfandrecht im „Berliner Modell“

4.1. Allgemeines zum Vermieterpfandrecht

Das Vermieterpfandrecht ist ein Sicherungsmittel des Vermieters hinsichtlich seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis. Werden solche Forderungen nicht beglichen, kann der Vermieter ein besitzloses Pfandrecht an den vom Mieter eingebrachten und nicht dem Pfändungsschutz unterliegenden Sachen gem. § 562 Abs. 1 BGB geltend machen und somit seine Ansprüche absichern. Beim Auszug des Mieters wird der Vermieter jedoch durch § 562b Abs. 1 Satz 2 BGB dazu berechtigt, die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen in seinen Besitz zu nehmen.

Dieses Pfandrecht war aufgrund des sozialen Schutzes im Wohnraummietrecht von Anfang an sehr umstritten.¹³⁰ Mit dem Vermieterpfandrecht wollte der Gesetzgeber ursprünglich die Kehrseite der Vorleistungspflicht¹³¹ des Vermieters darstellen, da bis zum Mietrechtsreformgesetz der Mietzins nach § 551 Abs. 1 BGB erst am Monatsende fällig war. Somit war das Sicherungsinteresse des Vermieters begründet.¹³²

Vor der Mietrechtsreform im Jahr 2001, die zum Ziel hatte, bestehende Defizite des bis dahin bestandenen Mietrechts zu beseitigen, war das Vermieterpfandrecht in den §§ 559 bis 563 BGB geregelt.

Das Bundesministerium der Justiz berief eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe ein, die sich mit verschiedenen Themen – wie zum Beispiel mögliche Vereinfachungen und Änderungen des Mietrechts – befasste.¹³³ Das Vermieterpfandrecht bringt nach Ansicht der Arbeitsgruppe aufgrund von kaum pfändbarem Eigentum der Mieter in Wohnraummietverhältnissen nicht immer wirtschaftliche Befriedigung für den Vermieter. Dennoch kam sie

¹³⁰ vgl. Bechtloff, Jürgen: S. 225ff.

¹³¹ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 3.

¹³² vgl. Bechtloff, Jürgen: S. 224.

¹³³ vgl. Bundestag Drucksache 14/4553, S. 34.

unter anderem zum Ergebnis, dass das Pfandrecht des Vermieters auch für Wohnraum bestehen bleiben soll. Gründe dafür sind, dass es eine wichtige Handhabe für den Vermieter ist und eine Appellwirkung gegenüber nicht zahlenden Mietern hat.¹³⁴

Somit wurde nach der Reform §§ 562 bis 562d in Kapitel „Pfandrecht des Vermieters“ unter dem Abschnitt „Mietverhältnisse über Wohnraum“ neu angeordnet. Da das Vermieterpfandrecht jedoch nicht nur für Wohnraummietverhältnisse, sondern auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume gelten soll, verweist § 578 Abs. 1 BGB auf die entsprechende Anwendung der §§ 562 bis 562d BGB.

Inhaltliche Veränderungen wurden durch die Mietrechtsreform nicht vorgenommen.¹³⁵

In den letzten Jahrzehnten ist das Vermieterpfandrecht bei Wohnraummietverhältnissen kaum mehr angewandt worden und somit fast gar bedeutungslos geworden.¹³⁶ In Zahlungsverzug gekommene Mieter sind kaum im Besitz pfändungswürdiger Sachen oder sind aufgrund vereinbarter Ratenzahlungen nicht Eigentümer der Gegenstände. Vor allem im Wohnraummietrecht werden ausbleibende Mietzahlungen heutzutage auf andere Weise abgesichert. Ein bedeutendes Sicherungsmittel ist beispielsweise das in den Mietzins einkalkulierte Mietausfallwagnis und auch die Kautionszahlung nach § 551 BGB. Bedeutend ist dieses Pfandrecht vor allem bei Gewerbemietverhältnissen.¹³⁷

In Zeiten von Zahlungsunfähigkeit von Mietern hat das Vermieterpfandrecht auch wieder in Wohnraummietverhältnissen an Bedeutung gewonnen.¹³⁸ Eine Art Renaissance hat das Vermieterpfandrecht durch die Anwendung des „Berliner Modells“ in Zwangsvollstreckungen erlebt, wobei die Geltendmachung dazu dienen soll, die Vollstreckungsmaßnahme

¹³⁴ a.a.O., S. 60.

¹³⁵ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 1.

¹³⁶ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 152.

¹³⁷ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 3-4.

¹³⁸ vgl. Both, Dirk: GE 2007, S. 192.

kostengünstiger zu gestalten.¹³⁹ Das Pfandrecht des Vermieters soll diesem die Möglichkeit zur Verlustminimierung sichern.¹⁴⁰ Doch da bei einer Räumung nach dem „Berliner Modell“ das Recht auch an unpfändbaren Sachen geltend gemacht wird, führt dies zur Zweckentfremdung des Vermieterpfandrechts.¹⁴¹

Neben den spezifischen Bestimmungen des gesetzlichen Vermieterpfandrechts gelten auch die Bestimmungen über Pfandrechte an beweglichen Sachen der §§ 1204 ff. BGB gem. § 1257 BGB entsprechend.¹⁴²

4.2. Die Voraussetzungen des Vermieterpfandrechts

4.2.1. Die Pfandgegenstände

Bei der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ist es von Bedeutung, auf welche Sachen sich dieses Recht erstreckt. Unterliegt alles dem Vermieterpfandrecht, was sich in der vermieteten Wohnung oder den Geschäftsräumen befindet? Aus dem Wortlaut des § 562 BGB lässt sich entnehmen, dass sich das Vermieterpfandrecht auf Sachen des Mieters erstreckt.

Sachen im Sinne der §§ 90 und 90a BGB sind körperliche Gegenstände. Somit unterliegen sonstige Rechte und Forderungen nicht dem Pfandrecht des Vermieters.

An Inhaberpapieren, Geld¹⁴³ sowie übertragbaren Papieren wie Schecks kann das Vermieterpfandrecht geltend gemacht werden¹⁴⁴. Jedoch nicht

¹³⁹ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 15.

¹⁴⁰ vgl. Both, RiOg Dirk: GE 2007, S. 192.

¹⁴¹ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360.

¹⁴² vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 1.

¹⁴³ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 8.

¹⁴⁴ vgl. Weidenkaff, Walter: § 562 BGB, Rdnr. 7.

an Legitimationspapieren wie Kfz-Briefen, Lebensversicherungspolicen oder Sparbüchern, deren Urkunde selbst keinen Wert hat.¹⁴⁵

Ein weiteres Erfordernis des Vermieterpfandrechts ist, dass diese Sachen in die Mieträume „eingebracht“ worden sind. Dies bedeutet, dass es sich um bewegliche Sachen handeln muss.¹⁴⁶

4.2.1.1. Die Einbringung der Sachen

Diese weitere Voraussetzung des Einbringens ist in § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB geregelt. Demnach erstreckt sich das Vermieterpfandrecht nur über Gegenstände, die in die Mietsache eingebracht wurden. Einbringung i.S.d. § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB bedeutet eine willentliche Hineinbringung der Sachen durch den Mieter in die Mieträume zu Beginn oder während des Mietverhältnisses.¹⁴⁷ Die Erforderlichkeit der Einbringung der Sachen soll das Pfandrecht des Mieters auf die Gegenstände beschränken, die in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen.

Die Einbringung ist ein Realakt.¹⁴⁸ Dies ist eine auf den tatsächlichen Erfolg gerichtete Willensbetätigung, die kraft Gesetzes eine Rechtsfolge auslöst. Anders als bei einer Willenserklärung tritt die Rechtsfolge auch dann ein, wenn sie nicht gewollt oder beabsichtigt ist.¹⁴⁹ Die Einbringung setzt somit nicht den Willen des Vermieters voraus, dass er damit das Vermieterpfandrecht begründet.

Ein höchstpersönliches Einbringen durch den Mieter ist nicht erforderlich, die Billigung des Mieters reicht aus.¹⁵⁰

¹⁴⁵ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 11.

¹⁴⁶ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 5.

¹⁴⁷ OLG Braunschweig, OLGZ 1980, 239; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 474.

¹⁴⁸ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 10.

¹⁴⁹ vgl. Reich, Dietmar O./Schmitz, Peter: S. 16.

¹⁵⁰ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 22.

Auch ist lediglich eine beschränkte Geschäftsfähigkeit des Mieters gem. § 106 BGB für die Einbringung der Sachen notwendig.¹⁵¹ Bei geschäftsunfähigen Personen muss die Einbringung der Sachen durch einen gesetzlichen Vertreter bewilligt werden.¹⁵²

Die Sachen gelten auch dann als eingebracht, wenn sie erst in den angemieteten Räumen erzeugt bzw. hergestellt wurden oder wenn die Sachen bereits vor Beginn des Mietverhältnisses im Mietobjekt vorhanden sind. Dies ist zum Beispiel gegeben, wenn Gegenstände vom Vormieter dort belassen wurden.¹⁵³

Das Tatbestandsmerkmal des Einbringens ist nicht erfüllt, wenn die Sachen vorübergehend eingestellt wurden. Die Begriffe des Einbringens und des Einstellens sind hierbei zu unterscheiden. Bei der Einbringung ist der Verbleib der Gegenstände für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. für einen längeren Zeitraum gewollt.¹⁵⁴ Bei einer vorübergehenden Einstellung der Sachen in die Mieträume würde der Zusammenhang mit dem Mietgebrauch fehlen. Das Geld einer Tageskasse würde somit nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegen, da es sich nur vorübergehend in der Mietsache befindet.¹⁵⁵ Als eingebracht kann hingegen beispielsweise ein Warenlager angesehen werden, wenn sich aus dem Mietvertrag ergibt, dass diese Sachen nur vorübergehend in den Mieträumen sind.¹⁵⁶ Auch über ein Kraftfahrzeug, welches auf einem angemieteten Stellplatz oder in einer Garage verbleiben soll, erstreckt sich das Vermieterpfandrecht.¹⁵⁷

An Sachen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses in die Mieträume eingebracht werden, entsteht kein Vermieterpfandrecht. Dies ist auch

¹⁵¹ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 32; Weidenkaff, Walter: § 562 BGB, Rdnr. 6.

¹⁵² vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 10.

¹⁵³ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 33.

¹⁵⁴ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 13; Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 24.

¹⁵⁵ OLG Braunschweig, OLGZ 1980, 239.

¹⁵⁶ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 12.

¹⁵⁷ BGH, ZMR 2006, 609; LG Neuruppin, NZM 2000, 962.

dann gegeben, wenn der Mieter den Mietgegenstand noch in Besitz hat oder sogar dem Vermieter vorenthält.¹⁵⁸

Beim „Berliner Modell“ wird jedoch nicht unterschieden, ob die Sachen des Schuldners eingebracht worden sind oder nur vorübergehend eingestellt wurden, da das Pfandrecht an allen Gegenständen ausgeübt wird, die sich zum Zeitpunkt der Räumung in der Mietsache befinden. Somit werden auch Gegenstände vom Vermieter gepfändet, die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegen.

4.2.1.2. Unpfändbare Sachen

Grundsätzlich sind gem. § 808 ZPO alle beweglichen Sachen pfändbar.¹⁵⁹

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich jedoch gem. § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht auf Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

Welche Sachen einer Pfändung nicht unterliegen, ergibt sich hauptsächlich aus den §§ 811 und 811c ZPO. In § 811 ZPO werden Sachen wie die des persönlichen Gebrauchs oder des Haushalts, für die Fortführung eines Gewerbes erforderliche Arbeitsmittel sowie für einen Zeitraum von bis zu vier Wochen erforderliche Nahrungs-, Feuerungs- und Beleuchtungsmittel von der Pfändung ausgenommen. In § 811c ZPO wird die Unpfändbarkeit von Haustieren geregelt.

Die in den oben genannten Paragraphen aufgezählten Gegenstände unterliegen aus sozialen Gründen nicht dem Pfandrecht.¹⁶⁰

Unter Berücksichtigung des Zwecks des § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB gehört auch der Hausrat gem. § 812 ZPO zu den Sachen, die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegen.¹⁶¹ Pfandfrei sind des Weiteren alle persönlichen Sachen des Mieters, die für eine bescheidene Lebens- und Haus-

¹⁵⁸ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 25.

¹⁵⁹ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 364.

¹⁶⁰ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 22.

