Die so genannte "Berliner Räumung" oder der beschränkte Vollstreckungsauftrag

von RA Dr. D. Hildebrandt

Bei der klassischen Räumung, § 885 ZPO, wird der Gerichtsvollzieher beauftragt, den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Die beweglichen Sachen des Mieters werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und auf das Pfandlokal gebracht oder dem Mieter sogleich ausgehändigt. Hiervon abweichend hat sich die Form der so genannten "Berliner Räumung" entwickelt und zwar bedeutete diese, dass der Vermieter an den beweglichen Sachen sein **Vermieterpfandrecht** ausübte und sich im übrigen nur in den Besitz einweisen ließ. Diese Möglichkeit des beschränkten Vollstreckungsauftrages ist in § 885a ZPO nunmehr durch die **Mietrechtsreform 2013** gesetzlich geregelt.

Sie gilt aber nicht nur für Wohnraummietverhältnisse, sondern generell, wenn der Schuldner eine unbewegliche Sache oder eingetragenes Schiff herauszugeben, es zu überlassen oder zu räumen hat. Der Gläubiger kann sich jetzt darauf beschränken, dass ihm der Besitz zugewiesen wird und die beweglichen Sachen im Übrigen in den Räumlichkeiten verbleiben. Dazu muss er **nicht mehr** sein Vermieterpfandrecht ausüben, wie es bei der typischen Berliner Räumung in der Vergangenheit der Fall war. Bei dem beschränkten Vollstreckungsauftrag hat der Gerichtsvollzieher in einem Protokoll festzuhalten, welche in der Wohnung frei ersichtlichen beweglichen Sachen vorhanden sind. Dabei hat er eine Dokumentation, ggf. auch mit Bildaufnahmen in elektronischer Form, herzustellen. Diese Dokumentation wird Bestandteil des ohnehin zu fertigenden Übergabeprotokolls durch den Gerichtsvollzieher. Der Gerichtsvollzieher hat dann ferner noch die Aufgabe, den Gläubiger auf die besonderen Regelungen des § 885a, Abs. 2 bis 5 ZPO hinzuweisen und damit ist dann seine Aufgabe erledigt. Dies führt zu einer erheblichen Senkung der Vollstreckungskosten.

Der **beschränkte Vollstreckungsauftrag** ist für den Vermieter dann interessant, wenn bei dem Schuldner keine wertvolle Habe in der Wohnung vorhanden ist oder eine Vielzahl von Müll in den Räumlichkeiten vom Mieter zurückgelassen wird. Nach der Besitzeinweisung kann der Vermieter die beweglichen Sachen des Mieters aus der Wohnung entfernen und sie an einem von ihm zu wählenden Ort einlagern. Sachen, an denen der Mieter offensichtlich kein Interesse mehr hat, weil sie z.B. verschmutzt oder unbrauchbar sind oder Müll darstellen, kann der Vermieter jederzeit vernichten. Der erhebliche Vorteil gegenüber der bisherigen Berliner Räumung ist der, dass der Vermieter hierbei nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet - § 885a Abs. 3 Satz 3 ZPO -. Der Mieter wird so behandelt, als sei er im Annahmeverzug mit der Rücknahme seiner Sachen. Dies ist auch sachgerecht, da er aufgrund des Räumungsurteils und durch die Aufforderung durch den Gerichtsvollzieher, dass geräumt werde, mehrere Monate Zeit hat, sich um die Räumung und das Wegschaffen seiner Sachen zu kümmern.

Verstreicht eine Frist von 1 Monat nach Einweisung des Vermieters in die Räumlichkeiten, ohne dass der Mieter sich meldet und seine Sache herausverlangt, kann der Vermieter die Sachen verwerten. Anders als bei der **Verwertung** im Rahmen des Vermieterpfandrechts muss die Versteigerung der Sachen nicht angedroht werden. Erzielen im Rahmen der Versteigerung die Gegenstände keinen Verkaufswert und finden keinen Erwerber, können sie vernichtet werden. Auch dies führt zu einer weiteren Beschleunigung der Räumung. Die Verwertung erfolgt nach den Regeln der Hinterlegung in §§ 372 ff. BGB. Geld, Wertpapiere, Urkunden und Kostbarkeiten, also hinterlegungsfähige Gegenstände, sind beim zuständigen **Amtsgericht zu hinterlegen**. Die anderen Sachen sind öffentlich zu versteigern. Der Erlös der Versteigerung ist beim Amtsgericht zu hinterlegen, darf also nicht sogleich mit den Kosten verrechnet werden. Auf den hinterlegten Geldbetrag kann der Vermieter dann zugreifen durch Pfändung des hinterlegten Betrages aufgrund des Kostenfestsetzungstitels oder eines Zahlungstitels. In der Wohnung zurückgelassene unpfändbare Sachen und wertlose Sachen,

Koltze, Rose & Partner

Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

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

ohne dass diese Abfall im Sinne des Gesetzes sind, hat der Vermieter dem Mieter jederzeit herauszugeben. Er kann die Herausgabe also nicht von der Zahlung bestimmter Geldbeträge abhängig machen. Sie erleiden jedoch nach Ablauf der Monatsfrist und der Regelung des § 885a Abs. 4 Satz 4 ZPO das Schicksal der Vernichtung, wie die anderen Sachen, die nicht im Wege der Versteigerung verwertet werden können. Insoweit muss der Mieter sich also innerhalb eines Monats nach Besitzeinweisung spätestens an den Vermieter gewandt haben, um seine entsprechenden Sachen herauszuverlangen. Der Vermieter muss aber nicht alles vernichten, insbesondere sollen persönliche Papiere, wie Familienurkunden, Zeugnisse, Alben und Geschäftsunterlagen möglichst nicht vernichtet werden.

Die Kosten der Sonderung, Vernichtung, Lagerung und Verwertung der in der Wohnung zurückgelassenen Gegenstände des Mieters stellen Kosten der Zwangsvollstreckung dar - § 885a Abs. 7 ZPO.

Der Vermieter kann sie festsetzen lassen und dann im Wege der Pfändung auf die hinterlegten Geldbeträge zugreifen. Aus dem Vorstehenden wird deutlich, dass in Fällen insolventer Räumungsschuldner und vermuteter Verwahrlosung der Räume die beschränkte Vollstreckung die schnellste und kostengünstigste Alternative sein kann.

Dr. Dieter Hildebrandt
Fachanwalt für Miet-, Wohnungs- und Eigentumsrecht

Treiber
Zimmerer & Dachdeckermeister
Holzbau • Sanierung • Dachdeckungen • Komplettangebote
Hohler Graben 7 • 37077 Göttingen • ✆ 0551 / 20 52 42 41
0551 / 20 52 42 42 • 0176 / 10 30 01 07
info@holzbautreiber.de • www.holzbautreiber.de

Planung · Produktion · Montage
ZASTRAU
Wagenstieg 6 · 37077 Göttingen
Telefon 0551 / 35121 · Fax 373039
www.zastrau.info
Mit Sicherheit Qualität – zeitlos und modern.
Sonnenschutz

SENIORENZENTRUM WEENDE
WOHNEN • BETREUEN • PFLEGEN
seniorenzentrum-weende.de
Max-Born-Ring 38 · Gö
(0551) 5 00 93-0
34 Wohnungen Betreutes Wohnen

Mehr als nur die halbe Miete!
Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz
ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG

Bistro und Weinbar
Nikolausberger Weg 43 · 37073 Göttingen · Tel. 0551/38190892
Wein & Delicatessen
Lotzestraße 23 · 37083 Göttingen · Tel. 0551/7703198