17-02-2006
Carin Müller
Fon 030/8 97 81-144
Fax 030/8-97-81-4144
carin.mueller@bbu.de

Verbandskonferenz am 17. Februar 2006

„Räumungsvollstreckung – Kosteneinsparungspotentiale für Wohnungsunternehmen“

Rechtsanwältin Carin Müller, BBU

1. **Einladung vom 02. Februar 2006**

VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

| BBU | Lentzeallee 107 | 14195 Berlin

Geschäftsführungen/Vorstände
der Mitgliedsunternehmen

01-02-2006
Carin Müller
Fon 030/8 97 81-144
Fax 030/8 97 81-4144
carin.mueller@bbu.de

Verbandskonferenz „Räumungsvollstreckung – Kosteneinsparungspotentiale für Wohnungsunternehmen“ am 17. Februar 2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BGH hat mit aktueller Rechtsprechung vom November 2005 das Modell der so genannten „Berliner Räumung“ für rechtmäßig erklärt. Hieraus ergeben sich für die Vermieter wichtige praktische Konsequenzen bei der Durchführung von Räumungsvollstreckungsverfahren, die im Ergebnis zu erheblichen Kosteneinsparungen gegenüber der bisherigen Praxis führen können.

Wir laden Sie hiermit herzlich ein zu einer

Verbandskonferenz
„Räumungsvollstreckung – Kosteneinsparungspotentiale für Wohnungsunternehmen“
am Freitag, 17. Februar 2006, 9.00 Uhr bis ca. 11.30 Uhr,
Haus der Wohnungswirtschaft, großer Sitzungssaal,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Auf dieser Verbandskonferenz wird Herr Rechtsanwalt Lutz Körner, der dieses Modell der Vollstreckung in Berlin mitentwickelt hat, die rechtlichen Voraussetzungen und praktischen Maßnahmen darstellen. Darüber hinaus wird Herr Jan Eckardt, Unternehmensberater, der ebenfalls in der Vergangenheit für ein Wohnungsunternehmen das Berliner Modell bei der Vollstreckung mit begleitet hat, die betriebswirtschaftlichen Konsequenzen darstellen.

Die Veranstaltung richtet sich insbesondere an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, die sich mit dem Mahn- und Klagewesen und den daran anschließenden Vollstreckungsverfahren beschäftigen.

Beigefügt erhalten Sie das BGH-Urteil und den Beitrag in den BBU-Medien als PDF-Dokumente.

Ihre Teilnahme bestätigen Sie bitte bis zum **15. Februar 2006** auf beigefügtem Anmeldebogen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. i. A. Carin Müller

Anlagen

2. Neue Wege in der Räumungsvollstreckung
Die einzelnen Räumungsmodelle in ihrer praktischen Anwendung
Herr RA. Lutz Körner, Rechtsanwaltskanzlei Lutz Körner

Neue Wege in der Räumungsvollstreckung

Die einzelnen Räumungsmodelle in ihrer praktischen Anwendung

Einleitung

Vermieter von Wohnanlagen bzw. Wohnungsbaugesellschaften können ein Lied davon singen, welche horrenden Kosten auf sie zukommen, wenn zahlungsunwillige bzw. zahlungsunfähige Mieter, nachdem gegen sie ein Räumungsurteil erwirkt wurde, sich nicht selbst bequemen, die angemietete Wohnung oder die angemieteten Gewerberäume zu räumen.

In der Vergangenheit entstanden nach Erteilung eines Räumungsauftrages gegenüber einem Gerichtsvollzieher extrem hohe Räumungskosten durch das vom Gerichtsvollzieher eingeschaltete Transportunternehmen, auf deren Minimierung der Vermieter nicht den geringsten Einfluß hatte.

Einen erfreulichen Lichtblick gegenüber dem damaligen Zustand eröffnete nunmehr der Beschluß des BGH vom 17.11.2205 (BGH I ZB 45/05).

Dieser stellt eine Revolution im Hinblick auf dem Vermieter zugebilligte Einflußmöglichkeiten bei der Räumungsvollstreckung dar.

Durch ihn wird der Vermieter in die Lage versetzt, bei bedachtem Agieren die Kosten der Räumungsvollstreckung auf einen Bruchteil der bislang entstandenen Kosten zu reduzieren.

Der Vermieter ist heute nicht mehr verpflichtet, sich vom Gerichtsvollzieher vorschreiben zu lassen, in welcher Weise die Räumungsvollstreckung durchzuführen ist, er ist heutzutage der bestimmende Part der Räumungsvollstreckung.

Dabei sollten dem Vermieter die einzelnen Räumungsmodelle in ihrer praktischen Anwendung bekannt sein und darüber hinaus auch die Vor- und Nachteile der einzelnen Räumungsvarianten. Diese sollen zur Veranschaulichung im folgenden dargestellt werden.

Darstellung der unterschiedlichen Räumungsvarianten sowie ihrer Vor- und Nachteile

Im wesentlichen existieren vier Räumungsmodelle:

- Preußische Räumung
- Hamburger Räumung
- Frankfurter Räumung
- Berliner Räumung

Alle Räumungsmodelle sind mit Vor- und Nachteilen behaftet, die im folgenden dargestellt werden sollen:

I. Preußische Räumung

Die Preußische Räumung ist die Räumung nach altem Strickmuster, sie hat sowohl Vor- als auch Nachteile nämlich wie folgt:

1. Vorteile der Preußischen Räumung

a) Die Preußische Räumung ist die Art und Weise der Räumung, wie sie bisher nach Erteilung eines Räumungsauftrages an den Gerichtsvollzieher erfolgte. Bislang hat der Gläubiger (Vermieter) entweder selbst oder über seinen Prozeßbevollmächtigten einen Zwangsvollstreckungsauftrag auf Räumung einer ganz bestimmten Wohnung oder einen Auftrag auf Räumung von Gewerberaum gestellt. Nach Erteilung dieses Auftrages wurde ein Gerichtskostenvorschuß von 2.000,00 bis 6.000,00 EUR vom Gerichtsvollzieher angefordert und sodann ein Räumungstermin bestimmt, zu dem jeweils der Gläubiger geladen wurde. Der Gerichtsvollzieher hat ein Transportunternehmen seiner Wahl bestellt, das bei einer vollgestellten Wohnung oder vollgestellten Gewerberäumen sämtliche Gegenstände aus der Wohnung heraus zur Pfandkammer transportierte, wo das in Verwahrung genommene Schuldnereigentum zumindest zwei Monate und einen Tag – meistens jedoch annähernd drei Monate – gelagert wurde, ehe es anschließend versteigert wurde. Dieses Procedere hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Als Vorteile sind zu erwähnen:

1. die relativ sichere, halbwegs zeitnahe Räumung der Wohnung,
2. ein geringer Arbeitsaufwand des Gläubigers, dessen Anwesenheit allenfalls bei Übernahme der Wohnung bzw. der Entgegennahme der Schüssel nach Einsetzen eines neuen Schlosses durch einen vom Gerichtsvollzieher beauftragten Schlosser angezeigt ist.
3. Für diese Art der Räumung benötigt der Gläubiger kein geschultes Personal.
4. Diese Räumungsvariante ist auch mit die streßfreiste für den Gläubiger, da er sich mit dem Schuldner vor Ort nicht auseinandersetzen muß, er kann sich hinter dem Gerichtsvollzieher „verstecken“. Gegen den Gerichtsvollzieher richten sich sämtliche Aggressionen des Schuldners.
5. Diese Räumungsvariante ist die rechtlich unproblematischste, der Gläubiger muß überhaupt keine Rechtskenntnisse haben. Die Rechtsmittel des Schuldners richten sich meistenteils gegen die Art und Weise der Ausführung der Räumungsvollstreckung und somit gegen das Handeln des Gerichtsvollziehers und nicht gegen den Gläubiger.
6. Ein Imageverlust durch negative Presse ist bei der Preußischen Räumung kaum zu erwarten, was für renommierte Wohnungsbaugesellschaften von großer Bedeutung ist.
7. Ein weiterer Vorteil ist die geringe Regreßgefahr durch Schadensersatzprozesse der Schuldner.