¹⁶¹ AG Köln, WuM 1989, 296; Weidenkaff, Walter: § 562 BGB, Rdnr. 17.

haltsführung benötigt werden.¹⁶² Gegenstände wie Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen oder Radios sind somit beispielsweise unpfändbar.¹⁶³

Nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegen auch Sachen, welche keinen tatsächlichen Vermögenswert haben. Darunter fallen unter anderem Gegenstände mit rein immateriellem Wert - persönliche Andenken wie persönliche Briefe und Familienfotos.¹⁶⁴

Eine analoge Austauschpfändung nach § 811a ZPO, bei der unpfändbare Sachen unter der Bedingung gepfändet werden können, dass der Gläubiger dem Schuldner ein Ersatzstück beschafft, ist im Vermieterpfandrecht nicht möglich. Grund dafür ist, dass das dafür notwendige Gerichtsverfahren nicht auf das Pfandrecht des Vermieters übertragbar ist.¹⁶⁵

Für die Beurteilung, ob Gegenstände unpfändbar sind, ist der Zeitpunkt der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts erforderlich.¹⁶⁶ Der Vermieter macht sein Pfandrecht geltend indem er durch sein Verhalten zu verstehen gibt, dass er sein Pfandrecht durchsetzen will.¹⁶⁷

Bestehen Unstimmigkeiten über die Pfändbarkeit von Sachen, kann dies nur im Wege einer Klage geklärt werden.¹⁶⁸ Die Beweislast bezüglich der Unpfändbarkeit der vom Vermieter sichergestellten Sachen liegt dabei beim Mieter.¹⁶⁹

Eine Vereinbarung der Parteien darüber, dass von einer Pfändung ausgenommene Gegenstände vom Vermieter gepfändet werden dürfen, ist unwirksam. Die Regelung des § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB ist zum Schutz des

¹⁶² LG Hamburg, ZMR 1960, 50.

¹⁶³ LG Berlin, NJW-RR 1992, 1038.

¹⁶⁴ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 7.

¹⁶⁵ LG Aurich, NJW 1954, 1606-1607.

¹⁶⁶ OLG München, MDR 1953, 551 Nr. 408.

¹⁶⁷ BGH, NJW 1972, 721.

¹⁶⁸ OLG Frankfurt, MDR 1979, 316 Nr. 65.

¹⁶⁹ BGH, NJW 1986, 2426.

Mieters unabdingbar, d.h. kann nicht durch eine vertragliche Vereinbarung geändert werden und ist somit unausweichlich.¹⁷⁰

Für die Beurteilung, welche Sachen unpfändbar sind und welche nicht, ist fachliches Wissen erforderlich. Deshalb sollte sich der Vermieter fachkundigen Rat einholen,¹⁷¹ denn werden vom Vermieter unter Berufung auf sein Pfandrecht unpfändbare Sachen gepfändet und verwertet, macht er sich schadensersatzpflichtig.¹⁷²

Wie bereits dargelegt wurde, beschränkt der Gläubiger bei der Räumungsvollstreckung nach dem „Berliner Modell“ die Vollstreckung, indem er an sämtlichen in der Wohnung zurückgelassenen Sachen sein Vermieterpfandrecht geltend macht. Eine Prüfung der Pfändbarkeit der Sachen überschreitet die Befugnis des Gerichtsvollziehers und wird aufgrund dessen nicht vorgenommen.¹⁷³ Somit ist es vor allem bei Wohnraummietverhältnissen der Regelfall, dass unter den zurückbleibenden Sachen des Mieters auch unpfändbare Gegenstände i.S.d. § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB sind.¹⁷⁴ Was dazu führt, dass auch solche Sachen vom Vermieter gepfändet werden, die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegen.

Die Regelung, dass bestimmte Sachen nicht gepfändet werden dürfen, soll den Mieter schützen und somit eine völlige Enteignung verhindern.¹⁷⁵

Der Zweck des § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB wird somit durch eine Räumung nach dem „Berliner Modell“ ausgehebelt.¹⁷⁶

Der BGH verneinte jedoch die Ansicht, dass dadurch schutzwürdige Belange des Mieters beeinträchtigt werden. Dies wird auch damit begründet, dass der Schuldner die Möglichkeit hat, die Herausgabe unpfändbarer Sachen für die Dauer der Verwahrungspflicht des Gläubigers zu

¹⁷⁰ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 24.

¹⁷¹ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 364.

¹⁷² vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 20.

¹⁷³ Die Verfasserin verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführung in Kapitel 3.

¹⁷⁴ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 17.

¹⁷⁵ AG Berlin-Lichtenstein, GE 2005, 630.

¹⁷⁶ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 16.

verlangen.¹⁷⁷ Verlangt der Schuldner, dass diese Gegenstände herausgegeben werden, ist der Vermieter dazu verpflichtet. Des Weiteren kann der Mieter kurz vor der Räumung beim Gerichtsvollzieher beantragen, dass dieser die Vollstreckung gem. § 765a Abs. 2 ZPO bis zur Dauer von einer Woche aufschiebt.¹⁷⁸ Es besteht auch die Handhabe der einstweiligen Verfügung, wenn es dringend einer vorläufigen Regelung bedarf.¹⁷⁹ Dann kann der Mieter beim zuständigen Gericht die einstweilige Verfügung über § 935 oder § 940 ZPO beantragen, um auf diesem Wege seine unpfändbaren Sachen zurück zu erlangen.¹⁸⁰

4.2.1.3. Sachen des Mieters

Die Sachen, an denen das Vermieterpfandrecht geltend gemacht wird, müssen zum Zeitpunkt der Geltendmachung im Eigentum des Mieters stehen.¹⁸¹ Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dort ist zu entnehmen, dass der Vermieter ein Pfandrecht an den Sachen des Mieters hat.

Wurden die Mieträume an eine Personengesellschaft vermietet, wird das persönliche Eigentum der Gesellschafter, selbst wenn diese eine persönliche Haftung haben, nicht vom Vermieterpfandrecht erfasst. Grund dafür ist die weitgehende rechtliche Verselbstständigung der Gesellschaften nach §§ 124, 161 HGB.¹⁸²

Sachen, von denen Dritte Eigentümer sind, unterliegen nicht dem Vermieterpfandrecht. Dazu gehören insbesondere Gegenstände von

¹⁷⁷ BGH, NJW 2006, 3273.

¹⁷⁸ BGH, NZM 2006, 149.

¹⁷⁹ vgl. Moersch, Karl-Friedrich: S. 52.

¹⁸⁰ BGH, NZM 2006, 149.

¹⁸¹ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 8.

¹⁸² vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 18.

Untermietern¹⁸³ sowie Sachen von Familienangehörigen des Schuldners. Dies ist allerdings nur gegeben, sofern der Ehepartner nicht Mitmieter der Mietsache ist.¹⁸⁴ Besteht zwischen den Ehegatten oder Lebenspartnern nach § 1 LPartG Gütergemeinschaft, haftet das Gesamtgut gem. § 1438 BGB. Grund dafür ist, dass in diesem Fall die Vermutung des § 1362 BGB bzw. § 8 LPartG zugunsten des Gläubigers gilt und somit angenommen wird, dass die im Besitz eines Ehegatten bzw. Lebenspartners oder beider Ehegatten bzw. Lebenspartner befindlichen beweglichen Sachen dem Schuldner gehören.¹⁸⁵

Des Weiteren ist zu beachten, ob die Gegenstände sicherungsübereignet sind oder ein Eigentumsvorbehalt besteht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn jemand eine Sache kaufen möchte ohne die erforderlichen Mittel zu haben und deshalb eine Ratenzahlung zwischen den Parteien vereinbart wird. Bei einem Kaufvertrag werden Leistungen, also Kaufgegenstand sowie Zahlungsmittel, in der Regel Zug um Zug erbracht. Bei einer vereinbarten Ratenzahlung ist dies jedoch nicht der Fall. Somit hat der Verkäufer das Bedürfnis nach einer Sicherheit, bis er den geschuldeten Kaufpreis vollständig erhält. In diesem Fall besteht die Möglichkeit eines bedingten Erwerbs.¹⁸⁶

In § 449 BGB ist der Eigentumsvorbehalt geregelt. Demnach ist bei der Veräußerung einer beweglichen Sache das Eigentum bis zur Zahlung des Kaufpreises dem Verkäufer vorbehalten. Das Eigentum wird erst unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung übertragen. Der Käufer erhält ein Anwartschaftsrecht an der Kaufsache, welches eine Vorstufe des Vollrechts an der Sache darstellt. Eigentümer bleibt der Verkäufer solange, bis die Bedingung durch den Käufer erfüllt wird. Durch die Herbeiführung des Bedingungsfalls kann der Verkäufer den Erwerb

¹⁸³ OLG Düsseldorf, DWW 1987, 330.

¹⁸⁴ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 19.

¹⁸⁵ vgl. Gregor Mössner: § 562 BGB, Rdnr. 22.

¹⁸⁶ vgl. Reinicke, Dietrich/Tiedtke, Klaus: S. 289.

am Eigentum der Sache nicht mehr verhindern.¹⁸⁷ Wurden vom Mieter Sachen unter Eigentumsvorbehalt erworben, beschränkt sich das Vermieterpfandrecht somit auf das Anwartschaftsrecht des Mieters.¹⁸⁸

In Zeiten steigender Zahlungsunfähigkeit von Mietern¹⁸⁹ werden auch Ratenkäufe bei den Verbrauchern stets attraktiver. Auch bei gewerblichen Vermietungen sind Warenbestände, Rohstoffe sowie Maschinen und sonstige Einrichtungen meist unter Eigentumsvorbehalt gekauft oder gar geleast. Folglich stehen sie nicht im Eigentum des Mieters und können nicht gepfändet bzw. verwertet werden. Im Falle eines Leasingvertrages hat der Vermieter nur die Möglichkeit, Vorkaufs- oder Ankaufsrechte des Mieters zu pfänden. Ansonsten muss dieser Vertrag aufgelöst werden, bevor eine Pfändung ausführbar wird. Doch dabei entstehen teils hohe Kosten.¹⁹⁰ Sind die Gegenstände mit einem Eigentumsvorbehalt belastet, besteht das Pfandrecht des Vermieters an der Sache erst, wenn der Mieter durch Zahlung des noch offenen Kaufpreises das Volleigentum erwirbt.¹⁹¹ Der Gläubiger hat die Möglichkeit durch Begleichen der noch offenen Forderung das Erlöschen des Eigentumsvorbehalts auch gegen den Willen des Mieters gem. § 267 BGB herbeiführen. Ist der Vermieter nicht bereit die Leistung zu erbringen muss der Eigentümer ermittelt werden, welcher die Sachen abholen soll.

Dies macht deutlich, dass das Vermieterpfandrecht nicht unbedingt zur Befriedigung des Gläubigers führt.¹⁹²

Des Weiteren ist zu beachten, ob die in den Mieträumen hinterlassenen Sachen sicherungsübereignet wurden. Was der Eigentumsvorbehalt für Verkäufer ist, ist die Sicherungsübereignung für den Kreditgeber.¹⁹³ Bei der Sicherungsübereignung werden bewegliche Sachen durch den

¹⁸⁷ vgl. Zerres, Thomas: S. 212.

¹⁸⁸ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 16.

¹⁸⁹ vgl. Anhang: Anlage 3; Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 192.

¹⁹⁰ vgl. Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 195.

¹⁹¹ BGH, NJW 1965, 1475.

¹⁹² vgl. Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 195.

¹⁹³ vgl. Reinicke, Dietrich/Tiedtke, Klaus: S. 216.

Kreditnehmer zur Sicherung der Forderung an den Darlehensgeber übereignet.¹⁹⁴ Kein wirksames Vermieterpfandrecht kann an Sachen begründet werden, die bereits vor Einbringung in die Mieträume sicherungsübereignet waren.¹⁹⁵ Werden solche Sachen trotzdem vom Vermieter gepfändet, ist dies kein gutgläubiger Erwerb des Pfandrechts, selbst wenn der Gläubiger nicht über das Wissen verfügte, dass die Gegenstände sicherungsübereignet waren.¹⁹⁶ Im Falle des gutgläubigen Erwerbs kann ein Erwerber auch von Nichtberechtigten Eigentum erwerben, wenn er annehmen durfte, dass der Verkäufer Eigentümer ist.¹⁹⁷ Anders ist es hingegen, wenn an den Gegenständen erst nach Einbringen in die Mietsache eine Sicherungsübereignung erfolgt. Hier hat das Vermieterpfandrecht Vorrang.¹⁹⁸ Weiterhin ist bei der Ausübung des Vermieterpfandrechts zu beachten, ob der Mieter alleiniger Eigentümer der Sache ist. Ist der Mieter Miteigentümer und kann somit nur über seinen Anteil der Sache verfügen,¹⁹⁹ unterliegt nur der Anteil des Mieters entsprechend § 1258 BGB dem Pfandrecht.²⁰⁰ Besteht ein Gesamthandseigentum an einer Sache, d.h. sind mehrere Personen einer Personengesellschaft gemeinschaftlich Eigentümer und können in der Regel nur gemeinschaftlich darüber verfügen,²⁰¹ kann das Vermieterpfandrecht nur geltend gemacht werden, wenn alle Gesamthänder das Mietverhältnis abgeschlossen haben oder der Mieter ausdrücklich dazu berechtigt, ist alleine über das Gesamthandseigentum zu verfügen.²⁰² Im Falle von Unstimmigkeiten muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter Eigentümer der Sache ist.²⁰³

¹⁹⁴ vgl. Gräfer, Horst/Beike, Rolf/Scheld, Guido A.: S. 174.

