

# Die „Berliner Räumung“ – eine Möglichkeit der Einsparung von Räumungskosten

## I. Ausgangssituation

- herkömmliche Räumung – Kosten – Konsequenzen
- „Berliner Modell“ ein Kostensenkungsmodell
- Räumung durch Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes

## II. Voraussetzungen und Umfang des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB)

### 1. Forderung gegen den Mieter

- Anspruch auf Miete, Nutzungsentschädigung, Schadenersatz, Rechtsverfolgungskosten, Kosten des Pfandverkaufs
- nicht erfasst: Anspruch auf Mietkaution
- Bestehen der Forderung zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Pfandrechts
- Mietforderung – Pfändung Dritter – Insolvenz des Mieters

### 2. Umfang des Pfandrechts

- besitzloses gesetzliches Pfandrecht an den vom Mieter eingebrachten Sachen
- gewollte Einbringung der Sachen in das Mietobjekt vor Zugang der Kündigung
- Sachen die im Alleineigentum des Mieters stehen, Miteigentumsanteil, gesetzliche Vermutung
- nicht erfasst: unpfändbare Sachen (§§ 811, 811 c, 812 ZPO)

## III. Geltendmachung des Vermieterpfandrechts und Durchführung der Räumung

- Geltendmachung gegenüber dem Gerichtsvollzieher bei Beauftragung
- Inbesitznahme der Wohnung durch Gerichtsvollzieher wie bei herkömmlicher Räumung
- grundsätzlicher Verbleib aller vorgefundenen Sachen des Schuldners in der Wohnung
- Erstellung eines Inventarverzeichnisses mit Fotodokumentation

### 1. Vorgehen bei Anwesenheit des Schuldners

- Herausgabe der unpfändbaren Sachen an den Schuldner auf dessen Verlangen hin
- bei Nichtbeachtung Schadensersatzpflicht
- Vereinbarung, dass Vermieter auf sein Vermieterpfandrecht verzichtet, wenn Mieter Sachen innerhalb einer bestimmten Frist abholt und
- Bestätigung, dass Vermieter zur Entsorgung der Sachen berechtigt ist nach Fristablauf

## 2. Vorgehen bei Abwesenheit des Schuldners

- Aufteilung der Sachen nach Müll, pfändbaren und unpfändbaren Sachen
- Entsorgung des Mülls
- Verwahrung der pfändbaren und unpfändbaren Sachen für 2 Monate, nicht notwendig in der Wohnung des Schuldners
- nach Fristablauf Vernichtung der unpfändbaren Sachen und
- öffentliche Versteigerung der pfändbaren Sachen
- bei unpfändbaren, aber werthaltigen Sachen, z. B. Geld, Wertpapieren Hinterlegung

## **IV. Fazit**

### 1. Vorteile gegenüber der herkömmlichen Räumung

- grundsätzlich Kostensenkung
- Beschleunigung der Räumung, Verkürzung der Zeit bis zur Wiedervermietbarkeit der Räume und der damit verbundenen Kostenreduktion
- Räumung weitgehend in eigener Hand

### 2. Nachteile gegenüber der herkömmlichen Räumung

- Vorhandensein fachlich geschulten Personals
- Haftungsrisiko bei Fehlentscheidungen

### 3. Wann lohnt es sich wirklich?

- Vorhandensein von entweder nur unpfändbaren Sachen/ Müll oder pfändbaren Sachen von nicht unerheblichem Wert, deren Wert die Versteigerungskosten übersteigt
- bei Einvernehmen mit Schuldner und dessen Mitwirkung
- begehrtes Mietobjekt, welches zügig wiedervermietet werden kann