2. Nachteile der Preußischen Räumung

1. Als größter Nachteil der Preußischen Räumung ist hervorzuheben, daß sie die kostenträchtigste Räumungsvariante ist.

2. Die Kostenentstehung bei der Preußischen Räumung hängt vom Gerichtsvollzieher im Hinblick auf dessen Geschick bei der Beauftragung eines preiswerten Räumungsunternehmens ab.

3. Der Gerichtsvollzieher beauftragt indes ein Transportunternehmen nicht unter Kostengesichtspunkten, sondern nach subjektiven Kriterien (z. B. Sympathie, Antipathie, Möglichkeiten der Arbeitserleichterung durch Transportunternehmen, jahrelange Geschäftsbeziehungen zum Transportunternehmen und dadurch entstandenes Vertrauen, etc.).

4. Da eine Räumung ein Massengeschäft für den Gerichtsvollzieher ist, hat die Schnelligkeit der Durchführung der Räumung vor Kostengesichtspunkten absoluten Vorrang.

5. Der Gläubiger hat bei dieser Räumungsvariante keine Einwirkungsmöglichkeiten auf die Art und Weise der Räumungsvollstreckung und deren Kosten.

6. Der Verhandlungsspielraum des Gläubigers mit dem Schuldner während der Räumung ist gleich Null; er kann nur den Räumungsauftrag zurücknehmen oder ihn ausführen lassen („Alles oder Nichts"-Prinzip).

7. Diese Tatsache geht einher mit der absoluten Dominanz des Gerichtsvollziehers bei der Preußischen Räumung, der sich teilweise als Vollstreckungsrichter geriert und dazu neigt, den Gläubiger bzw. dessen Vertreter, der einer Räumung beiwohnt, zu bevormunden und damit Vertragsverhandlungen mit dem Schuldner unmöglich zu machen.

8. Besonders nachteilig ist, daß Informationsdefizite des Gläubigers bei dieser Art der Räumung entstehen, denn der Gläubiger und dessen Vertreter bekommen keine Möglichkeit der Einsichtnahme in die (unpfändbaren) Schuldnerunterlagen.

II. Hamburger Räumungsmodell

Bei der sogenannten Hamburger Räumung handelt es sich um eine zeitlich gestreckte Räumung, die als „Minus" gegenüber der gesetzlich vorgesehenen Räumung in einem Zug vom Gläubiger beantragt werden muß und den Schuldner in keiner Weise benachteiligt (siehe hierzu Rieke, DGVZ 2004, 145, 146 und 147).

Gegen diese Form der zeitlich gestreckten Räumung wird von einigen Gerichtsvollziehern vorgebracht, daß sie die Gefahr der erhöhten Haftung für den Gerichtsvollzieher mit sich brächte, weil die zu räumenden (unpfändbaren) Sachen vorübergehend in der zu räumenden Wohnung verblieben und deshalb die Gefahr des Verlustes des Schuldnereigentums bestünde, weshalb diese Vollstreckungsvariante von einem Großteil der Gerichtsvollzieher abgelehnt wird.

Dabei übersieht der dieser Auffassung folgende Teil von Gerichtsvollziehern, daß er mit dem Vermieter einen Verwahrungsvertrag über geeignete Lagerräume, auch die herauszugebenden Räume, abschließen kann, wobei der Gerichtsvollzieher mittelbarer Besitzer bleibt (allg. Meinung; Brehm in: Stein/Jonas, ZPO, 22. Auflage, § 885 ZPO, Rdz. 34 m.w.N.).

In diesem Fall träfe die Haftung bei Verlust der Sachen des Schuldners den Vermieter.

Natürlich wird dem Gerichtsvollzieher nur zuzumuten sein, einen Verwahrungsvertrag mit einem finanziell potenten Vermieter abzuschließen, was sich von selbst versteht.

Als Vorteile dieser Räumungsvariante sind aufzuführen:

1. Die Räumung nach dem Hamburger Modell ist weniger arbeits- und personalintensiv als das Berliner Räumungsmodell, da der Gerichtsvollzieher Verwertung des beweglichen Eigentums des Schuldners übernimmt und sich der Gläubiger weder um den Abtransport, die Lagerung und Verwertung des Schuldnereigentums zu kümmern hat. Sie ist deshalb

einfacher durchführbar für einen rechtlich völlig unbewanderten Vermieter als das Berliner Räumungsmodell.

Nachteile des Hamburger Räumungsmodells

1. Das Hamburger Räumungsmodell ist auf jeden Fall kostenungünstiger als das Berliner Räumungsmodell, es kann unter Umständen, wenn die gesamte Wohnung mit Gegenständen des Schuldners vollgestellt ist, die teuerste Räumungsvariante werden, da der Gerichtsvollzieher zweimal erscheinen muß. Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, daß die Kosten des zweimaligen Erscheinens des Gerichtsvollziehers nicht allzu hoch sind und deshalb durchaus verschmerzt werden können.

2. Auch bei dieser Räumungsvariante besteht eine absolute Dominanz des Gerichtsvollziehers, die mit beschränkten Einflußmöglichkeiten des Gläubigers auf die Kostenreduzierung der Räumung durch Abschluß von Verträgen mit den Schuldnern korrespondiert.

3. Darauf hinzuweisen ist, daß diese Räumungsvariante u. U. riskanter als die Preußische Räumung ist, weil der Gerichtsvollzieher, wenn er diesem Modell folgt, häufig eine Haftungsübernahme des Gläubigers für die Gegenstände des Schuldners, die in den Räumen über ein bis zwei Tage oder gar länger verbleiben, vereinbart haben will. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, daß ein Großteil der Gerichtsvollzieher gegen die Zulässigkeit und sinnvolle Praktikabilität dieser Räumungsvariante Einwände hat und dieser daher generell widerspricht – zumindest in Berlin.

   Teilweise wird von den Gerichtsvollziehern das erhöhte Haftungsrisiko angeführt, teilweise auch der erhöhte Arbeitsaufwand, den viele Gerichtsvollzieher nicht zu leisten vorhaben. Zum Teil wird auch vorgetragen, daß diese Räumungsvariante den Dienstanweisungen an die Gerichtsvollzieher widerspricht, alle Gegenstände des Schuldners in die Pfandkammer zu verbringen und nicht in der Wohnung lagern zu lassen.

III. Frankfurter Räumungsvariante (AG Frankfurt a.M. abgedruckt in: DWW 2004, 21)

Die sogenannte Frankfurter Räumung dürfte als Mixtur zwischen der Hamburger Räumung und der Berliner Räumung anzusehen sein.

Sie ist auf eine Entscheidung des AG Frankfurt a.M, die in der deutschen Wohnungswirtschaft 2004, S. 21, abgedruckt worden ist, zurückzuführen.

Sie bedeutet im wesentlichen, daß eine Bereitstellung eines Nebenraumes bzw. Kellers zwecks Verbringung von Schuldnergegenständen in diese durch den Gläubiger erfolgt.

Das AG Frankfurt a. M. hat dem Gläubiger erlaubt, Helfer und Transporteure in einer vom Gerichtsvollzieher vorgegebenen Anzahl bereitzustellen, um insofern Kosten einzusparen. Im Gegenzug mußte sich der Gläubiger zur Haftungsübernahme für den Fall der Beschädigung oder des Abhandenkommens des Schuldnereigentums verpflichten.

Diese Zwangsvollstreckungsvariante wird von allen in Berlin tätigen Gerichtsvollziehern abgelehnt; sie ist mit haftungsrechtlichen Risiken und Unwägbarkeiten sowohl für den Gerichtsvollzieher als auch den Gläubigervertreter verbunden und konnte sich in Berlin nicht durchsetzen.