¹⁹⁵ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 16.

¹⁹⁶ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 12.

¹⁹⁷ vgl. Zerres, Thomas: S. 332.

¹⁹⁸ BGH, NJW 1965, 1475; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 474-481.

¹⁹⁹ vgl. Giebler, Hartmut/Nath, Günther/Johannkemper, Marlies: S. 342.

²⁰⁰ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 18.

²⁰¹ vgl. Giebler, Hartmut/Nath, Günther/Johannkemper, Marlies: S. 342.

²⁰² vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 8.

²⁰³ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 240.

4.2.2. Abweichende Vereinbarungen

Es besteht die Möglichkeit, das Vermieterpfandrecht durch eine Vereinbarung ganz auszuschließen oder auch ein Ausschluss bezüglich einzelner Gegenstände zu vereinbaren.²⁰⁴ Somit ist unter anderem vorausgesetzt, dass ein solcher Ausschluss des Vermieterpfandrechts nicht vereinbart wurde und auch keine Gegenstände gepfändet werden, die von einer Beschränkung des Pfandrechts betroffen sind.

4.3. Die gesicherten Forderungen

4.3.1. Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis

Möchte ein Gläubiger sein Vermieterpfandrecht im Rahmen des „Berliner Modells“ geltend machen, müssen zunächst einige Voraussetzungen erfüllt sein. Grundlegende Bedingung ist, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum nach § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB, über ein Grundstück gem. § 562 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB oder über sonstige Räume als Wohnräume nach § 562 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 578 Abs. 2 Satz 1 BGB besteht bzw. bestanden hat. Aufgrund des vorangegangenen Vollstreckungsverfahrens ist es bei der „Berliner Räumung“ durch Räumungstitel festgelegt, dass zwischen dem Gläubiger und dem Räumungsschuldner ein wirksames Mietverhältnis vorlag. An dem erforderlichen Mietverhältnis fehlt es aber beispielsweise zwischen dem Vermieter und einem Untermieter.²⁰⁵ Somit erstreckt sich das Vermieterpfandrecht nicht über Sachen eines Untermieters.

²⁰⁴ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 27.

²⁰⁵ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 19.

An die Frage, auf welche Sachen sich das Vermieterpfandrecht erstreckt, schließt sich die Frage an, welche Forderungen durch dieses Recht gesichert werden können. Das Pfandrecht hat der Vermieter nach § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis. Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Mieters sowie der Schutzwürdigkeit von gegebenenfalls weiteren Gläubigern ist keine erweiterte Auslegung möglich. Es können demnach nur jene Forderungen gesichert werden, die sich aus dem Wesen des Mietvertrages als entgeltliche Gebrauchsüberlassung erstrecken.²⁰⁶

Eine vertragliche Vereinbarung, welche das Vermieterpfandrecht auf weitere Forderungen erstrecken lässt, ist nicht gültig. Es können nur solche Vereinbarungen berücksichtigt werden, in denen die vom Gesetz vorgesehenen Rechte für das Mietverhältnis festgelegt werden bzw. die Verteilung zwischen den Parteien geregelt wird.²⁰⁷

Die folgende Aufzählung zeigt auf, welche Forderungen somit insbesondere vom Vermieterpfandrecht erfasst werden:

- Mietzins gem. § 535 Abs. 2 BGB.²⁰⁸
- Erhöhter Mietzins aufgrund der Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte gem. § 553 Abs. 2 BGB.²⁰⁹
- Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB.²¹⁰
- Betriebskosten gem. § 556 BGB, Vorauszahlungen als auch Nachzahlungen aus der Abrechnung.²¹¹

²⁰⁶ BGH, NJW 1973, 238.

²⁰⁷ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38.

²⁰⁸ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 7; Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 27; Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38.

²⁰⁹ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 7; Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38.

²¹⁰ BGH NJW 1972, 721.

²¹¹ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 7; Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 27; Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38.

- Zinsen und Vertragsstrafen nach § 1210 Abs. 1 BGB, da Vertragsstrafen bei Wohnraummietverhältnissen nach § 555 BGB unwirksam sind, ist dies nur bei Gewerberaummieta bedeutend.²¹²
- Kosten der Kündigung, Rechtsbeistand, Rechtsverfolgung, Zwangsvollstreckung sowie der Verwertung nach § 1210 Abs. 2 BGB.²¹³
- Baukostenzuschuss.²¹⁴
- Schadensersatzansprüche wegen
 - einer über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Abnutzung²¹⁵
 - unterlassene Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 Satz 1 BGB)²¹⁶
 - unterlassene Schönheitsreparaturen (§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB)²¹⁷
 - Beschädigung der Mietsache (§ 280 Abs. 1 BGB)²¹⁸
 - Verletzung der Rückgabepflicht (§ 546 Abs. 1 BGB)²¹⁹

Bestehen Unstimmigkeiten darüber, ob eine Forderung aus dem Mietverhältnis tatsächlich besteht, muss dies vom Vermieter nachgewiesen werden. Das Erlöschen der Forderung muss hingegen derjenige nachweisen, der Einwendungen dagegen vorbringt – der Mieter.²²⁰

Maßgeblicher Zeitpunkt für den Umfang der Forderung ist der der Geltendmachung des Pfandrechts.²²¹ Bei der „Berliner Räumung“ wird in der

²¹² vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38.

²¹³ vgl. ebenda; Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 26.

²¹⁴ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38.

²¹⁵ vgl. ebenda; Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 26.

²¹⁶ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 38; BGH, BGHZ 60, 22.

²¹⁷ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 7.

²¹⁸ vgl. Weidenkaff, Walter: § 562 BGB, Rdnr. 12.

²¹⁹ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 26.

²²⁰ BGH, NJW 1986, 2426-2427.

²²¹ Die Verfasserin verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführung in Kapitel 4.2.1.2.

Regel bei der Beauftragung des Gerichtsvollziehers deutlich gemacht, dass man sein Vermieterpfandrecht geltend machen will.

Die Forderungen müssen zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Pfandrechts noch nicht fällig sein, es ist ausreichend, wenn der Anspruch vor Geltendmachung des Pfandrechts dem Grunde und der Höhe nach entstanden ist.²²²

Eine Besonderheit besteht bei einer Veräußerung der Mietsache. Dabei könnte es durch den Eigentümer- und Vermieterwechsel zu einer Rivalität des Vermieterpfandrechts zwischen Käufer und Verkäufer kommen. Grund dafür ist, dass der Verkäufer weiterhin sein Pfandrecht im Falle von noch offenen Forderungen des Mieters an den vorhandenen Gegenständen hat. Andererseits hat der Erwerber ebenfalls ein Vermieterpfandrecht an diesen Sachen. Somit stehen die Pfandrechte gleichrangig nebeneinander, da der Käufer aufgrund von § 566 Abs. 1 BGB in das bestehende Vermieterrecht eintritt.²²³ Diese Rivalität kann umgangen werden, indem der Verkäufer seine Forderungen vom Mieter an den Käufer abtritt. Nach §§ 401 und 1250 BGB geht das Vermieterpfandrecht dann auf den Erwerber über.²²⁴

Dass bei der Räumung nach dem „Berliner Modell“ eine Forderung des Vermieters aus dem Mietverhältnis besteht, liegt nahe. Vor allem, sofern ein Mieter aufgrund von Mietschulden zur Räumung verurteilt wurde, ist es unstrittig, dass eine Geldforderung des Vermieters besteht. Doch auch wenn eine Räumung aus anderen Gründen angeordnet wurde, hat der Vermieter meist einen Kostenerstattungsanspruch.²²⁵

²²² OLG Hamm, NJW-RR 1994, 655.

²²³ vgl. Artz, Markus: § 562 BGB, Rdnr. 24; Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 55.

²²⁴ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 19; Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 55.

²²⁵ vgl. Möller, Class/Schneider, Olaf: S. 133.

4.3.2. Die zeitliche Begrenzung

Durch § 562 Abs. 2 BGB wird das Vermieterpfandrecht in zeitlicher Hinsicht begrenzt. Diese Begrenzung soll einer übermäßigen Sicherung des Vermieters vorbeugen,²²⁶ sowie Ansprüche anderer Gläubiger durchsetzbar machen.²²⁷ Gem. § 562 Abs. 2 BGB kann das Pfandrecht nicht für künftige Entschädigungsforderungen und nicht für Mietzinsen für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr geltend gemacht werden. Der Wortlaut des Gesetzes ist missverständlich. Nach § 562 Abs. 2 BGB „kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden“, was aber bedeutet, dass es gar nicht erst entsteht.²²⁸

Künftige Entschädigungsforderungen sind beispielsweise Forderungen, die aufgrund der unterlassenen Rückgabepflicht nach § 546a BGB entstehen können oder Ansprüche aufgrund vorzeitiger Vertragsbeendigung. Solche Forderungen stehen zwar dem Grunde nach bereits fest, sind jedoch noch nicht liquide. Dies bedeutet, dass die Entstehung von einem Ereignis in der Zukunft abhängig ist. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Höhe des entstandenen Schadens noch nicht bekannt ist. Somit kann eine solche Forderung nicht erfolgreich eingeklagt werden. Zum Schutz des Mieters ist eine weite Auslegung des Begriffs üblich.²²⁹

Aufgrund von Mietzinsforderungen kann das Vermieterpfandrecht nur für das laufende und das folgende Mietjahr – somit für 24 Monate – geltend gemacht werden. Dabei gilt das Mietjahr nach der vertraglichen Vereinbarung hinsichtlich des Beginns des Mietverhältnisses und nicht das Kalenderjahr.²³⁰

²²⁶ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 29.

²²⁷ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 42.

²²⁸ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 29; Weidenkaff, Walter: § 562 BGB, Rdnr. 13.

²²⁹ vgl. Emmerich, Volker: § 562 BGB, Rdnr. 30.

²³⁰ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 49.

Unter den Begriff Mietzins fallen die Leistungen für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes einschließlich der Nebenkosten. Nicht darunter zu verstehen sind Ersatzleistungen wie Ersatz der Mietausfälle bei fristloser Kündigung oder Nutzungsentschädigungen.²³¹

Für bereits fällig gewordene Ansprüche gilt das Vermieterpfandrecht grundsätzlich uneingeschränkt.

Bei Pfändung durch Dritte sowie im Falle eines Insolvenzverfahrens des Mieters muss jedoch noch folgende Einschränkung beachtet werden. Gem. § 562d BGB können dem Vermieterpfandrecht unterliegende Sachen im Fall einer Pfändung durch Dritte nicht wegen der Miete für einen früheren Zeitraum als das letzte Jahr vor der Pfändung dem Dritten gegenüber geltend gemacht werden. Ist der Schuldner nicht mehr in der Lage, seine fälligen Verbindlichkeiten zu begleichen, stellt dies ein Grund dar, ein Insolvenzverfahren zu beantragen.²³² Läuft gegen den Mieter ein solches Insolvenzverfahren kann der Vermieter nach § 50 Abs. 2 InsO sein Pfandrecht nicht für eine frühere Zeit als die letzten zwölf Monate vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens geltend machen. Diese Einschränkung bezieht sich auf Mietzins- und Pachtforderungen sowie Entschädigungen, die infolge einer Kündigung des Insolvenzverwalters zu zahlen sind.²³³

Der Vermieter sollte vor der Geltendmachung seines Pfandrechts prüfen, ob er dieses aufgrund seiner Forderungen - auch in zeitlicher Hinsicht - geltend machen kann.

²³¹ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 45-46.

²³² vgl. Stürzer, Rudolf/Koch, Roland/Hopfensperger, Georg u.a.: S. 212.

²³³ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 55.

Das Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB



Abbildung 1: Das Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB.
Quelle: eigene Darstellung.

