

"Vereinfachte" Räumungsvollstreckung - klassische Räumung

von RA Dr. D. Hildebrandt

Die Mietrechtsreform zum 01. Mai 2013 soll eine Vereinfachung der Durchsetzung von Räumungstiteln bewirken. Dieses geschieht nicht nur durch die gesetzliche Regelung der sogenannten "Berliner Räumung", die nunmehr "beschränkte Räumung" lautet, sondern auch durch Änderungen bei der "Klassischen Räumung". Die Änderungen der "Klassischen Räumung" sollen hier vorgestellt werden.

1. Rückgabeverpflichtung

Gemäß § 546 BGB hat der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Wird der Mieter nicht tätig, aber erfolgreich auf Rückgabe der Mietsache verklagt, so erfolgt die Vollstreckung gemäß § 885 Abs. 1 ZPO. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aus dem Besitz zu

setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen (§ 885 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner ferner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen nachdem er aus dem Besitz gesetzt worden ist (§ 885 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Befinden sich in der herauszugebenden Sache noch bewegliche Sachen, die nicht dem Gläubiger gehören und somit nicht herauszugeben sind, hat der Gerichtsvollzieher diese wegzuschaffen (§ 885 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Der Gerichtsvollzieher kann sie auch dem Schuldner oder – wenn dieser abwesend ist – einem Bevollmächtigten des Schuldners übergeben oder zur Verfügung stellen. Zu dem Personenkreis, dem die Gegenstände übergeben werden können, gehörten bisher

auch erwachsene Familienangehörige oder in dieser Familie erwachsene Personen.

2. Erweiteter Personenkreis auf der Mietersseite

Dieser Personenkreis ist nunmehr ausgeweitet auf alle erwachsenen ständigen Mitbewohner (§ 885 Abs. 2 n.F. ZPO). Ist bei der Räumung weder der Mieter, noch ein erwachsener Mitbewohner zugegen oder wird die Entgegennahme der beweglichen Sachen verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die beweglichen Sachen auf Kosten des Schuldners in die so genannte Pfandkammer zu schaffen. Er hat sie also in Verwahrung zu nehmen.

3. Sofortige Entsorgung von Müll, Unrat etc.

Neu aufgenommen ist die Regelung, dass bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, unverzüglich vernichtet werden können. Hierzu zählt gewöhnlicher Abfall und Unrat in der Wohnung. Die Aufbewahrungsfrist ist auch verkürzt worden. Zunächst ist der Mieter gehalten, die Sachen binnen einer Frist von 1 Monat nach der Räumung bei Gerichtsvollziehern anzufordern. Tut er das nicht, wird der Gerichtsvollzieher dahingehend tätig, dass die Sachen veräußert werden und der Veräußerungserlös beim Amtsgericht hinterlegt wird. Fordert der Mieter seine Sachen innerhalb der Monatsfrist zurück, zahlt er jedoch den Aufwand für die Räumung nicht innerhalb einer Frist von 2 Monaten, wird ebenfalls die Veräußerung vorgenommen. Der Aufwand für die Gerichtskosten des amtsgerichtlichen Verfahrens und die Rechtsanwaltskosten zählen jedoch nicht zu den Beträ-

gen, die der Schuldner bezahlen muss, um seine Gegenstände zu erhalten. Gelingt die Veräußerung nicht, sind die Sachen zu vernichten (§ 885 Abs. 4 Satz 3 ZPO).

4. Unpfändbare Sachen

Allerdings kann der Mieter jederzeit unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, heraus verlangen. Diese kann der Gerichtsvollzieher nicht zurückbehalten mit dem Hinweis, dass die Aufbewahrungskosten hierfür noch nicht beglichen sind. Zu den unpfändbaren Sachen zählen gemäß § 811 Abs. 1 Ziffer 1 ZPO die Gegenstände, die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt dienen, insbesondere Kleidungsstücke, Wäsche, Betten, Haus- und Küchengeräte, soweit der Schuldner diese zu einer seiner Berufstätigkeit oder seiner Verschuldung angemessenen bescheidenen Lebens- und Haushaltsführung benötigt.

5. Kostentragung des Gläubigers

Zwar heißt es im Gesetz, dass die Räumungsvollstreckung auf Kosten des Schuldners erfolgt. Das bedeutet jedoch nicht, dass diese Kosten dann nicht doch bei dem Gläubiger – also dem Vermieter – "hängen bleiben". Dieser ist nämlich dem Gerichtsvollzieher zum Vorschuss auf die Kosten der Vollstreckung verpflichtet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 GvKostG). Ob mit dieser gesetzlichen Regelung, die eine Minimierung der Kosten der Räumungsvollstreckung bewirken soll, tatsächlich das Ziel erreicht wird, bleibt in der Folgezeit abzuwarten. Über die sog. Berliner Räumung werden wir im kommenden Heft berichten.

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Arbeits- und
Familienrecht, Notar

Rechtsanwältin
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 22
www.koltze-rose.de