IV. Berliner Räumungsvariante

Vorteile

1. Diese Räumungsvariante ist die bei weitem kostengünstigste zugunsten des Gläubigers. Einsparungen von 50 – 80 % sind bei dieser Räumungsvariante möglich. Sie ist nicht nur für den Gläubiger und damit Vermieter die kostengünstigste, sondern auch für den Mieter, sofern dieser wieder zu Geld kommen sollte. Denn letztendlich hat der Mieter als Räumungsschuldner die „Zeche“ zu zahlen, d. h. die Räumungskosten zu tragen.

   Der Gläubigervertreter muß jene allerdings zunächst einmal verauslagen.

2. Bei der Berliner Räumung bestehen größtmögliche Einflußmöglichkeiten auf die preisliche Gestaltung der Räumung durch den Gläubiger auch noch während des Räumungsverfahrens, z. B. durch Vertragsabschlüsse mit dem Schuldner.

3. Die Beräumungsschnelligkeit der Schuldnerwohnung hängt vom Verhandlungsgeschick und (häufig) vom Willen des Gläubigers ab.

4. Ein sehr vorteilhaftes Nebenprodukt dieser Räumungsvariante ist eine erhöhte Informationsversorgung des Gläubigers durch Einsichtnahme in Kontobelege, Sparbücher, und (unpfändbaren) Schuldnerunterlagen, die sich in der zu räumenden Wohnung befinden.

Allerdings weist diese Art der Räumung nicht nur Vor-, sondern auch Nachteile auf.

1. Die Berliner Räumung ist personal- und arbeitsintensiver für den Gläubiger als alle anderen Räumungsvarianten,
2. sie ist rechtlich komplizierter und setzt zumindest gewisse Kenntnisse des Gläubigers im Zwangsvollstreckungsrecht voraus,
3. die Gefahr eines eventuellen Imageverlustes und einer negativen Presse für auf ihren guten Ruf bedachte Vermieter ist bei dieser Räumungsvariante, wenn diese Art der Räumung von eigenen Angestellten des Vermieters durchgeführt wird, wesentlich größer.
4. Rechtsstreite, die in der Vergangenheit zwischen Gerichtsvollzieher und Schuldnern stattgefunden haben, werden bei Kompetenzüberschreitung durch Gläubiger bzw. Vermieter zwischen Vermieter und Mieter ausgetragen werden.
5. Zudem besteht eine Regreßgefahr durch Schadenersatzansprüche seitens der Schuldner gegenüber dem Gläubiger, wenn dieser beispielsweise unpfändbare Gegenstände der Müllverwertung zugeführt hat, anstatt diese im Wege der öffentlichen Versteigerung zu Geld zu machen.
6. Statt der Pfandkammer muß der Vermieter (Gläubiger) die Wohnung der Schuldner, sofern diese „voll“ sind, bis zu drei Monaten vorhalten, so daß Mietzinsausfälle vorprogrammiert sein könnten.
7. Bei dieser Räumungsvariante richten sich die Aggressionen des Schuldners gegen den Gläubiger, so daß diese Räumungsvariante auch nicht streßfrei ist.
8. Zur Begleitung der Räumung benötigt der Gläubiger (Vermieter) geschultes Personal oder muß externes qualifiziertes Personal beauftragen, das der Räumung beiwohnt und sachgerechte Anträge stellt.

Fazit:

Sämtliche Räumungsvarianten weisen positive und negative Aspekte auf, von denen der der Kostenreduzierung für die meisten Wohnungsbauunternehmen, Hausverwaltungen und Vermieter der wesentlichste sein wird, so daß sie das Berliner Räumungsmodell favorisieren werden.

Aus diesem Grund ist insbesondere großen Hausverwaltungen und Vermietern anzuraten, entweder geschultes Personal die jeweiligen Räumungen begleiten zu lassen oder externe qualifiziertes Personen mit der Räumungsbegleitung, der Durchführung der Räumung sowie der Verwertung der Gegenstände des Schuldners zu beauftragen.

Für Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand, die alle paar Jahre eine Räumung einer Wohnung durchführen müssen, empfiehlt sich unter Umständen, insbesondere bei kritischen Mieterklientel und vollgestellten Mieter/Schuldner-Wohnungen, die Beantragung der Räumung nach dem Hamburger Modell, um sich langwierige Rechtsstreite mit dem zu räumenden Mieter zu ersparen.

Das Vermieterpfandrecht i.S.d. § 562 I BGB

Begriff des Vermieterpfandrechts

Das Vermieterpfandrecht ist ein besitzloses gesetzliches Pfandrecht, auf das die allgemeinen Bestimmungen über die rechtsgeschäftlichen Pfandrechte (§ 1257 BGB) mit Ausnahme der Bestimmungen, die einen unmittelbaren Besitz des Pfandgläubigers voraussetzen, Anwendung finden.

Es ist deshalb ein gutgläubiger Erwerb des Vermieterpfandrechts an Sachen, die nicht dem Mieter gehören, ausgeschlossen (§§ 1257, 1207 BGB).

Umfang des Vermieterpfandrechts

Nach § 562 I BGB – diese Norm muß sich auch der juristische Laie verinnerlichen – hat der Vermieter für seine Forderung **aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht** an den eingebrachten Sachen des Mieters.

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nicht auf Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen, § 562 I S. 2 BGB.

Das Vermieterpfandrecht entsteht grundsätzlich an allen Forderungen aus dem Mietverhältnis. Dazu gehört nicht nur der Mietzinsanspruch, sondern auch der Anspruch auf Schadensersatz (z. B. für übermäßige Abnutzungen, unterlassene Schönheitsreparaturen), Nebenkosten, Nutzungsentschädigungen nach § 546 a BGB und wegen Mietzinsausfalls. Zudem kann es auch für die Kosten der Rechtsverfolgung und Zwangsvollstreckung und ggf. auch für die Kosten des Pfandverkaufs (§§ 1210 II BGB) geltend gemacht werden.

Die Entstehung des Vermieterpfandrechtes setzt voraus, daß der Mieter während der Mietzeit (d. h. vor deren Beendigung) gewollt seine beweglichen Sachen in die Mieträume eingebracht hat (allgM; RGZ 132, 116).

Auch Sachen, die auf dem gemieteten Grundstück erst erzeugt werden, wie z. B. Ziegel, sind in diesem Sinne eingebracht.

Nicht eingebracht sind vorrübergehend eingestellte Sachen. Ein Kfz ist aber nicht vorübergehend eingestellt, wenn es regelmäßig in der (mit-)vermieteten Garage (auch auf dem Einstellplatz) steht.

Ebensowenig sind vorübergehend eingestellt solche Sachen, die bestimmungsgemäß zu vorübergehenden Zwecken in den Räumen verbleiben sollen, insbesondere Warenlager des Kaufmanns, so daß daran das Vermieterpfandrecht entstehen kann (allgM Palandt-Weidenkaff, BGB, § 562 BGB, 65. Auflage, 2006, § 562 BGB, Rdz. 6).

Die Tageskasse gehört jedoch nicht dazu (OLG Braunschweig OLGZ 80, 239).

Sind mehrere Räume getrennt an denselben Mieter vermietet worden, (z. B. Geschäftsraum und Wohnung), kommt es darauf an, worin die betreffenden Sachen eingebracht worden sind.

Unter eingebrachten Sachen des Mieters sind zunächst bewegliche Gegenstände i.S.d. § 90 BGB zu verstehen, worunter auch Inhaberpapiere verstanden werden, dagegen nicht bloße Legitimationspapiere, wie z. B. Sparbücher, auch nicht Schuldrechtsurkunden, die nicht Träger der Forderung sind, ebenso nicht Sachen ohne Vermögenswert, wie Briefe, Familienbilder, etc.

Für das Vermieterpfandrecht ist auch grundsätzlich das Alleineigentum des Mieters erforderlich.

Bei Miteigentum unterliegt der Miteigentumsanteil dem Pfandrecht (RGZ 146, 334).

Zugunsten des Eigentümers (Vermieters) besteht eine Vermutung, daß die in der Wohnung oder in den Geschäftsräumen des Schuldners (Mieters) vorhandenen Gegenstände in dessen Eigentum stehen (§ 1006 I BGB).