4.4. Herausgabeanspruch des Vermieters

Hat der Vermieter sein Pfandrecht geltend gemacht und möchte der Mieter trotzdem Sachen entfernen, ist der Vermieter nach § 562b Abs. 1 BGB dazu berechtigt der Entfernung zu widersprechen. Es wird jedoch vorausgesetzt, dass die Sachen nicht nach § 562a Abs. 1 Satz 2 BGB den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechen oder die zurückbleibenden Sachen nicht zur Sicherung des Vermieters ausreichen. Der Vermieter

hat einen Anspruch darauf, dass die Sachen in der Mietsache verbleiben, da ansonsten das Pfandrecht gem. § 562a Satz 1 BGB erlöschen würde. Wurden die Sachen jedoch ohne Kenntnis des Vermieters entfernt oder hat dieser der Entfernung ausdrücklich widersprochen, führt dies nicht zum Erlöschen des Pfandrechtes.²³⁴

Im Rahmen der Räumungsvollstreckung wird der Schuldner vom Gerichtsvollzieher aufgefordert, die Wohnung mit seiner nötigsten persönlichen Habe zu verlassen. Somit bleibt in der Regel kein Raum für den Mieter pfändbare Sachen mitzunehmen. Werden vom Mieter Sachen vor der Räumung entfernt, kann er der Entfernung nicht widersprechen, da er sein Vermieterpfandrecht noch nicht geltend gemacht hat.

4.5. Der Pfandrechtsvollzug

4.5.1. Die Verwahrpflicht

Nachdem der Gerichtsvollzieher seinen Teil der Räumung vollzogen hat, bleiben die Sachen des Mieters aufgrund des geltend gemachten Vermieterpfandrechts in den Mieträumen zurück. Nimmt der Schuldner seinen Herausgabeanspruch an unpfändbaren Gegenständen nicht wahr, verbleiben oft allerhand Gegenstände in der Mietsache.

In Geschäftsräumen liegt der Vorteil darin, dass seltener Verwahrlosungen vorgefunden werden. Dagegen bleiben Geschäftspapiere, Dokumente, Rohstoffe, Maschinen usw. in der Mietsache zurück.

In Mietverhältnissen über Wohnraum gibt es auch die Fälle, dass eine Menge Müll und Schmutz hinterlassen werden.

²³⁴ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 241.

Dies ist beispielsweise bei den so genannten „Mietnomaden“ der Fall.²³⁵

Des Weiteren findet der Vermieter alle denkbaren Sachen²³⁶, wie Einrichtungsgegenstände, Kleidung, Fotoalben, Briefe, Küchenutensilien und noch vieles mehr vor.

Nun stellt sich für den Vermieter die Frage, wie er weiterhin vorgeht. Es ist denkbar, dass der Gläubiger nach dem meist langwierigen Vollstreckungsverfahren die hinterlassenen Gegenstände auf die Mülldeponie fahren möchte, um somit seine Mieträume schnell geräumt zu haben. Doch dies ist keine Möglichkeit für den Vermieter. Vielmehr hat der BGH entschieden, dass der Vermieter aus §§ 1215, 1257 BGB dazu verpflichtet ist diese Sachen zu verwahren.²³⁷ Somit sind Regelungen über den Verwahrungsvertrag nach § 688 ff. BGB entsprechend anzuwenden.²³⁸

Doch dieser Meinung schließen sich nicht alle an. Grund dafür ist, dass in § 1215 BGB geregelt ist, dass „das Pfand“ verwahrt werden muss. Gem. § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht jedoch an unpfändbaren Sachen kein Pfandrecht. Somit können geltende Regelungen für Pfandgegenstände nicht direkt angewendet werden. Deshalb kommt nur eine analoge, d.h. entsprechende Anwendung der §§ 688 ff., 1215, 1257 BGB in Betracht.²³⁹

Vom Gerichtsvollzieher muss offensichtlicher Müll und Unrat nicht verwahrt werden, sondern kann auf der Mülldeponie entsorgt werden.²⁴⁰ Dass solche zweifelsfrei als Müll zu bezeichnende Sachen auch vom Vermieter direkt entsorgt werden können, liegt nahe. Darunter fallen Verpackungen, Altpapier, leere Büchsen sowie Lebensmittel. Eine

²³⁵ Die Verfasserin verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführung in Kapitel 2.3.2.

²³⁶ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360.

²³⁷ BGH, NZM 2006, 149.

²³⁸ vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 322.

²³⁹ vgl. Flatow, Beate: NJW 2006, S. 1398.

²⁴⁰ OLG Zweibrücken, DGVZ 1998, 8; AG Neuköln DGVZ 1980, 42; LG Karlsruhe DGVZ 1980, 14.

Einlagerung solcher Gegenstände kann sich auch aus hygienischen Gründen verbieten.²⁴¹

Bei der „Berliner Räumung“ muss sich der Vermieter darüber im Klaren sein, dass er sich im Gegensatz zur gesetzlichen Räumungsvollstreckung um die Verwahrung der Gegenstände selbständig kümmern muss und die zurückgelassenen Sachen des Mieters nicht einfach entsorgen kann. Dabei hat der Vermieter auch die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

4.5.2. Herausgabe unpfändbarer Gegenstände und Eigentum Dritter

Gegenstände, die nicht im Eigentum des Mieters stehen, muss der Gläubiger herausgeben. Dies setzt voraus, dass der Vermieter in Kenntnis darüber ist, dass eine dritte Person Eigentümer ist. Diese Kenntnis erlangt er unter anderem bei der Durchsicht hinterlassener Vereinbarungen über Ratenzahlungen oder sonstigen Dokumenten. Werden keine eindeutigen Anhaltspunkte gefunden, dass Gegenstände Eigentum Dritter sind, kann gem. § 1006 BGB von der Eigentumsvermutung ausgegangen werden, dass der Mieter Eigentümer an den in seinem Besitz befindlichen Sachen ist.²⁴²

Verlangt der Schuldner die Rückgabe von nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen, hat der Vermieter diese herauszugeben.²⁴³

Um bei Verzicht des Schuldners auf seinen Herausgabeanspruch nicht alle hinterlassenen Gegenstände verwahren zu müssen und so die Kosten der Einlagerung zu minimieren sowie eine zügigere Räumung der Mietsache durchführen zu können, besteht die Möglichkeit, Kontakt mit dem Schuldner aufzunehmen. Schuldner und Gläubiger könnten eine

²⁴¹ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 367.

²⁴² vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 156.

²⁴³ BGH, NZM 2006, 149.

Räumungsvereinbarung schließen. In dieser Vereinbarung kann festgelegt werden, welche Gegenstände der Schuldner noch aus den Mieträumen abholt, welche der Vermieter aufgrund der offenen Forderungen verwerten kann und welche entsorgt werden. Dies dient vor allem dazu, dass die unpfändbaren Gegenstände vom Schuldner abgeholt werden und der Gläubiger somit jegliche Haftungsgefahr umgeht. Doch da das persönliche Verhältnis zwischen den beiden Parteien nach einer Räumungsvollstreckung meist nicht gerade gut ist, wird der Schuldner nicht immer bereit sein eine Räumungsvereinbarung zu schließen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter unpfändbare Gegenstände dem Mieter nachweisbar zukommen lässt. Ist der Mieter jedoch unbekannt verzogen und somit keine Kontaktaufnahme ausführbar, bleibt dem Gläubiger nichts anderes übrig als die Gegenstände ordnungsgemäß zu verwahren.²⁴⁴

Nur wenn der Mieter sein Eigentum nach § 959 BGB aufgibt, kann der Gläubiger beliebig über die Sachen verfügen. Von einem Eigentumsverzicht kann jedoch nicht ohne weiteres ausgegangen werden. Vor allem bei einer Zwangsräumung wurde dem Eigentümer der Besitz mittels staatlicher Gewalt entzogen, er hat also nicht darauf verzichtet.²⁴⁵ Der Wille, dass auf das Eigentum verzichtet wurde, muss erkennbar bestätigt werden.²⁴⁶

Bei der gesetzlichen Räumung nach § 885 Abs. 4 ZPO darf der Gerichtsvollzieher die verwahrten Sachen - worunter auch unpfändbare Sachen fallen - nach einer Frist von 2 Monaten verkaufen bzw. unverwertbare Sachen vernichten lassen.²⁴⁷ Ob diese Regelung, welche für das hoheitliche Handeln des Gerichtsvollziehers konzipiert wurde, entsprechend vom Vermieter angewendet werden kann, ist sehr zweifelhaft bzw. zu

²⁴⁴ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 361-362.

²⁴⁵ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 156.

²⁴⁶ vgl. Bassenge, Peter: § 959 BGB, Rdnr. 1.

²⁴⁷ Die Verfasserin verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführung in Kapitel 2.3.3.

verneinen.²⁴⁸ Vom Gesetz wird dem Besitzer grundsätzlich nicht die Möglichkeit eingeräumt, solche Sachen zu vernichten. Jedoch kann man nicht vom Vermieter verlangen, dass dieser die Sachen dauerhaft aufbewahrt. Entsprechend §§ 19 ff. HintO müsste der Anspruch auf Herausgabe mit dem Ablauf von 31 Jahren erlöschen und somit könnten die Sachen vernichtet werden.²⁴⁹ Hat der Vermieter keine entsprechenden Räumlichkeiten für die Verwahrung zur Verfügung, müssen diese entsprechend angemietet werden, was für den Vermieter mit weiteren Kosten verbunden ist.

Der Gläubiger hat auch die Möglichkeit die Gegenstände gem. § 372 BGB zu hinterlegen. Demnach können Geld, Wertpapiere und sonstige Urkunden sowie Kostbarkeiten bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle hinterlegt werden, sofern der Mieter im Verzug der Annahme ist. Der Vermieter kann den Mieter jedoch nur zur Abholung der unpfändbaren Sachen auffordern und somit in Verzug der Annahme nach § 293 ff. BGB setzen, wenn er eine gültige Anschrift des Mieters ausfindig machen kann. Doch da der Grund, weshalb ein in Verzug setzen des Mieters nicht möglich ist, in der Person des Mieters liegt, ist auch in diesem Fall eine Hinterlegung möglich.

Sachen, die nach § 372 BGB nicht hinterlegungsfähig sind, können im Rahmen des Selbsthilfeverkaufs gem. § 383 BGB versteigert und der Erlös hinterlegt werden. Der Selbsthilfeverkauf ist nach § 383 Abs. 1 BGB möglich, wenn die Sachen zur Hinterlegung nicht geeignet sind und der Mieter in Verzug der Annahme ist bzw. aufgrund der fehlenden Anschrift nicht in Verzug gesetzt werden kann oder auch die Aufbewahrung der Gegenstände mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Was jedoch unverhältnismäßige Kosten sind, ist weder aus der Rechtsprechung noch aus dem Gesetz ersichtlich.²⁵⁰

²⁴⁸ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360; Monjé, Malte: GE 2006, S. 156.

²⁴⁹ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 156.

²⁵⁰ vgl. ebenda, S. 156-157.

4.5.3. Die Pfandverwertung

Gem. § 1257 BGB finden die Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht entsprechende Anwendung auf ein Pfandrecht, das kraft Gesetzes entstanden ist. Somit erfolgt die Befriedigung des Gläubigers nach § 1228 Abs. 1 BGB aus dem Verkauf des Pfandes. Der Pfandgläubiger ist gem. § 1228 Abs. 2 BGB zum Verkauf der Gegenstände berechtigt, sobald die Forderung ganz oder zum Teil fällig geworden ist. Diese Fälligkeit wird auch als so genannte „Pfandreife“ bezeichnet.²⁵¹

Der Gläubiger ist jedoch nicht zur Verwertung des Pfandrechts verpflichtet, er hat auch die Möglichkeit die gesicherte Forderung geltend zu machen.²⁵²

Die Verwertung muss nach den Regelungen der §§ 1233 ff. BGB stattfinden.²⁵³ Somit muss der Verwertung des Pfandes eine Verkaufsandrohung gem. § 1234 Abs. 1 BGB erfolgen. Unter den Bedingungen, dass sie untunlich ist, also beispielsweise der Aufenthaltsort des Mieters nicht zu ermitteln ist und somit eine öffentliche Zustellung nach § 132 Abs. 2 BGB erfolgen müsste, kann eine Verkaufsandrohung ausbleiben.²⁵⁴

Grundsätzlich ist die Verwertung nach § 1234 Abs. 2 Satz 1 BGB frühestens ein Monat nach Zugang der Verkaufsandrohung zulässig. Im Falle der oben genannten Voraussetzungen ist die Monatsfrist gem. § 1234 Abs. 2 Satz 2 BGB ab dem Zeitpunkt der Verkaufsberechtigung, bei einer Räumung somit ab Rückerhalt der Mietsache, zu berücksichtigen.²⁵⁵

Die Verwertung des Pfandes, der so genannte „Pfandverkauf“²⁵⁶ erfolgt in der Regel durch eine öffentliche Versteigerung gem. § 1235 BGB, welche nach der Regelung des § 383 Abs. 3 BGB durch eine befugte Person,

²⁵¹ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 57.

²⁵² vgl. Wieling, Hans Josef: S. 16.

²⁵³ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2006, S. 284.

²⁵⁴ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 158.

²⁵⁵ vgl. ebenda, S. 155.

²⁵⁶ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 241.

insbesondere den Gerichtsvollzieher, erfolgen muss. Falls die zu verwertenden Gegenstände einen Börsen- oder Marktpreis haben, ist nach § 1235 i.V.m. § 1221 BGB auch ein freihändiger Verkauf durch einen Handelsmarkt oder ein privates Auktionshaus möglich.²⁵⁷

Die Verwertung des Pfandes ist für den Vermieter damit verbunden, den Schuldner über die Veräußerung in Kenntnis zu setzen sowie die Versteigerung zu veranlassen. Die Versteigerung ist für den Vermieter mit weiteren Kosten verbunden. Auch eine Bekanntmachung des Termins ist nach § 1237 BGB erforderlich.²⁵⁸

Nach der Regelung des § 1230 BGB dürfen nur so viele Sachen veräußert werden, bis die Forderungen des Vermieters befriedigt sind. Wurden Sachen mit erheblichem Wert gepfändet, besteht die Möglichkeit, dass noch Gegenstände vorhanden sind, an denen das Pfandrecht erlischt.

Wurde durch die Versteigerung mehr Umsatz erzielt, ist der Vermieter zu dessen Herausgabe verpflichtet.²⁵⁹ In beiden Fällen bedarf es der Kontaktaufnahme zum Mieter.

Wie aufgezeigt wurde, kann der Gläubiger bei der „Berliner Räumung“ die pfändbaren Sachen des Mieters verwerten. Er ist zwar dazu nicht verpflichtet, doch sofern der Schuldner kein Interesse daran hat, das Pfand auszulösen, bleibt dem Gläubiger wohl kaum eine andere Wahl. Bei der Pfandverwertung muss der Vermieter die gesetzlichen Regelungen beachten.

²⁵⁷ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 59.

²⁵⁸ vgl. Both, Riolog Dirk: GE 2007, S. 199.

²⁵⁹ vgl. ebenda.

4.6. Haftungsgefahren

Bei der Räumungsvollstreckung nach dem „Berliner Modell“ besteht aufgrund des an den Sachen des Schuldners ausgeübten Vermieterpfandrechts ausschließlich ein Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und Mieter bzw. einem Dritten, sofern dieser Eigentümer einer solchen Sache ist.²⁶⁰ Wie bereits erläutert wurde,²⁶¹ hat der BGH durch seine Rechtsprechung entschieden, dass der Gerichtsvollzieher nicht dazu berechtigt ist, die Voraussetzungen des Vermieterpfandrechts zu prüfen,²⁶² wodurch keine Amtspflichtverletzung in Betracht kommt. Eine Haftung des Staates ist somit im Gegensatz zur gesetzlichen Räumungsvollstreckung ausgeschlossen.²⁶³

Ein rechtswidriger Umgang mit dem Räumungsgut kann zu strafrechtlichen Konsequenzen führen.²⁶⁴ Dies gilt unter anderem bei der Beseitigung von Müll und Unrat, wobei der Gläubiger darauf zu achten hat, keine noch brauchbaren Sachen zu beseitigen.²⁶⁵

Auch beim Umgang mit unpfändbaren Gegenständen, an denen nach § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB kein Pfandrecht besteht, kann es zur Haftung des Vermieters kommen. Kommt der Vermieter dem Herausgabeanspruch des Schuldners nicht nach und gibt die unpfändbaren Sachen auf dessen Verlangen nicht heraus, macht er sich nach §§ 280 Abs. 1 und 823 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig,²⁶⁶ da die Inbesitznahme unpfändbarer Sachen rechtswidrig und somit verbotene Eigenmacht ist.

Des Weiteren macht sich der Gläubiger auch gem. §§ 280 und 823 BGB schadensersatzpflichtig wenn die nach §§ 1215, 1257 BGB in

²⁶⁰ vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 322.

²⁶¹ Die Verfasserin verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführung in Kapitel 3.

²⁶² BGH, NJW 2006, 3273.

²⁶³ vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 322.

²⁶⁴ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 152.

²⁶⁵ vgl. Schuscke, Winfried: NZM 2006, S. 285.

²⁶⁶ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 155.

Verwahrung zu nehmenden Sachen des Mieters beschädigt werden oder abhanden kommen.²⁶⁷ Bei der Verwahrpflicht besteht eine sehr große Haftungsgefahr des Vermieters. Wird vom Schuldner behauptet, dass wertvolle Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen sind oder Sachen beschädigt wurden, liegt das Risiko bei der Räumung nach dem „Berliner Modell“ beim Vermieter und nicht wie bei der „klassischen“ Räumung beim Gerichtsvollzieher.²⁶⁸ Dabei kann der insoweit beweisbelastete Mieter meist durch Vorlage von Rechnungen oder Aussagen von Angehörigen darlegen, dass diese Gegenstände vorhanden waren bzw. in welchem Zustand sich diese Sachen befanden.²⁶⁹ Somit müsste der Gläubiger aufzeigen, dass die Behauptungen des Schuldners nicht wahrheitsgemäß sind und die Gegenstände nicht vorhanden waren oder nicht beschädigt wurden. Meist hat der Schuldner noch Zeugen für seine Behauptungen. Somit ist es für den Vermieter sehr wichtig, dass ihm im Interesse einer schnellen Räumung keine Fehler passieren. Hierbei bedarf es einer Absicherung. Der Gläubiger sollte die Mieträume im Beisein von Zeugen betreten und die zurückgelassenen Gegenstände möglichst fotografieren sowie eine ausführliches Protokoll über das Inventar anfertigen. Wichtig ist dabei, dass mehrere Personen hinzugezogen werden, welche diese Dokumentation bezeugen können.²⁷⁰

Die in § 690 BGB geregelte Haftungsbeschränkung bei unentgeltlicher Verwahrung gilt jedoch nicht, da die Verwahrung nicht im Interesse des Mieters erfolgt, sondern aufgrund des geltend gemachten Pfandrechts.²⁷¹ Entgegen § 691 Abs. 1 Satz 1 BGB soll für den Vermieter auch eine Verwahrung bei Dritten, beispielsweise bei einer Spedition zulässig sein.

²⁶⁷ vgl. Both, Riolog Dirk: GE 2007, S. 198.

²⁶⁸ vgl. ebenda.

²⁶⁹ vgl. Schuscke, Winfried: NZM 2006, S. 285.

²⁷⁰ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360; Both, Riolog Dirk: GE 2007, S. 198.

²⁷¹ vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 322.

Der Vermieter haftet für ein Verschulden des Dritten nicht, weil er in diesen kein besonderes Vertrauen setzt.²⁷²

Auch bei der Verwertung des Pfandrechtes kann es zu Haftungsgefahren für den Vermieter kommen. Verwertet der Vermieter der Pfandsachen selbst, ohne die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Pfandverkaufes zu beachten, kann der Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Vermieter die Pfandsachen unter Wert veräußert hat.²⁷³ In § 1243 Abs. 1 BGB zählt der Gesetzgeber auf bei, welchen Verstößen gegen die Vorschriften der Pfandverwertung die Veräußerung des Pfandes nicht rechtmäßig ist. Fehlt eine allgemeine Verwertungsvoraussetzung wie die des wirksamen Pfandrechts des Vermieters im Falle unpfändbarer Sachen, erlangt der Erwerber kein Eigentum an der Sache. Nach § 1243 Abs. 2 BGB ist der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, wenn dieser gegen eine andere Vorschrift des Pfandverkaufes schuldhaft verstößt. Wobei § 1244 BGB die Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs vorsieht.²⁷⁴ Da das zu unrecht geltend gemachte Pfandrecht als eine Pflichtverletzung anzusehen ist, liegt eine Haftung aus § 280 BGB aufgrund von Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag nahe.²⁷⁵

4.7. Nachträglicher Verzicht auf das Pfandrecht

Der Vermieter hat die Möglichkeit, nachträglich auf sein Pfandrecht zu verzichten.

Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsvollzieher fortgeführt wird. Grund dafür ist, dass bei einer Räumungsvollstreckung nach dem „Berliner Modell“ die hoheitliche Tätigkeit

²⁷² vgl. Bassenge, Peter: § 1215 BGB, Rdnr. 1.

²⁷³ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 241.

²⁷⁴ vgl. Riecke, Olaf: § 562 BGB, Rdnr. 60.

²⁷⁵ vgl. Lammel, Siegbert: § 562 BGB, Rdnr. 53.

des Gerichtsvollziehers beendet ist, sobald er den Gläubiger wieder in den Besitz seiner Mieträume eingewiesen hat.²⁷⁶ Somit ist der Titel „verbraucht“.²⁷⁷

Möchte der Vermieter sein Pfandrecht aufgeben, erfolgt dies nach § 1255 BGB durch eine Erklärung des Vermieters. Die Aufhebung ist dabei nicht von der Annahmeerklärung des Mieters abhängig. Es ist auch ein Erlöschen des Pfandrechts nach § 1253 BGB durch Rückgabe der Gegenstände an den Mieter möglich. Jedoch ist immer vorausgesetzt, dass der Aufenthaltsort des Mieters bekannt ist.²⁷⁸

Der nachträgliche Verzicht auf das Vermieterpfandrecht ist eine gute Alternative, wenn darüber Einvernehmen bei den Parteien besteht. Somit kann der Vermieter den Kostenvorschuss an den Gerichtsvollzieher einsparen. Des Weiteren müssen die gesetzlichen Vorschriften über den Pfandrechtsvollzug nicht angewandt werden, wenn der Mieter die Sachen nach der Besitzeinweisung des Vermieters abholt bzw. der Vermieter die Gegenstände an den neuen Aufenthaltsort des Mieters schafft. Somit entfällt für den Vermieter die Verwahrpflicht und er muss auch die Regelungen der Pfandverwertung nicht beachten.

²⁷⁶ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 364.

²⁷⁷ BGB, NZM 2005, 193.

²⁷⁸ vgl. Riecke, Olaf: NZM 2006, S. 920.

5. Schlussbetrachtung

In der vorliegenden Diplomarbeit wurde dargelegt wie eine Zwangsäumung nach § 885 ZPO vollzogen wird, wie eine Räumung nach dem „Berliner Modell“ abläuft und welche Voraussetzungen für die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts erfüllt sein müssen. Somit wurde aufgezeigt, dass die zwei Varianten der Räumungsvollstreckung bis zur Beauftragung des Gerichtsvollziehers identisch sind und wie fern sie sich unterscheiden.

Dabei wurde unter anderem dargestellt, wenn der Vermieter nach erfolgreicher Vollstreckungsklage die Räumung nach § 885 ZPO durch das Vollstreckungsorgan vollziehen lässt, führt dies meist zu erheblichen Kosten führt.²⁷⁹ Grund dafür ist, dass Auslagen für die zur Durchführung der Räumung wie Kosten für die eingesetzte Speditionsfirma, die Einlagerung oder ggf. die Entsorgung der hinterlassenen Sachen aufgebracht werden müssen.²⁸⁰ Damit die Räumung der Mietsache durchgeführt wird, müssen diese Auslagen nach § 4 GvKostG im Vorfeld vom Vermieter geleistet werden. Der Vermieter hat einen Anspruch gegen den Mieter diese Kosten erstattet zu bekommen. Doch möchte er von diesem Recht Gebrauch machen, muss er die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung durch einen Kostenfeststellungsbeschluss titulieren lassen.²⁸¹ Doch meist bekommt der Gläubiger trotz diesem Titel seine Kosten nicht ersetzt.²⁸² Vor allem, wenn die Schuldner aufgrund von Zahlungsrückständen die Mieträume verlassen müssen und über keine finanziellen Mittel verfügen, ist der Erstattungsanspruch wertlos.²⁸³

Des Weiteren wurde aufgezeigt, dass eine Räumung nach dem „Berliner Modell“ somit eine Möglichkeit ist, die Höhe des Kostenvorschusses zu

²⁷⁹ vgl. Möller, Class/Schneider, Olaf: S. 129.

²⁸⁰ vgl. Beuermann, Rudolf: GE 2005, S. 904; Monjé, Malte: GE 2006, S. 150.

²⁸¹ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 255.