Das Vermieterpfandrecht gilt nur für solche Forderungen, die zur Zeit der ersten Geltendmachung des Pfandrechts schon bestehen, insbesondere wenn bereits der Schaden nach Grund und Höhe entstanden ist (OLG Hamm, NJW-RR 94, 655).

Mietzinsforderungen sind nach § 562 II BGB nur für das laufende und das folgende Mietjahr (nicht Kalenderjahr) im Rahmen des Vermieterpfandrechts zu sichern.

Für nach Geltendmachung des Vermieterpfandrechts entstandene Forderungen kann das Vermieterpfandrecht erneut geltend gemacht werden.

Die Pfandrechtsregelung gilt auch für Mietverträge auf unbestimmte Zeit oder mit Verlängerungsoption, auch wenn theoretisch die Möglichkeit einer früheren Beendigung des Vertragsverhältnisses besteht (so Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, § 562 BGB, Rdz. 43).

Für die bereits fällig gewordenen Ansprüche gilt das Vermieterpfandrecht uneingeschränkt; es ist jedoch hinsichtlich aufgelaufener Mietzinsrückstände (und nur für diese) (!) die im Ergebnis gleichartige Einschränkung bei Pfändung für einen Dritten und im Insolvenzverfahren zu beachten: Das Vermieterpfandrecht kann im Falle der Pfändung einer

ihm unterliegenden Sachen für einen Dritten nur für die im letzten Jahr vor der Pfändung (§ 562 d BGB) und im Falle der Insolvenz nur für die im letzten Jahr vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens (§ 50 II InsO) aufgelaufenen Mietzinsrückstände geltend gemacht werden.

Nicht gesichert ist der Anspruch auf Zahlung der Mietkaution, da der Kautionsanspruch des § 551 BGB dem Kumulationsverbot unterliegt (Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 8. Auflage, § 562 BGB, Rdz. 38).

Die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts

Das Vermieterpfandrecht kann grundsätzlich formlos geltend gemacht werden, wobei es für die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ausreicht, daß der Vermieter nach außen hin sein gesetzliches Pfandrecht erkennbar zur Geltung bringt (BGH NJW 1972, 721).

In Anbetracht der Tatsache, daß künftige Entschädigungsforderungen überhaupt nicht und zukünftige Mietzinsforderungen nur eingeschränkt geltend gemacht werden können (§ 562 II BGB), können zunächst künftige Forderungen nur durch eine spätere, wiederholte Geltendmachung des Pfandrechts in dessen Sicherungsumfang einbezogen werden (Staudinger-Emmerich, BGB, § 562 BGB, Rdz. 31).

Streitig ist, ob das Vermieterpfandrecht auch noch nach Ende des Mietverhältnisses geltend gemacht werden kann, sofern der Mieter noch nicht geräumt hat und damit das Pfandrecht gem. § 562 a BGB erloschen ist. Diese Frage ist bislang abschließend nicht geklärt (vgl. BGH NJW 1972, 721 ff.; OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 518 ff.).

Damit die regelmäßig erst nach Vertragsende bezifferbaren Ansprüche auf Schadensersatz und Nutzungsausfallentschädigung, die unstrittig vom Pfandrecht grundsätzlich umfaßt sind, dem Vermieterpfandrecht auf dem Wege der fehlenden Möglichkeit zur Geltendmachung nicht entzogen werden, ist es regelmäßig unumgänglich, die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts auch nach Beendigung des Mietverhältnisses zuzulassen; allerdings unterfallen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses eingebrachte Sachen des Mieters dem Pfandrecht nicht mehr.

Die dem Vermieterpfandrecht nicht unterfallende Sachen

Dem Vermieterpfandrecht nach § 562 I S. 2 BGB unterfallen nicht die nach den §§ 811, 811 c, 812 ZPO pfändungsfreien Sachen.

Pfändungsfreie sind unter anderem alle persönlichen Gegenstände des Schuldners, die dieser für eine bescheidene Lebens- und Haushaltsführung benötigt sowie für die Ausübung seines Berufes (Stöber in Zöller, ZPO, 23. Auflage, § 811 ZPO, Rdz. 3).

Fernseher, Radio, Kühlschrank und Waschmaschine sind regelmäßig nach § 812 ZPO unpfändbar, weil sie zum gewöhnlichen Hausrat des Schuldners gehören und von diesem benötigt werden. Auch diejenigen Dinge, die unbedingt zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit benötigt werden, sind unpfändbar.

Besonders wertvolle Gegenstände können gegen geringwertige Sachen mit gleicher Funktionalität ausgetauscht werden, § 811 a ZPO (Stichwort: Austauschpfändung!).

Welche Gegenstände unpfändbar sind, ergibt sich insbesondere aus der Kommentierung der §§ 811 ff. ZPO in den einzelnen ZPO-Kommentaren.

Merken muß man sich jedoch, daß persönliche Dokumente, Ausweispapiere, Geburtsurkunden, Heiratsurkunden, persönliche Kleidung des Schuldners, der Stuhl auf dem der Schuldner sitzt, der Tisch an dem er sitzt, der Schrank, den er zur Unterbringung seiner persönlichen Sachen benötigt sowie das Bett, in dem er liegt, sein Fernseher und sein Radiogerät im allgemeinen nicht pfändbar sind.

Fest steht, daß ein Vermieter – sofern sich überhaupt noch Sachen des vormaligen Mieters in den Räumlichkeiten befinden – zumindest auch in den Besitz von Sachen anläßlich einer Berliner Räumung gelangt, an denen er kein Pfandrecht und damit kein Recht zum Besitz hat.

Der BGH hat dies in seiner Entscheidung vom 17.11.2005 (BGH I ZB 45/05) zur sogenannten Berliner Räumung gesehen und ausgeführt, daß diese unpfändbaren Sachen, ebenso wie die pfändbaren, auf Antrag des Gläubigers in der zu räumenden Wohnung verbleiben dürfen.

Diese gehen somit auch in den Besitz des Vermieters bei Durchführung der Berliner Räumung über. Der BGH hält es für unschädlich, daß auch unpfändbare Sachen in der Wohnung verbleiben, da dem Mieter in seiner Auseinandersetzung mit dem Vermieter ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung stehen, sich zu verteidigen, wenn im Rahmen der Räumung von dem Mieter (Schuldner) verlangt wird, daß dieser wegen des geltend gemachten Vermieterpfandrechts ausnahmslos alle Sachen in den Räumlichkeiten zurückläßt.

Der Vermieter hat auf Verlangen des ehemaligen Mieters die dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegenden Sachen nach § 985 BGB herauszugeben, da ihm insofern jegliches Besitzrecht fehlt.

Gibt der Vermieter die einbehaltenen Sachen nicht heraus, macht er sich nach §§ 280 I u. 823 I BGB schadensersatzpflichtig. Dem ehemaligen Mieter (Schuldner) steht gerade insoweit über §§ 935, 940 ZPO auch ein vorläufiger Rechtsschutz zur Verfügung, soweit es unbedingt erforderlich ist, kann auch ganz kurzfristig gem. § 765 a ZPO ein Räumungsaufschub bis zu einer Woche unmittelbar beim Gerichtsvollzieher seitens des Schuldners erwirkt werden.

Praktische Verwertung des Schuldnervermögens nach Geltendmachung des Vermieterpfandrechts i.S.d. § 562 BGB

Nach Rückerhalt einer Wohnung muß der jeweilige Vermieter zunächst die in der Wohnung vorhandenen Gegenstände sichten und am besten ein Inventarverzeichnis selbst erstellen oder ein solches durch ein von ihm beauftragten Gerichtsvollzieher mit freiwilliger Versteigerungserlaubnis erstellen lassen, sofern der Schuldner nicht in der Wohnung anwesend ist. Der Gerichtsvollzieher stellt zwar Kosten für die Erstellung eines Inventarverzeichnisses in Rechnung (ca. 30.- EUR), es lohnt sich aber den Gerichtsvollzieher mit der Erstellung eines derartigen Verzeichnisses zu beauftragen, da in im Falle eines Rechtsstreites dem Vermieter, aber keinesfalls dem professionell handelnden Gerichtsvollzieher Oberflächlichkeit und mangelnde Gründlichkeit unterstellt wird.

Sollte der Schuldner sich in der Wohnung aufhalten, sollte der Gläubiger dies als Chance ansehen, eine vertragliche Vereinbarung mit dem Schuldner abzuschließen, nach deren Inhalt der Vermieter (Gläubiger) sein Vermieterpfandrecht an allen pfändbaren Gegenständen

aufgibt, sofern sich der Schuldner seinerseits verpflichtet, sämtliche Gegenstände innerhalb einer vorgegebenen Frist von z. B. 14 Tagen aus der Wohnung abzuholen.

Sollten nach 14 Tagen noch Gegenstände in der Wohnung vorhanden sein, sollte sich der Gläubiger ermächtigen lassen, auf Kosten des Mieters (Schuldners) sämtliche noch in der Wohnung vorhandenen Gegenstände der Müllverwertung zuzuführen.

Diese Art der Vereinbarung hat sich bereits bewährt. In diesem Fall muß sich der Vermieter keine Gedanken über die Verwertung des Schuldnervermögens machen.

Der Schuldner dürfte durch diese Vereinbarung zum Ausdruck gebracht haben, daß die nach Ablauf der vereinbarten Räumungsfrist noch in der Wohnung verbliebenen Gegenstände nicht mehr von ihm gewünscht werden und daß er auf diese ausdrücklich zugunsten des Gläubigers (Vermieters) verzichtet.

Sollte allerdings kein Schuldner in der Wohnung vorhanden sein und sollten einzelne Wohnungsgegenstände noch werthaltig sein, muß der Vermieter eine Aufgliederung vornehmen nach Müll, Unrat und Abfall, den er sofort auf die Müllkippe verbringen darf, sowie nach pfändbaren und unpfändbaren Gegenständen des Schuldners. In diesem Zusammenhang ist wegen der Bedeutung der Beweissicherung unbedingt darauf hinzuweisen, daß sämtliches Schuldnereigentum ausführlich fotografisch dokumentiert werden sollte, um in späteren Schadensersatzrechtsstreiten die erstellten Fotos verwerten zu können.

Wenn die Gegenstände des Schuldners werthaltig sind, sollten diese zwei Monate und einen Tag zumindest nach der Räumung in der geräumten Wohnung verbleiben, es sein denn, es handelt sich bei der Schuldnerwohnung um eine schnell weiterzuvermietende Wohnung. In diesem Fall könnte das Eigentums des Schuldners direkt in eine andere noch freie Wohnung transportiert werden oder gar in einen anderen trockenen Lagerraum, wo die Gegenstände nach der Räumung zwei Monate und einen Tag jedenfalls verbleiben sollten.

Nach ca. 14 Tagen bis zu drei Wochen sollte dann vom Vermieter ein Gerichtsvollzieher mit freiwilliger Versteigerungserlaubnis oder eine sonstige zur öffentlichen Versteigerung berufene Person vom Vermieter beauftragt werden, sich die zu versteigernden Gegenstände anzusehen und eine Versteigerung vorzubereiten.

Es wird empfohlen, die Schuldneranschrift durch Einwohnermeldeanfrage sowie eine Anfrage über die Post in Erfahrung zu bringen. Wenn die Schuldneranschrift nicht in Erfahrung gebracht werden kann, braucht der Schuldner von der Versteigerung nicht in Kenntnis gesetzt zu werden.

Nach zwei Monaten und einem Tag sollte sodann direkt aus der Wohnung oder aus einer anderen Wohnung, in die die Schuldnersachen verbracht wurden, oder aus dem Lagerraum die öffentliche Versteigerung stattfinden.

Grundsätzlich kann im Rahmen der Verwertung des Vermieterpfandrechts nur hinsichtlich pfändbarer Gegenstände eine Verwertung des Schuldnervermögens vorgenommen werden, so daß sich die Frage stellt, was mit den unpfändbaren Gegenständen des Schuldners zu geschehen hat.

Sofern der Gerichtsvollzieher nach der Preußischen Räumung die unpfändbaren Gegenstände des Schuldners aus der Wohnung herausgeholt und in die Pfandkammer verbracht hat, findet

sich hinsichtlich der Verwertung der unpfändbaren Schuldnergegenstände eine Regelung nach § 885 IV ZPO, in der es heißt, daß, sofern der Schuldner nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Gegenstände abfordert bzw. sie abfordert, ohne die Kosten zu zahlen, der Gerichtsvollzieher berechtigt ist, das unpfändbare Schuldnervermögen zu verkaufen und den Erlös zu hinterlegen. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden, § 885 IV S. 2 ZPO.

Diese Norm richtet sich zwar nur direkt an den Gerichtsvollzieher, sollte jedoch analog auch auf das Verhältnis Vermieter zum Schuldner angewandt werden.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Schuldner, sofern der Gläubiger die Zwangsvollstreckung allein ausführt, schutzwürdiger sein soll als ein Schuldner, bei dem der Gerichtsvollzieher die Räumung nach der Preußischen Räumungsvariante durchgeführt hat.

In diesem Zusammenhang ist auch die Vorschrift des § 959 BGB, der Eigentumsaufgabe durch Verzicht,
heranzuziehen.

Zwar ist die Eigentumsaufgabe ein einseitiges Verfügungsgeschäft, bei der der Verzichtswille erkennbar betätigt werden muß (Palandt/Bassenge, BGB, 64. Auflage, § 959 BGB, Rdz. 1).

Dieser Eigentumsverzicht nach § 959 BGB ist eine einseitige, nicht empfangsbedürftige Willenserklärung. Ist zweifelhaft, ob in einer Handlung eine Eigentumsaufgabe zu sehen ist, kann diese ausgelegt werden.

Da die Erklärung keinen Empfänger hat, kommt es hierbei nur auf ihren objektiven Erklärungsgehalt an (LG Ravensburg, NJW, 1987, 3142, 3143).

Ob aus der Besitzaufgabe auf den Verzichtswillen geschlossen werden kann, hängt von den konkreten Umständen des Falls ab (Palandt/Bassenge, BGB, 64. Auflagen, § 959 BGB, Rdz. 1).

Richtig ist zwar, daß bei einem gegen seinen Willen aus den Räumlichkeiten entfernten Mieter diesem der Besitz an der Wohnung genommen wird, dies trifft jedoch nicht auf den Besitz auf seinen unpfändbaren Gegenständen zu, die dem Schuldner auf Wunsch zu belassen sind und an ihn jederzeit, solange die Gegenstände vorhanden sind, herausgegeben werden müssen. (Das Vermieterpfandrecht bezieht sich nur auf pfändbare Gegenstände des Schuldners!!!).

Zwar wird die Rechtsauffassung vertreten, daß eine Besitzaufgabe ohne Eigentumsaufgabe dann vorliegt, wenn Gegenstände auf der Flucht von einer Person weggeworfen wurden (Quark in: Münchener Kommentar, BGB, § 959 BGB, Rdz. 5), jedoch unterscheidet sich eine vorher angekündigte Wohnungsräumung von einer nicht angekündigten Vertreibung eines Mieters aus seiner Wohnung erheblich.

Der Mieter, der in Kenntnis der bevorstehenden Räumung alle oder einen Teil seiner Gegenstände in der Wohnung zurückläßt, will diese nach dem objektiven Erklärungswert nicht mehr zurück haben. Dies ist insbesondere bei nicht werthaltigen Gegenständen anzunehmen. Ein Mieter, der seine Wohnung durch Räumung verlassen muß, hat im allgemeinen finanzielle Schwierigkeiten und muß sich wohnungsmäßig verkleinern, was einhergeht mit einer Reduzierung von Stauraum für sein Eigentum. Aus diesem Grunde ist

davon auszugehen, daß ein Mieter, der anläßlich einer Räumung nicht werthaltige Sachen in der Wohnung zurückläßt, auf diese verzichten und mithin das Eigentum an jenen aufgeben will.