²⁸² vgl. Beuermann, Rudolf: GE 2005, S. 904.

²⁸³ vgl. Möller, Class/Schneider, Olaf: S. 135.

minimieren.²⁸⁴ Grund dafür ist, dass bei dieser Räumungsvariante die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Räumlichkeiten beschränkt wird, indem an sämtlichen in der Mietsache befindlichen Sachen das Pfandrecht des Vermieters geltend gemacht wird.²⁸⁵ Die Sachen werden in diesem Fall nicht vom Gerichtsvollzieher entfernt und entsprechend verwahrt bzw. verwertet, sondern der Gläubiger ist für die Räumung der Mietsache selbst zuständig. Dadurch können die Auslagen für den zu erhebenden Kostenvorschuss für die Räumungsvollstreckung verringert werden. Jedoch kommen erhebliche Pflichten auf den Vermieter durch die Ausübung des Pfandrechts zu.²⁸⁶ Beispielsweise sind für die Pfandverwertung entsprechende Vorkehrungen zu treffen und auch die Durchführung muss vollzogen werden. Dies setzt voraus, dass der Vermieter dazu bereit ist oder gegebenenfalls Personal zur Verfügung hat oder beauftragt, um die Sachen aus den Räumlichkeiten zu entfernen und den Pfandverkauf zu organisieren.

Für die Durchführung der Räumung nach dem „Berliner Modell“ sind auch Rechtskenntnisse erforderlich, vor allem um Haftungsgefahren vermeiden zu können, da dies sonst zu erheblichen Kosten führen kann. Somit sollte sich der Vermieter gegebenenfalls fachlichen Rat einholen.²⁸⁷

Denn wie aufgezeigt wurde, muss vorerst geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Geltendmachung dieses Rechts vorliegen. Wird das Vermieterpfandrecht nämlich unberechtigterweise geltend gemacht, führt dies zur Vorenthaltung des Eigentums und somit kann der Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen. Auch eine unrechtmäßige Beseitigung, Beschädigung oder auch der Verlust von Sachen des Schuldners kann zu Haftungsgefahren auf Schadensersatz aus dem

²⁸⁴ vgl. Kellner, Ulf Tilo: GE 2006, S. 95.

²⁸⁵ BGH, NZM 2006, 149.

²⁸⁶ vgl. Schuschke, Winfried: NZM 2005, S. 681.

²⁸⁷ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 364.

Mietvertrag i.V.m. §§ 280 und 823 BGB führen.²⁸⁸ Um die Haftungsgefahr zu minimieren, sollte der Vermieter bei der Räumung entsprechend Zeugen hinzuziehen sowie den Bestand schriftlich als auch fotografisch dokumentieren.²⁸⁹ Des Weiteren kann sich der Vermieter schadenersatzpflichtig machen, wenn der Herausgabeanspruch des Schuldners an unpfändbaren Sachen nicht erfüllt wird²⁹⁰ oder bei der Pfandverwertung vom Gläubiger die notwendigen Bestimmungen nicht beachtet werden.²⁹¹ Bei der „klassischen“ Räumungsvollstreckung besteht hingegen keine Haftungsgefahr für den Vermieter.²⁹² Für diesen ist die Räumung und somit auch eine weitere zeitliche Inanspruchnahme erledigt sobald er wieder in den Besitz der Mietsache eingewiesen wurde.²⁹³ Die Räumung als auch die Pfandverwertung und Verwahrung der Sachen wird durch den Gerichtsvollzieher organisiert. Ein weiterer Unterschied ist auch, dass der Gerichtsvollzieher dabei nach § 885 Abs. 4 ZPO auch unpfändbare Sachen veräußern oder gegebenenfalls vernichten lassen kann, denn wie in der vorliegenden Arbeit erläutert wurde, steht diese hoheitliche Regelung dem Vermieter nicht zur Verfügung.²⁹⁴ Somit hat er diese Gegenstände gegebenenfalls bis zur Dauer von 31 Jahren zu verwahren, was gegebenenfalls mit weiteren Kosten für den Vermieter verbunden sein kann.²⁹⁵ Ist es also beispielsweise ersichtlich, dass in den Räumlichkeiten unter anderem viele unpfändbare Gegenstände zurückbleiben, sollte der Vermieter abwägen, ob die Anwendung des Kostensenkungsmodells doch von Vorteil ist.

Wie aufgezeigt wurde, können auch bei der „Berliner Räumung“ durchaus weitere Auslagen für den Vermieter entstehen. Somit sollte grundsätzlich

²⁸⁸ vgl. Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 198.

²⁸⁹ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360; Both, Riolo Dirk: GE 2007, S. 198.

²⁹⁰ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 155.

²⁹¹ vgl. Brauer, Kerry-U.: S. 241.

²⁹² vgl. Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007, S. 310.

²⁹³ BGH, NZM 2006, 149.

²⁹⁴ vgl. Martini, Tom: GE 2006, S. 360; Monjé, Malte: GE 2006, S. 156.

²⁹⁵ vgl. Monjé, Malte: GE 2006, S. 156.

immer berücksichtigt werden, dass bei der Anwendung des Kostensenkungsmodells zwar im Vorfeld der Räumung eine Kostenersparnis möglich ist, bei der Vollziehung der „Berliner Räumung“ jedoch in der Regel auch noch Kosten, wie zum Beispiel für Rechtsberatung, Personaleinsatz oder Einlagerung entstehen können. Der Vermieter sollte also im Vorfeld abwägen, welche Kosten auch bei der Räumung nach dem „Berliner Modell“ anfallen können und sich nicht von der anfänglichen Ersparnis beim Kostenvorschuss blenden lassen. Erst daraufhin sollte entschieden werden, nach welcher Variante die Räumungsvollstreckung vollzogen werden kann. Dies setzt auch eine ausführliche Informationsbeschaffung des Gläubigers über beide Räumungsvollstreckungen voraus und dient dazu, sich für die passende Option entscheiden zu können. Denn, bemerkt der Vermieter erst im Nachhinein, dass er mit der Räumung nach dem „Berliner Modell“ nicht zurecht kommt oder sogar überfordert ist, ist der Titel bereits „verbraucht“ und die Vollstreckung wird nicht durch den Gerichtsvollzieher fortgesetzt.²⁹⁶

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass eine „Berliner Räumung“ für einen Gläubiger unter Umständen durchaus eine nützliche Variante der Räumungsvollstreckung ist. Was jedoch voraussetzt, dass er dazu bereit ist, die erforderliche Zeit und den Aufwand zu investieren. Ist dies allerdings nicht der Fall, ist die „klassische“ Räumungsvollstreckung eine bessere Wahl, um den Mieter sowie dessen Sachen aus der Mietsache zu bekommen.

Eine weitere Alternative für den Gläubiger wäre die „Berliner Räumung“ anzustreben und nachträglich auf das Pfandrecht zu verzichten.²⁹⁷ Dabei sollte für den Vermieter eine Möglichkeit bestehen, mit dem Mieter Kontakt aufzunehmen, damit eine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden kann, wie mit den Sachen des Mieters weiterhin verfahren werden soll. Diese Option würde zur Minimierung des Kostenvorschusses führen

²⁹⁶ BGB, NZM 2005, 193.

²⁹⁷ vgl. Riecke, Olaf: NZM 2006, S. 920.

und der Gläubiger müsste auch den Pflichten aus dem geltend gemachten Vermieterpfandrecht nicht nachkommen.

Bei der Betrachtung der Räumungsvollstreckungen ist aufgefallen, dass beide Varianten sowohl Vor- als auch Nachteile haben. Somit wirft dies die Frage auf, ob der Gesetzgeber tätig werden sollte, um eine neue Regelung zur Räumungsvollstreckung zu schaffen bzw. die vorhandene Regelung zu verbessern. Doch das größte Problem liegt darin, dass der Vermieter die Räumungskosten tragen muss, sofern diese nicht vom Mieter beigetrieben werden können. Diese Problematik anderweitig zu regeln wird wohl nicht möglich sein, denn die einzige Alternative wäre es, dass der Staat die Räumungsaufwendungen im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Mieters trägt. Damit wäre zwar der Vermieter entlastet und würde somit seine wirtschaftliche Existenz nicht gefährden, doch ob dies eine Alternative wäre, ist durchaus fraglich. Denn somit würden alle Bürger für diese Kosten aufkommen müssen, obwohl sie nicht direkt betroffen bzw. für die Kosten verantwortlich sind. Dass dies nicht die richtige Lösung ist, liegt nahe. Denn, wenn ein Vermieter beabsichtigt, eine Immobilie zu vermieten und damit auch wirtschaftliche Vorteile für sich schaffen möchte, muss er auch das Risiko für ein eventuelles Scheitern tragen. Somit wäre im Hinblick auf diese Situation eine derzeitige Gesetzesänderung nicht notwendig. Möchte jemand Räumlichkeiten vermieten, muss er sich im Vorfeld vor Mietausfällen schützen. Dazu hat ein Vermieter mehrere Möglichkeiten. Beispielsweise kann er über das Schuldnerverzeichnis der Amtsgerichte Auskünfte darüber einholen, ob der Bewerber bereits Zahlungsschwierigkeiten hat.²⁹⁸ Des Weiteren kann er sich die Gehaltsabrechnungen²⁹⁹ des Bewerbers vorlegen lassen oder einen Bewerberbogen³⁰⁰ ausfüllen lassen. Einen entsprechenden

²⁹⁸ vgl. Möller, Class/Schneider, Olaf: S. 58.

²⁹⁹ vgl. ebenda, S. 53.

³⁰⁰ vgl. ebenda, S. 47.

Vordruck wird beispielsweise von der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund zur Verfügung gestellt. Auch ein gewisses Mietausfallwagnis³⁰¹ kann in den Mietzins einkalkuliert werden und mit diesem Anteil kann der Vermieter Rücklagen bilden. Diese Vorkehrungen gewährleisten zwar alle keine eindeutige Sicherheit, können aber dazu dienen das Risiko zu minimieren.

³⁰¹ vgl. Moersch, Karl-Friedrich: S. 133.

Quellenverzeichnis

Bücher:

Bechtloff, Jürgen:

Gesetzliche Verwertungsrechte. Berlin 2003.
(zitiert als: Bechtloff, Jürgen)

Blank, Hubert:

Mietrecht von A – Z. 17. Auflage. München 2003.
(zitiert als: Blank, Hubert)

Box, Walter:

Zwangsvollstreckungsrecht. 8. Auflage. Köln/München 2008.
(zitiert als: Box, Walter)

Brauer, Kerry-U.:

Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 6. Auflage. Wiesbaden 2009.
(zitiert als: Brauer, Kerry-U)

Brosey, Dagmar/Lütgens, Kay:

Zivil- und Zivilprozessrecht. Köln 2007.
(zitiert als: Brosey, Dagmar/Lütgens, Kay)

Fikentscher, Wolfgang/Heinemann, Andreas:

Schuldrecht. 10. Auflage. Berlin 2006.
(zitiert als: Fikentscher, Wolfgang/Heinemann, Andreas)

Giebler, Hartmut/Nath, Günther/Johannkemper, Marlies:

Rechtskunde. 8. Auflage. Troisdorf 2007.
(zitiert als: Giebler, Hartmut/Nath, Günther/Johannkemper, Marlies)

Gräfer, Horst/Beike, Rolf/Scheld, Guido A.:

Finanzierung. 5. Auflage. Berlin 2001.
(zitiert als: Gräfer, Horst/Beike, Rolf/Scheld, Guido A.)

Heussen, Benno/Damm, Maximilian:

Zwangsvollstreckung für Anfänger. 9. Auflage. München 2008.
(zitiert als: Heussen, Benno/Damm, Maximilian)

Huttner, Georg:

Die Unterbringung Obdachloser durch die Polizei- und Ordnungsbehörden. 4. Auflage. Wiesbaden 2007.

(zitiert als: Huttner, Georg)

Kinne, Harald/Schach, Klaus/Bieber, Hans-Jürgen:

Miet- und Mietprozessrecht. 4. Auflage. Freiburg/Berlin 2005.

(zitiert als: Kinne, Harald/Schach, Klaus/Bieber, Hans-Jürgen)

Lochmann, Gerhard/Lochmann, Franziska:

Der Mieter zahlt nicht – was tun? München 2008.

(zitiert als: Lochmann, Gerhard/Lochmann, Franziska)

Maitra, Dilip D.:

Wenn das Mietverhältnis endet – Kündigung, Schönheitsreparaturen, Wohnungsübergabe. Düsseldorf 2007.

(zitiert als: Maitra, Dilip D.)