Der Mieter in dieser Situation zeigt nach außen seinen Verzichtswillen an den Gegenständen, die er in seiner Wohnung zurückläßt, zumindest wenn diese nicht von besonderem Wert sind.

Hierfür spricht auch, daß, wenn der Gläubiger eine Wohnungsräumung nach dem Berliner Modell beantragt, er nicht gehindert ist, bis wenige Tage vor der Räumung seinen Antrag auf eine Räumung nach dem Preußischen Räumungsmodell umzustellen, so daß der Mieter, der sein Eigentum in der Wohnung zurückläßt, jederzeit damit rechnen muß, seine nicht verwertbaren Gegenstände nach § 885 IV ZPO, sofern diese sich nicht im Wege der öffentlichen Versteigerung verwerten lassen, durch Vernichtung der Gegenstände los zu werden.

Der Gesetzgeber ging bei der Konzipierung der Norm des § 885 IV ZPO davon aus, daß die Preußische Räumung der Standard der Räumungen wäre und hat deshalb dem Gerichtsvollzieher die Möglichkeit der Verwertung der unpfändbaren Gegenstände des Schuldners geschaffen.

Der Mieter, der jedenfalls seine Wohnung von heute auf morgen verläßt, muß sich stets vergegenwärtigen, daß sein Eigentum, sein bewegliche Habe, nach § 885 IV ZPO vom Gerichtsvollzieher im Fall der Werthaltigkeit öffentlich versteigert, im Falle der Wertlosigkeit vernichtet wird. Diese Möglichkeit sollte deshalb auch analog dem Gläubiger zustehen.

Zumindest bei nicht werthaltigen Gegenständen des Schuldners, die dieser in der Wohnung zurückläßt, sollte von einer Dereliktion nach § 959 BGB, einem Eigentumsverzicht, ausgegangen werden.

Bei werthaltigen Sachen, wie Geld, Wertpapieren und sonstigen Urkunden sowie Kostbarkeiten kann der Schuldner zwar diese Gegenstände nach § 372 ff. BGB hinterlegen.

<u>Die Hinterlegung ist jedoch ein Recht des Schuldners, keine Pflicht (BGH NJW 69, 1662).</u>

Zwar sagt § 381 BGB aus, daß die Kostenhinterlegung dem Gläubiger zu Last fallen, sofern nicht der Schuldner die hinterlegte Sache zurücknimmt, jedoch besteht eine Kostenpflicht gegenüber der Hinterlegungsstelle seitens des Hinterlegers und damit des Gläubigers (Vermieters), die sich aus dem Justizverwaltungskostengesetzen der Länder ersehen läßt.

Die Hinterlegung kostet Geld und macht Arbeit. Es sollte deswegen überlegt werden, ob Gegenstände des Schuldners, sofern es sich um Kostbarkeiten handelt, nicht anderweitig aufgewahrt werden sollten bzw. nicht anderweitig hinterlegt werden können.

In den Fällen, in denen der Gläubiger Forderungen gegen den Schuldner hat, dürfte ein Zurückbehaltungsanspruch des Gläubigers gegenüber dem Herausgabeanspruch des Schuldners bestehen. Das Einbehalten der Kostbarkeit dürfte im übrigen deren späterer Verwertung dienen.

Es dürfte darüber hinaus nur im wenigen Ausnahmefällen vorkommen, daß ein normaler Schuldner Geldkostbarkeiten, Wertpapiere, etc. in seiner Wohnung zurückläßt.

Sollte der Vermieter ein Sparbuch in der Wohnung des Schuldners auffinden, sollte er es zunächst in Verwahrung nehmen und sodann in die durch das Sparbuch verbriefte Forderung durch Pfändungs- und Überweisungsbeschluß hinein vollstrecken.

Bei werthaltigen Gegenständen kann der Selbsthilfeverkauf nach § 383 BGB - wie bereits ausgeführt wurde – zum Erfolg verhelfen.

Regelmäßig wurden in den vom Verfasser praktizierten Fällen sowohl die pfändbaren als auch die unpfändbaren Gegenstände des Schuldners, sofern die unpfändbaren Gegenstände auch einen Wert hatten, im Wege der öffentlichen Versteigerung aus der Wohnung des Schuldners heraus veräußert, und zwar die pfändbaren Gegenstände aufgrund des Vermieterpfandrechtes im Wege der öffentlichen Versteigerung nach §§ 1257, 1228 ff., 1233 ff. BGB und die unpfändbaren nach § 383 III BGB durch öffentliche Versteigerung im Wege des Selbsthilfeverkaufs.

Es dürfte bei lebensnaher Betrachtung dem Gläubiger kaum zuzumuten sein, die u. U. schmutzigen, Sperrigen Möbel des Schuldners bis zum Stankt Nimmerleinstag für den Schuldner aufzubewahren. Oder gar noch durch Verauslagung von unkalkulierbaren Kosten zu hinterlegen.

Zwar schweigt das Gesetz zur Frage, was mit den Sachen des Schuldners zu geschehen hat, für die sich bei der Versteigerung kein Bieter findet, jedoch sollte diese Frage in Analogie zu § 885 IV S. 2 ZPO beantwortet werden. Wer sich Sorgen macht, was mit den unpfändbaren Sachen des Schuldners, für die sich keine Bieter fand, zu geschehen hat, sollte auf Nummer Sicher gehen und diese für 1.- EUR erstehen, die er als entnervter Vermieter auch noch verschmerzen können wird. In diesem Fall muß sich der Vermieter nicht mit der eher akademischen Frage auseinandersetzen, ob noch eine Hinterlegungspflicht für unpfändbare, nicht im Rahmen der öffentlichen Versteigerung zu verwertende Sachen des Schuldners besteht.

Wie die vorstehenden Ausführungen deutlichen machen, befinden sich nicht nur Laien, sondern auch Juristen bei der Verwertung von (unpfändbaren) Schuldnergegenständen auf „juristischem Neuland“, so daß, falls es zu Rechtsstreiten kommt, divergierende Entscheidungen seitens der Gerichte zu erwarten sind, die auch bei gewissenhaft vorgehenden Vermietern zu einem Unterliegen führen können.

Aus diesem Grunde sollten Vermieter, die in der Vergangenheit Tausende an EUR0 eingespart haben, sich 500.- bis 1.000.- EUR zurücklegen, um im Falle eines drohenden Mißerfolges in einem Rechtsstreit diesen Betrag dem Mieter (Schuldner) zur Verfügung zu stellen.

Das Berliner Räumungsmodell ist kein „Allheilmittel“ und wird in dem einen oder anderen Fall auch seine praktischen Schwächen manifestieren.

Dennoch sollten alle Vermieter dieses Räumungsmodell als Chance betrachten, Gelder in beträchtlicher Höhe einzusparen, die für bessere Zwecke, z. B. die Instandsetzung von Wohnraum, eingesetzt werden könnten.

Es bleibt an alle Vermieter zu appellieren, die Rechtsprechung des BGH nicht als Freibrief zur Räumung von Wohnungen nach „Wild-West-Manier“ zu betrachten, sondern

verantwortungsvoll und behutsam die Rechtsprechung des BGH im Rahmen von Wohnungsräumungen im Interesse aller Vermieter umzusetzen.

Sollte zukünftig festgestellt werden, daß das Gros der Vermieter ihrer von der Rechtsprechung überbürdeten Verantwortung nicht gerecht wird, könnte dieses zukünftig einen unliebsamen Umschwung der Rechtsprechung - auch der des BGH – zur Folge haben..