Mewing, Joachim/Nickel, Michael:

Mahnungen Klagen Vollstrecken. 7. Auflage. München 2006.

(zitiert als: Mewing, Joachim/Nickel, Michael)

Möller, Class/Schneider, Olaf:

Mietnomaden - Von A(bschreckung) bis Z(wangsräumung).

2. Auflage. Düsseldorf 2007.

(zitiert als: Möller, Class/Schneider, Olaf)

Moersch, Karl-Friedrich:

ABC des Mietrechts. 19. Auflage. Regensburg 2008.

(zitiert als: Moersch, Karl-Friedrich)

Nölke, Matthias:

Vermieter-Ratgeber. 5. Auflage. München 2007.

(zitiert als: Nölke, Matthias)

Reich, Dietmar O./Schmitz, Peter:

Einführung in das bürgerliche Recht. 3. Auflage. Wiesbaden 2000.

(zitiert als: Reich, Dietmar O./Schmitz, Peter)

Reinicke, Dietrich/Tiedtke, Klaus:

Kreditsicherung. 5. Auflage. Neuwied 2006.

(zitiert als: Reinicke, Dietrich/Tiedtke, Klaus)

Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef:

Anwaltsstrategien bei der Zwangsvollstreckung – Anspruchsdurchsetzung und Vollstreckungsmaßnahmen. Stuttgart 2007.

(zitiert als: Rothenbacher, Carmen/Dörndorfer, Josef)

Salten, Uwe/Gräve, Karsten:

Gerichtliches Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung. Köln 2003.

(zitiert als: Salten, Uwe/Gräve, Karsten)

Spreng, Norman M.:

Das neue Mietrecht. 4. Auflage. München 2006.

(zitiert als: Spreng, Norman M.: Das neue Mietrecht)

Spreng, Norman M.:

Umgang mit schwierigen Mietern. 2. Auflage. Planegg/München 2008.

(zitiert als: Spreng, Norman M.: Umgang mit schwierigen Mietern)

Stöber, Kurt:

Forderungspfändung. 14. Auflage. Bielefeld 2005.

(zitiert als: Stöber, Kurt)

Stürzer, Rudolf/Koch, Roland/Hopfensperger, Georg/u.a.:

Praxishandbuch Wohnungseigentum. 2. Auflage.

Planegg/München 2008.

(zitiert als: Stürzer, Rudolf/Koch, Roland/Hopfensperger, Georg/u.a.)

Wieling, Hans Josef:

Sachenrecht. 5. Auflage. Heidelberg 2007.

(zitiert als: Wieling, Hans Josef)

Zerres, Thomas:

Bürgerliches Recht. 5. Auflage. Berlin 2005.

(zitiert als: Zerres, Thomas)

Zeitschriftenaufsätze:

Beuermann, Rudolf:

Räumungsvollstreckung: Vorschub wofür? In: Das Grundeigentum: Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft. Heft: 15/2005. S. 904.

(zitiert als: Beuermann, Rudolf: GE 2005)

Both, Dirk:

Die Berliner Räumung und das Vermieterpfandrecht. In: Das Grundeigentum: Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft. Heft 3/2007. S. 192-199.

(zitiert als: Both, Dirk: GE 2007)

Flatow, Beate:

Räumungsvollstreckung ohne Räumung? – Vermieterpfandrecht als „Kostenbremse“. In: Neue Juristische Wochenschrift. Heft 20/2006. S. 1396-1399.

(zitiert als: Flatow, Beate: NJW 2006)

Grüßenmeyer, Michael:

Im Überblick: Haftung für Beschäftigung oder Verlust von Räumungsgut. In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. Heft 9/2007. S. 310-324.

(zitiert als: Grüßenmeyer, Michael: NZM 2007)

Hüermann, Detlef:

Die Räumungsvollstreckung in der praktischen Durchsetzung. In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. Heft 9/2004. S. 326-328.

(zitiert als: Hüermann, Detlef: NZM 2004)

Kellner, Ulf Tilo:

Berliner Modell: Keine Möbelwagen mehr bei Zwangsäumung. In: Das Grundeigentum: Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft. Heft 2/2006. S. 95-96.

(zitiert als: Kellner, Ulf Tilo: GE 2006)

Martini, Tom:

Erste Praxisanleitung für die „Berliner Räumung“. In: Das Grundeigentum: Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft. Heft 6/2006. S. 360-367.

(zitiert als: Martini, Tom: GE 2006)

Monjé, Malte:

Die vom BGH gebilligte „Berliner Räumung“: So führt man sie. In: Das Grundeigentum. Heft 3/2006. S. 150-158.

(zitiert als: Monjé, Malte: GE 2006)

Riecke, Olaf:

„Geiz ist geil“ oder: Ein „zeitgeistiges“, aber trügerisches Motto bei der Räumungsvollstreckung?. In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. Heft 24/2006. S. 919-921.
(zitiert als: Riecke, Olaf: NZM 2006)

Riecke, Olaf:

Kombination mehrerer Modelle bei der Räumungsvollstreckung. In: Das Grundeigentum: Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft. Heft 10/2006. S. 623-625.
(zitiert als: Riecke, Olaf: GE 2006)

Riecke, Olaf:

Räumungsvollstreckung mit vom Gläubiger gestellten Personal und Räumlichkeiten – ein Irrweg oder Kostenersparnis? In: Deutsche Gerichtsvollzieherzeitung. Heft 10/2004. S. 145-148.
(zitiert als: Riecke, Olaf: DGVZ 2004)

Schuschke, Winfried:

Ausgewählte Probleme der Räumungsvollstreckung. In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. Heft 6/2004. S. 206-209.
(zitiert als: Schuschke, Winfried: NZM 2004)

Schuschke, Winfried:

Kostensenkungsmodelle bei der Zwangsäumung sowie Räumungsvollstreckung gegen Mitbewohner. In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. Heft 18/2005. S. 681-688.
(zitiert als: Schuschke, Winfried: NZM 2005)

Schuschke, Winfried:

Zwangsäumung ohne Räumung (im „Berliner Modell“)? In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht. Heft 8/2006. S. 284-286.
(zitiert als: Schuschke, Winfried: NZM 2006)

Artikel in Sammelwerken:

Artz, Markus:

§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts. In: Säcker, Franz Jürgen/Rixecker, Roland (Hrsg.): Münchener Kommentar zum BGB. 3. Band. 5. Auflage. München 2008.
(zitiert als: Artz, Markus: § 562 BGB)

Baumbach, Adolf/u.a.:

§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen. In: Baumbach, Adolf/Lauterbach, Wolfgang/Albers, Jan/Hartmann, Peter (Hrsg.): Beck'sche Kurz-Kommentare: Zivilprozessordnung. 67. Auflage. München 2009.
(zitiert als: Baumbach, Adolf/u.a.: § 885 BGB)

Bassenge, Peter:

§ 959 BGB Aufgabe des Eigentums. In: Bassenge, Peter/Brudermüller, Gerd/Diederichsen, Uwe/u.a. (Hrsg.): Palandt Kommentar zum BGB. 68. Auflage. München 2009.
(zitiert als: Bassenge, Peter: § 959 BGB)

Bassenge, Peter:

§ 1215 BGB Verwahrpflicht. In: Bassenge, Peter/Brudermüller, Gerd/Diederichsen, Uwe/u.a. (Hrsg.): Palandt Kommentar zum BGB. 68. Auflage. München 2009.
(zitiert als: Bassenge, Peter: § 1215 BGB)

Gregor Mössner:

§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts. In: Herberger, Maximilian/Martinek, Michael/Rüßmann, Helmut/Weth, Stephan (Hrsg.): Juris Praxis Kommentar BGB. 2. Buch. 4. Auflage. Saarbrücken 2008.
(zitiert als: Gregor Mössner: § 562 BGB)

Lammel, Siegbert:

§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts. In: Blank, Hubert (Hrsg.): Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar. 9. Auflage. München 2007.
(zitiert als: Lammel, Siegbert: § 562 BGB)

Riecke, Olaf:

§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts. In: Schmid, Michael J. (Hrsg.): Fachanwaltskommentar Mietrecht. 2. Auflage. Köln 2009.
(zitiert als: Riecke, Olaf: § 562 BGB)

Schilken, Eberhard:

Individualvollstreckungsmaßnahmen gegen Organe juristischer Personen und gesetzliche Vertreter parteifähiger Gesellschaften. In: Baums, Theodor/Huber, Ulrich/Wertenbruch, Johannes/u.a. (Hrsg.): Festschrift für Ulrich Huber zum siebzigsten Geburtstag. Tübingen 2006.
(zitiert als: Schilken, Eberhard)

Scholz, Gangolf:

§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen. In: Schmid, Michael J. (Hrsg.): Fachanwaltskommentar Mietrecht. 2. Auflage. Köln 2009.
(zitiert als: Scholz, Gangolf: § 885 ZPO)

Volker Emmerich:

§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts. In: Emmerich, Volker/Rolfs, Christian/Weitemeyer, Birgit (Hrsg.): Julius von Staudinger Kommentar zum BGB. 2. Buch. 13. Auflage. Berlin 2006.
(zitiert als: Emmerich, Volker: § 562 BGB)

Weidenkaff, Walter:

§ 562 BGB Umfang des Vermieterpfandrechts. In: Bassenge, Peter/Brudermüller, Gerd/Diederichsen, Uwe/u.a. (Hrsg.): Palandt Kommentar zum BGB. 68. Auflage. München 2009.
(zitiert als: Weidenkaff, Walter: § 562 BGB)

Internetquellen:

SCHUFA Holding AG:

Pressemitteilung: SCHUFA Schulden-Kompass 2008: In Deutschland keine Krise bei Verbraucherkrediten in Sicht. Abruf am 20.01.2009 unter:
<http://www.schufa.de/de/presse/aktuellepressemitteilungen/2008/081127.jsp>
Vgl. Anlage 1.

Euler Hermes Kreditversicherungs-AG:

Presse-Information: Neue Welle von Insolvenzen. Abruf am 20.01.2009 unter:
http://www.eulerhermes.de/de/dokumente/pm_insolvenzen_01-12-2008_national.pdf/pm_insolvenzen_01-12-2008_national.pdf
Vgl. Anlage 2.

Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft:

Pressemitteilung: 2,2 Milliarden Euro - Mietrückstände weiter auf hohem Niveau. Abruf am 20.01.2009 unter:
http://www.haus-und-grund.de/presse_568.html
Vgl. Anlage 3.

Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft:

Pressemitteilung: Hohe Kosten der Zwangsvollstreckung belasten Vermieter. Abruf am 24.01.2009 unter:

http://www.haus-und-grund.de/presse_185.html

Vgl. Anlage 4.

Sonstiges:

Hau, Wolfgang:

BGH: Räumungsvollstreckung und Vermieter. Anmerkungen von Prof. Dr. Wolfgang Hau. In: Lindenmaier-Möhring Kommentierte BGH-Rechtsprechung. 2006/170080.

(zitiert als: Hau, Wolfgang: LMK 2006)

Anlagen

Anlage 1: Pressemitteilung der SCHUFA Holding AG

SCHUFA > Presse > Aktuelle Pressemitteilungen > 2008

Pressemitteilung

SCHUFA Schulden-Kompass 2008: In Deutschland keine Krise bei Verbraucherkrediten in Sicht

Berlin/Wiesbaden, 27. November 2008

Die private Ver- und Überschuldung in Deutschland ist stabil. Auch für 2009 ist bislang keine kritische Entwicklung bei der Ver- und Überschuldungssituation von Konsumenten zu erwarten. Zu diesen Ergebnissen kommt die SCHUFA in ihrem Schulden-Kompass 2008, der in Berlin vorgestellt wurde.

„Wir sehen, dass sowohl Kreditgeber als auch Kreditnehmer in Deutschland offensichtlich umsichtig handeln. Die durchschnittliche Ausfallquote von Konsumentenkrediten ist seit Jahren relativ stabil und beträgt 2,5 Prozent. Auch die Anzahl der überschuldeten Privathaushalte bewegt sich auf einem konstanten Niveau von 2,8 Millionen Haushalten. Unsere Prognosen für das Jahr 2009 zeigen derzeit keinen gravierenden Anstieg bei der Überschuldungsgefahr von Privatpersonen in Deutschland“, erklärte der SCHUFA-Vorstandsvorsitzende Rainer Neumann.

Der SCHUFA Schulden-Kompass 2008 erscheint mitten in einer weltweiten Kredit- und Finanzkrise. Umso deutlicher betonte Rainer Neumann die Unterschiede zwischen dem US-amerikanischen und dem deutschen Finanzsystem: „Die Ausfälle im US-Hypothekenmarkt haben gezeigt, dass eine verantwortungsvolle Kreditvergabe und verlässliche Kreditinformationen elementar sind. Im Gegensatz zu anderen Ländern ist die deutsche Kreditlandschaft sowohl im Bereich der Konsumenten- als auch bei den Hypothekenkrediten stabil. Zu verantwortungsbewussten und realistischen Kreditentscheidungen, wie sie in Deutschland getroffen werden, tragen auch die Informationen der SCHUFA bei.“

Die Gründe für die Auslöser der Finanzkrise in den USA sind vielfältig. Unter anderem hat sich eine ganze Branche entwickelt, die Verbrauchern Ratschläge gibt, wie sie gegenüber Finanzinstituten die Einschätzung ihrer Kreditwürdigkeit verbessern können – allerdings ohne dass sich die finanzielle Situation und damit die Kreditwürdigkeit der Personen tatsächlich verbessert. Die Gefahr ist groß, dass ein auf einer falschen Entscheidungsgrundlage beruhender Kredit nicht vertragsgemäß zurückgezahlt werden kann.

In Deutschland bezieht die Kredit gebende Wirtschaft mehr Kriterien in die Entscheidung zur Kreditvergabe ein als in den USA. Die Kreditentscheidungen sind dadurch verlässlicher. „Vertrauen ist der entscheidende Faktor bei der Kreditvergabe. In Deutschland tragen Informationssysteme mit verlässlichen Bonitätsinformationen zum Vertrauen zwischen Kreditgebern und Kreditnehmern bei. Mit Blick in die Zukunft ist es wichtig, dass dieses Vertrauen in die Systeme beibehalten und weiter gestärkt wird“, führte der SCHUFA-Vorstandsvorsitzende aus. „Der Gesetzgeber arbeitet aktuell an einer Neuregelung des Bundesdatenschutzgesetzes. Wir plädieren an dieser Stelle für Augenmaß: Es ist richtig, die Rechte der Verbraucher zu stärken. Zu viel Offenheit im bewährten deutschen System der Kreditentscheidungen kann jedoch, wie in den USA, ins Gegenteil umschlagen.“

Aktuell liegt der Anteil der Personen ohne Ver- oder Überschuldungsprobleme in Deutschland bei über 90 Prozent. Seit 2006 veröffentlicht die SCHUFA jährlich einen Index zur Überschuldungsgefahr von Privatpersonen in Deutschland (PVI). Die aktuellen Berechnungen des Privatverschuldungsindex zeigen, dass die Überschuldungsgefahr innerhalb der einzelnen Regionen unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Bei den Bundesländern weist Baden-Württemberg den niedrigsten Index auf, die höchste Überschuldungsgefahr herrscht bei den Bürgern in Berlin – jedoch mit leicht verbesserter Tendenz im Vergleich zum Vorjahr. Eine leichte Verbesserung ist auch in Baden-Württemberg, Bayern, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern eingetreten. In Rheinland-Pfalz, Hamburg und Sachsen-Anhalt ist die Überschuldungsgefahr genauso groß wie im Vorjahr, in den anderen Bundesländern hat sie leicht zugenommen. Laut Prognose wird das Niveau der Überschuldungsgefahr in Deutschland im Jahr 2009 konstant bleiben.

* * *

SCHUFA Schulden-Kompass

Der aktuelle SCHUFA-Gesamtdatenbestand enthält rund 433 Millionen Informationen von etwa 65 Millionen Bürgern in Deutschland. Differenziert nach Altersgruppen, Kreisen und Bundesländern ermöglichen die für den Schulden-Kompass anonymisierten Daten fundierte statistische Auswertungen. Der von der SCHUFA entwickelte Privatverschuldungsindex gibt einen Überblick, in welchen Regionen Deutschlands die private Verschuldung kritische Anzeichen aufweist. Darüber hinaus wird prognostiziert, wie sich die einzelnen Regionen bis Ende 2009 entwickeln werden. Diese Prognose auf Bundesland- und Kreisebene ist einzigartig in der Überschuldungsforschung.

Anlage 2: Presse-Information der Euler Hermes
Kreditversicherungs-AG

Hamburg, 01.12.2008

Neue Welle von Insolvenzen

Der steile Einbruch der Konjunktur infolge der anhaltenden Krise an den internationalen Finanzmärkten sorgt 2009 in Deutschland für die stärkste Zunahme der Firmeninsolvenzen seit 2002.

Das Insolvenzrisiko steigt in Deutschland dramatisch an. Nachdem die Zahl der Unternehmensinsolvenzen 2007 erstmals seit Jahren wieder unter 30.000 gesunken war, vollzieht sich bereits seit einigen Monaten eine Trendwende. Wegen der drohenden weltweiten Rezession rechnen die Experten der Euler Hermes Kreditversicherungs-AG in diesem Jahr mit einem Zuwachs von 3 Prozent auf 30.100 Firmeninsolvenzen und 2009 sogar mit einem Plus von 12 Prozent auf 33.800. Die Summe der Not leidenden Forderungen, die 2008 geringfügig wächst, dürfte nach der Schätzung des Hamburger Kreditversicherers 2009 sogar um rund 21 Prozent auf 22,4 Milliarden Euro zunehmen.

Von den Hauptbranchen in Deutschland wird im nächsten Jahr die Industrie von der Pleitewelle besonders hart getroffen, die Zahl der Insolvenzen wird voraussichtlich um 30 Prozent klettern, nachdem sie in diesem Jahr noch ein Minus von 5 Prozent aufweist. Es folgt der Handel mit einem Anstieg von 5 Prozent in diesem und 13 Prozent im nächsten Jahr, während das Dienstleistungsgewerbe ein Plus von 6 Prozent (2008) und 10 Prozent (2009) verzeichnet. Im Baugewerbe sind in 2008 3 Prozent und in 2009 9 Prozent mehr Pleiten zu erwarten. Dabei ist das Insolvenzrisiko im Baugewerbe 2009 mit einer Quote von 180 Firmenpleiten pro 10.000 Unternehmen mit Abstand am höchsten, während Industrie, Handel und Dienstleistungen mittlere Werte zeigen.

Hohes Ausfallrisiko für Mittelständler

Mit der wieder zunehmenden Zahl von Insolvenzen in Deutschland steigt auch das Ausfallrisiko gerade für kleine und mittlere Unternehmen deutlich an. Denn die Summe der Lieferantenkredite ist in den vergangenen Jahren auf rund 320 Milliarden Euro gestiegen. Sie tragen damit stärker zur Unternehmensfinanzierung bei als die kurzfristigen Bankkredite, die 2008 rund 300 Milliarden Euro ausmachen.

„Ein gutes Forderungsmanagement ist angesichts dieser Entwicklung wichtiger denn je“, sagt Dr. Gerd-Uwe Baden, Vorstandsvorsitzender der Euler Hermes Kreditversicherungs-AG. Infolge der Krise an den Finanzmärkten werden sich auch die Bedingungen für die Finanzierung durch Banken verschlechtern.

Mittelständler, die in den vergangenen Jahren verstärkt in ausländische Märkte expandiert haben, sind zudem auch aus einem anderen Grund von Zahlungsausfällen bedroht: Bei Deutschlands wichtigsten Handelspartnern werden die Insolvenzen ebenfalls signifikant ansteigen. So rechnen die Experten von Euler Hermes in Frankreich mit einem Anstieg von jeweils 12 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Deutlich ungünstiger ist die Prognose sowohl für die USA (2008: plus 45 Prozent, 2009: plus 50 Prozent) als auch für Großbritannien (2008: plus 25 Prozent, 2009: plus 34 Prozent).

Die **Euler Hermes** Gruppe ist Weltmarktführer im Kreditversicherungsgeschäft und eine der führenden Gesellschaften in den Bereichen Inkasso und Kautionsversicherung. Mit 6.000 Mitarbeitern in über 50 Ländern bietet Euler Hermes ein komplettes Spektrum an Dienstleistungen für das Forderungsmanagement an. Der Umsatz **2007 betrug 2,1 Mrd. Euro**. Die Euler Hermes Gruppe analysiert die Bonität von über 40 Millionen Unternehmen und versichert Transaktionen im Wert von 800 Mrd. Euro weltweit.

Euler Hermes, Tochtergesellschaft der AGF und Mitglied der Allianz, ist an Euronext Paris notiert. Die Gruppe und ihre wichtigsten Tochtergesellschaften im Bereich Kreditversicherung erhielten von Standard & Poor's das Rating AA-

www.eulerhermes.com

Anlage 3: Pressemitteilung der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund

2,2 Milliarden Euro - Mietrückstände weiter auf hohem Niveau

Haus & Grund warnt vor wirtschaftlichen Schäden bei privaten Vermietern

Nach Schätzungen der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund hat sich die Summe der Mietrückstände in Deutschland auf hohem Niveau stabilisiert. Insgesamt verzeichnen die Vermieter in Deutschland nach aktuellen Erhebungen mit rund 2,2 Milliarden Euro ähnlich hohe Mietausfälle wie im Jahr 2005. Rückständige Betriebskosten-Zahlungen sind dabei nicht berücksichtigt.

Als Ursache für diese Entwicklung sieht Haus & Grund insbesondere die zunehmende Verschuldung privater Haushalte und Arbeitslosigkeit. „Außerdem belasten die rasant gestiegenen Energiepreise die Mieter zusätzlich“, erklärte Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann.

Das Mietniveau käme als Grund für die Mietrückstände kaum in Betracht. Die Kaltmieten seien seit 2002 nur um insgesamt knapp fünf Prozent gestiegen und hätten sich damit deutlich unterhalb der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten bewegt, die im gleichen Zeitraum ein Plus von acht Prozent verzeichneten. Gleichzeitig legten die Wohnnebenkosten allerdings um 25 Prozent zu.

Die Mietausfälle betragen insgesamt knapp zwei Prozent der jährlichen Mietzahlungen in Deutschland in Höhe von rund 114 Milliarden Euro. „Die rückständigen Mietzahlungen sind allerdings nicht gleichmäßig verteilt, sondern treffen einzelne Vermieter sehr viel stärker“, warnt Kornemann vor den wirtschaftlichen Schäden. Bei privaten Vermietern stehe bei einem längeren Ausfall der Mietzahlungen nicht nur die Finanzierung der Immobilie in Frage. Es drohe sogar die Insolvenz des Vermieters und häufig der Verlust der privaten Altersvorsorge. „Auch notwendige Renovierungs- oder Energiesparmaßnahmen an den Gebäuden sind dann nicht mehr finanzierbar“, unterstreicht der Haus & Grund-Präsident.

Anlage 4: Pressemitteilung der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund

Hohe Kosten der Zwangsvollstreckung belasten Vermieter

Neben Mietrückständen in Höhe von rund zwei Milliarden Euro setzen auch die hohen Kosten der Zwangsvollstreckungen private Vermieter unter finanziellen Druck. Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund verlangt beschleunigte Zwangsvollstreckungen gegen säumige Mieter und deutliche Kostensenkungen bei dieser Zwangsmaßnahme. Das erklärte der Vorsitzende des Zentralausschusses von Haus & Grund, Jochem Schlotmann, am Rande der Ausschusssitzung in Essen.

„Zu den überhöhten Kosten bei Zwangsräumungen kommen überlange Wartezeiten bis zum Zugriff des Gerichtsvollziehers und nachlässig durchgeführte Vollstreckungen“, kritisierte Schlotmann die gängige Praxis der Gerichtsvollzieher, die den Vermieter mehr als nötig belastet.

Um die Kosten einer Zwangsäumung zu reduzieren, sollte es dem Vermieter als Gläubiger erlaubt sein, anstatt des Gerichtsvollziehers selbst ein Unternehmen mit der Räumung zu beauftragen. Damit könnten die Kosten deutlich reduziert werden. Derzeit wählt der Gerichtsvollzieher die entsprechende Spedition in der Regel ohne Vergleichsangebote aus. Den Kostenvorschuss muss der Vermieter vorab zahlen. „Es besteht quasi ein Räumungsmonopol für bestimmte Unternehmen“, unterstrich Schlotmann. Daher sei es auch nicht erstaunlich, dass der Kostenvorschuss in der Endabrechnung regelmäßig der abschließenden Rechnungssumme entspreche.

Nach Ansicht der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund müssen die Vorschriften zur Räumungsvollstreckung in der Zivilprozessordnung dringend überarbeitet werden.

Erklärung nach § 32 Abs. 3 APrOFin gD

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit mit dem Thema

„Das Berliner Modell im Mietrecht“

selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.“

Ludwigsburg, 4. März 2009 _____