Schilderung praktischer Erfahrungen bei der Begleitung von Wohnungsräumungen

Lutz Körner, Rechtsanwalt

3. Räumungsmanagement

Herr Jan Eckardt, Unternehmensberater

Praxisbeispiele Räumungsmanagement

Räumungsmanagement Übersicht

- Rund 45% aller zu räumenden Wohnungen sind praktisch leer. Hier sind die vom GV geplanten Transportkapazitäten überflüssig.
- Ca. 20% der Wohnungen sind teilweise geräumt. Hier sind die vom GV geplanten Transportkapazitäten überdimensioniert.
- Bei ca. 25% aller Räumungen sind die geplanten Transportkapazitäten angemessen und der Schuldner ist bei der Räumung anwesend.
- In rund 10% der Fälle ist die Wohnung voll und der Schuldner nicht auffindbar.

Räumungsmanagement

klassisches (preußisches) Modell

Der überwiegende Teil der Kosten entsteht durch Abtransport und Verwahrung des Schuldner-eigentums.

Ein Großteil dieser Kosten entsteht auch dann, wenn kein Schuldnereigentum in der Wohnung vorhanden ist (Bereitstellungskosten), da sich die Gerichtsvollzieher stets auf eine Räumung in einem Zug vorbereiten.

<u>Lösungsansatz:</u>

Kein Transport durch den Gerichtsvollzieher.

Räumungsmanagement
Die Berliner Räumung

Ziel ist die Reduzierung der Räumungskosten für die Fälle, bei denen eine Zwangsräumung unvermeidbar ist.

Mit der Berliner Räumung konnten Kosten-einsparungen von rund 50 % realisiert werden.

Der Nachteil der Berliner Räumung liegt in dem nicht unerheblichem Arbeitsaufwand für den Vermieter.

Räumungsmanagement Räumungskosten

Wann ist die Räumung nach dem Berliner Modell für den Vermieter betriebswirtschaftlich sinnvoll?

1. Bereitstellungskosten

In rund 65 % aller Räumungsfälle sind die vom Gerichtsvollzieher bereitgestellten Transport-kapazitäten überdimensioniert bzw. nicht erforderlich.

Hier sind Kosteneinsparungen von bis zu 80 % möglich

Räumungsmanagement Räumungskosten

Wann ist die Räumung nach dem Berliner Modell für den Vermieter betriebswirtschaftlich sinnvoll?

2. Transportkosten

In der Regel sind eigene Transportunternehmen zwischen 20 % und 50 % preiswerter als die Transportunternehmen der Gerichtsvollzieher.

3. Einlagerungskosten

Häufig sind die Einlagerungskosten in der Pfandkammer höher als die entsprechende Nettokaltmiete der Wohnung.

Räumungsmanagement Kostensparmodel

Der Vermieter macht sein Vermieterpfandrecht an allen in der Wohnung befindlichen Sachen geltend.

Hier entfallen die Bereitstellungskosten und die Einlagerungskosten vollständig.

Dagegen steht ein hoher Arbeitsaufwand für den Vermieter, da dieser einen Teil der Arbeit des Gerichtsvollziehers erledigen muss.

Problem:

Qualifiziertes Personal ist erforderlich

Räumungsmanagement Kostensparmodel

Konzentration auf Spezialisten

Die Zwangsräumungen werden von Spezialisten betreut und durchgeführt, da der Mieterbetreuer/ Verwalter bzw. Hauswart in der Regel nicht über das notwendige Fachwissen verfügt oder den zusätzlichen Arbeitsaufwand nicht leisten kann.

Problem:

Zusätzliche Personalkapazitäten sind erforderlich.

Ungleichmäßige Kapazitätsauslastung bzw. Überkapazitäten

Räumungsmanagement
Kostensparmodel

Outsourcing Räumungsmanagement

Vorteile:

Kostengünstiger

Geringere Haftungsrisiken / Regressgefahr

Möglicher Imageschaden kann „abgewälzt“ werden.

Keine „Ausbildungskosten“

Entlastung der Mieterbetreuer/Verwalter

Höherer Inkassoerfolg

Räumungsmanagement
Kostensparmodel

Outsourcing Partner:

Rechtsanwaltskanzlei
Lutz Körner

Alle Zwangsräumungen werden vom Partner betreut.

Unser „Mann vor Ort“ ist nicht mehr der Mieterbetreuer.

Räumungsmanagement

Kontakte:

Jan Eckardt
Unternehmensberater
Mobil: 0173 238 70 05
jan.eckardt@web.de

Rechtsanwaltskanzlei
Lutz Körner
Fasanenstr. 42
10719 Berlin
Fon: 030/882 62 97
Fax: 030/882 41 63
lutz.koerner@raeumungsmanagement.de

4. Auszüge aus BGB und ZPO

Titel 2.[1] Hinterlegung

§ 372. Voraussetzungen. [1] Geld, Wertpapiere und sonstige Urkunden sowie Kostbarkeiten kann der Schuldner bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle für den Gläubiger hinterlegen, wenn der Gläubiger im Verzug der Annahme ist. [2] Das Gleiche gilt, wenn der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund oder infolge einer nicht auf Fahrlässigkeit beruhenden Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann.

§ 373. Zug-um-Zug-Leistung. Ist der Schuldner nur gegen eine Leistung des Gläubigers zu leisten verpflichtet, so kann er das Recht des Gläubigers zum Empfang der hinterlegten Sache von der Bewirkung der Gegenleistung abhängig machen.

§ 374. Hinterlegungsort; Anzeigepflicht. (1) Die Hinterlegung hat bei der Hinterlegungsstelle des Leistungsorts zu erfolgen; hinterlegt der Schuldner bei einer anderen Stelle, so hat er dem Gläubiger den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

(2) [1] Der Schuldner hat dem Gläubiger die Hinterlegung unverzüglich anzuzeigen; im Falle der Unterlassung ist er zum Schadensersatz verpflichtet. [2] Die Anzeige darf unterbleiben, wenn sie untunlich ist.

§ 375. Rückwirkung bei Postübersendung. Ist die hinterlegte Sache der Hinterlegungsstelle durch die Post übersendet worden, so wirkt die Hinterlegung auf die Zeit der Aufgabe der Sache zur Post zurück.

---

[1] Beachte Hinterlegungsordnung v. 10. 3. 1937 (RGBl. I S. 285); Nr. 121.

§ 376. Rücknahmerecht. (1) Der Schuldner hat das Recht, die hinterlegte Sache zurückzunehmen.

(2) Die Rücknahme ist ausgeschlossen:

1. wenn der Schuldner der Hinterlegungsstelle erklärt, dass er auf das Recht zur Rücknahme verzichte,
2. wenn der Gläubiger der Hinterlegungsstelle die Annahme erklärt,
3. wenn der Hinterlegungsstelle ein zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner ergangenes rechtskräftiges Urteil vorgelegt wird, das die Hinterlegung für rechtmäßig erklärt.

§ 377. Unpfändbarkeit des Rücknahmerechts. (1) Das Recht zur Rücknahme ist der Pfändung nicht unterworfen.

(2) Wird über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet, so kann während des Insolvenzverfahrens das Recht zur Rücknahme auch nicht von dem Schuldner ausgeübt werden.

§ 378. Wirkung der Hinterlegung bei ausgeschlossener Rücknahme. Ist die Rücknahme der hinterlegten Sache ausgeschlossen, so wird der Schuldner durch die Hinterlegung von seiner Verbindlichkeit in gleicher Weise befreit, wie wenn er zur Zeit der Hinterlegung an den Gläubiger geleistet hätte.

§ 379. Wirkung der Hinterlegung bei nicht ausgeschlossener Rücknahme. (1) Ist die Rücknahme der hinterlegten Sache nicht ausgeschlossen, so kann der Schuldner den Gläubiger auf die hinterlegte Sache verweisen.

(2) Solange die Sache hinterlegt ist, trägt der Gläubiger die Gefahr und ist der Schuldner nicht verpflichtet, Zinsen zu zahlen oder Ersatz für nicht gezogene Nutzungen zu leisten.

(3) Nimmt der Schuldner die hinterlegte Sache zurück, so gilt die Hinterlegung als nicht erfolgt.

§ 380. Nachweis der Empfangsberechtigung. Soweit nach den für die Hinterlegungsstelle geltenden Bestimmungen zum Nachweis der Empfangsberechtigung des Gläubigers eine diese Berechtigung anerkennende Erklärung des Schuldners erforderlich oder genügend ist, kann der Gläubiger von dem Schuldner die Abgabe der Erklärung unter denselben Voraussetzungen verlangen, unter denen er die Leistung zu fordern berechtigt sein würde, wenn die Hinterlegung nicht erfolgt wäre.

§ 381. Kosten der Hinterlegung. Die Kosten der Hinterlegung fallen dem Gläubiger zur Last, sofern nicht der Schuldner die hinterlegte Sache zurücknimmt.

§ 382. Erlöschen des Gläubigerrechts. Das Recht des Gläubigers auf den hinterlegten Betrag erlischt mit dem Ablauf von 30 Jahren nach dem Empfang der Anzeige von der Hinterlegung, wenn nicht der Gläubiger sich vorher bei der Hinterlegungsstelle meldet; der Schuldner ist zur Rücknahme berechtigt, auch wenn er auf das Recht zur Rücknahme verzichtet hat.

§ 383. Versteigerung hinterlegungsunfähiger Sachen. (1) [1] Ist die geschuldete bewegliche Sache zur Hinterlegung nicht geeignet, so kann der

Schuldner sie im Falle des Verzugs des Gläubigers am Leistungsort versteigern lassen und den Erlös hinterlegen. [2] Das Gleiche gilt in den Fällen des § 372 Satz 2, wenn der Verderb der Sache zu besorgen oder die Aufbewahrung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

(2) Ist von der Versteigerung am Leistungsort ein angemessener Erfolg nicht zu erwarten, so ist die Sache an einem geeigneten anderen Orte zu versteigern.

(3) [1] Die Versteigerung hat durch einen für den Versteigerungsort bestellten Gerichtsvollzieher oder zu Versteigerungen befugten anderen Beamten oder öffentlich angestellten Versteigerer öffentlich zu erfolgen (öffentliche Versteigerung). [2] Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung der Sache öffentlich bekannt zu machen.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten nicht für eingetragene Schiffe und Schiffsbauwerke.

Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562. Umfang des Vermieterpfandrechts. (1) [1]Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. [2]Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

§ 562a. Erlöschen des Vermieterpfandrechts. [1]Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. [2]Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

§ 562b. Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch. (1) [1]Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. [2]Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.

(2) [1]Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. [2]Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.

§ 562c. Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung. [1]Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. [2]Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

§ 562d. Pfändung durch Dritte. Wird eine Sache, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt, für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

(2) Das Eigentum wird nicht erworben, wenn die Aneignung gesetzlich verboten ist oder wenn durch die Besitzergreifung das Aneignungsrecht eines anderen verletzt wird.

§ 959. Aufgabe des Eigentums. Eine bewegliche Sache wird herrenlos, wenn der Eigentümer in der Absicht, auf das Eigentum zu verzichten, den Besitz der Sache aufgibt.

§ 960. Wilde Tiere. (1) [1] Wilde Tiere sind herrenlos, solange sie sich in der Freiheit befinden. [2] Wilde Tiere in Tiergärten und Fische in Teichen oder anderen geschlossenen Privatgewässern sind nicht herrenlos.

(2) Erlangt ein gefangenes wildes Tier die Freiheit wieder, so wird es herrenlos, wenn nicht der Eigentümer das Tier unverzüglich verfolgt oder wenn er die Verfolgung aufgibt.

(3) Ein gezähmtes Tier wird herrenlos, wenn es die Gewohnheit ablegt, an den ihm bestimmten Ort zurückzukehren.

§ 961. Eigentumsverlust bei Bienenschwärmen. Zieht ein Bienenschwarm aus, so wird er herrenlos, wenn nicht der Eigentümer ihn unverzüglich verfolgt oder wenn der Eigentümer die Verfolgung aufgibt.

§ 962. Verfolgungsrecht des Eigentümers. [1] Der Eigentümer des Bienenschwarms darf bei der Verfolgung fremde Grundstücke betreten. [2] Ist der Schwarm in eine fremde nicht besetzte Bienenwohnung eingezogen, so darf der Eigentümer des Schwarmes zum Zwecke des Einfangens die Wohnung öffnen und die Waben herausnehmen oder herausbrechen. [3] Er hat den entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 963. Vereinigung von Bienenschwärmen. Vereinigen sich ausgezogene Bienenschwärme mehrerer Eigentümer, so werden die Eigentümer, welche ihre Schwärme verfolgt haben, Miteigentümer des eingefangenen Gesamtschwarms; die Anteile bestimmen sich nach der Zahl der verfolgten Schwärme.

§ 964. Vermischung von Bienenschwärmen. [1] Ist ein Bienenschwarm in eine fremde besetzte Bienenwohnung eingezogen, so erstrecken sich das Eigentum und die sonstigen Rechte an den Bienen, mit denen die Wohnung besetzt war, auf den eingezogenen Schwarm. [2] Das Eigentum und die sonstigen Rechte an dem eingezogenen Schwarme erlöschen.

Untertitel 6. Fund

§ 965. Anzeigepflicht des Finders. (1) Wer eine verlorene Sache findet und an sich nimmt, hat dem Verlierer oder dem Eigentümer oder einem sonstigen Empfangsberechtigten unverzüglich Anzeige zu machen.

(2) [1] Kennt der Finder die Empfangsberechtigten nicht oder ist ihm ihr Aufenthalt unbekannt, so hat er den Fund und die Umstände, welche für die Ermittlung der Empfangsberechtigten erheblich sein können, unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. [2] Ist die Sache nicht mehr als zehn Euro wert, so bedarf es der Anzeige nicht.

Abschnitt 3. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe von Sachen und zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen

§ 883.[1] **Herausgabe bestimmter beweglicher Sachen.** (1) Hat der Schuldner eine bewegliche Sache oder eine Menge bestimmter beweglicher Sachen herauszugeben, so sind sie von dem Gerichtsvollzieher ihm wegzunehmen und dem Gläubiger zu übergeben.

(2) Wird die herauszugebende Sache nicht vorgefunden, so ist der Schuldner verpflichtet, auf Antrag des Gläubigers zu Protokoll an Eides Statt zu versichern, daß er die Sache nicht besitze, auch nicht wisse, wo die Sache sich befinde.

(3) Das Gericht kann eine der Sachlage entsprechende Änderung der eidesstattlichen Versicherung beschließen.

(4) Die Vorschriften der §§ 478 bis 480, 483 gelten entsprechend.

§ 884. Leistung einer bestimmten Menge vertretbarer Sachen. Hat der Schuldner eine bestimmte Menge vertretbarer Sachen oder Wertpapiere zu leisten, so gilt die Vorschrift des § 883 Abs. 1 entsprechend.

§ 885.[2] **Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen.** (1) [1]Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. [2]Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. [3]Bei einer einstweiligen Anordnung nach dem § 620 Nr. 7, 9 oder dem § 621 g Satz 1, soweit Gegenstand des Verfahrens Regelungen nach der Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrats[3] sind, ist die mehrfache Vollziehung während der Geltungsdauer möglich. [4]Einer erneuten Zustellung an den Schuldner bedarf es nicht.

(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt.

(3) [1]Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend, so hat der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweit in Verwahrung zu bringen. [2]Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners ohne weiteres herauszugeben.

(4) [1]Fordert der Schuldner nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung ab oder fordert er ab, ohne die Kosten zu zahlen, verkauft der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; Absatz 3 Satz 2 bleibt unberührt. [2]Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

[1] § 883 Abs. 2 und 3 geänd., Abs. 4 angef. durch G v. 27. 6. 1970 (BGBl. I S. 911).
[2] § 885 Abs. 3 Satz 2 angef., Abs. 4 neugef. durch 2. ZwangsvollstrNov. v. 17. 12. 1997 (BGBl. I S. 3039), Abs. 1 Sätze 2 bis 4 angef. durch Art. 4 G v. 11. 12. 2001 (BGBl. I S. 3513).
[3] Nr. 44.