

Aktuelles aus dem Miet- und Wohnungseigentumsrecht

März 2010

Durchsetzung einer Wohnungsräumung nach dem sog. „Berliner Modell“

Hat der Vermieter beispielsweise nach erfolgter Kündigung gegen seinen Mieter ein rechtskräftiges Räumungsurteil erstritten, steht er meist vor der Frage, auf welchem Wege er – räumt der Mieter aufgrund des entsprechenden Urteils nicht freiwillig – die Räumung des Mietobjektes zwangsweise durchsetzen kann. Bei einem „klassischen“ Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher, wird dieser nach Terminbestimmung den betroffenen Mieter aus dem Besitz setzen und die beweglichen, noch im Mietobjekt vorhandenen Sachen des Mieters, meist durch Beauftragung einer Spedition wegschaffen lassen, § 885 ZPO.

Ein solcher Räumungsauftrag ist nicht selten mit hohen Kosten verbunden, die vom Vermieter als Auftraggeber der Räumung zunächst vorzuschießen sind. Ist der zu räumende Mieter aber auf lange Zeit zahlungsunfähig, kann es passieren, dass der Vermieter auf den Vollstreckungskosten sitzen bleibt. Diese können, gerade weil zur Wegschaffung der beweglichen Sachen des Mieters oft die Beauftragung einer Spedition notwendig ist, eine beträchtliche Höhe erreichen.

Kann oder möchte der Vermieter dieses hohe Kostenrisiko nicht in Kauf nehmen, bietet die sog. „Berliner Räumung“ ein kostengünstigeres Alternativmodell zur geschilderten „klassischen“ Räumung. Dennoch sollte der Vermieter, bevor er sich für diese Räumungsmethode entscheidet, rechtskundigen Rat dahingehend einholen, ob die „Berliner Räumung“ im betreffenden Fall auch wirklich vorteilhaft ist. Denn auch die Räumung im „Berliner Modell“ birgt Risiken und Nachteile, die nur nach genauer Beurteilung des Einzelfalls kalkulierbar sind.

Beim „Berliner Modell“ beschränkt der Vermieter den Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher darauf, dass lediglich der Mieter aus dem Besitz gesetzt wird, während alle anderen Gegenstände in der Wohnung verbleiben, weil insoweit das sogenannte Vermieterpfandrecht ausgeübt wird. In der Praxis erfolgt dies meist dadurch, dass der Mieter vom Gerichtsvollzieher aus der Wohnung gewiesen und anschließend ein Austausch des Wohnungsschlusses vorgenommen wird. Dies bedeutet, dass der Mieter zwar die Wohnung verlassen, aber sein gesamtes Hab und Gut – bis auf die unpfändbaren Sachen – in der Wohnung zurücklassen muss.

Dies hat jedoch auch zur Konsequenz, dass der Vermieter im Nachgang zur Räumung im „Berliner Modell“ die Sachen des Mieters verwahren muss. Er kann sie dabei in der Wohnung belassen, aber auch anderweitig, bspw. in einem Lagerraum, unterbringen. Der Vermieter hat in diesem Zusammenhang jedoch u.a. folgende Punkte streng zu beachten:

- Er ist grundsätzlich nicht zur Vernichtung von Räumungsgut befugt.
- Er muss des Weiteren auf Verlangen des Mieters die unpfändbaren Gegenstände herausgeben.
- Pfändbare Gegenstände kann der Vermieter hingegen verwerten. Die Verwertung der Gegenstände muss dabei nach den Regeln der §§ 1233 ff. BGB durch dazu befugte Personen erfolgen. Dies sind entweder ein Versteigerer oder der Gerichtsvollzieher. Die Verwertung erfolgt dabei grundsätzlich durch öffentliche Versteigerung.
- Da beim „Berliner Modell“ eine Staatshaftung ausscheidet, haftet der Vermieter wegen Verletzung einer nachwirkenden Pflicht aus dem Mietvertrag, wenn Sachen im Zuge der Verwahrung beschädigt werden.

Bereits vorgenannte Punkte zeigen, dass die Räumung im „Berliner Modell“ trotz der anfänglichen Kostenersparnis bei der Vollstreckung nicht in jedem Falle die bessere Variante gegenüber der „klassischen“ Räumung ist. Sie bietet sich beispielsweise für Vermieter an, die günstigen und sicheren Lagerraum besitzen. Dennoch birgt die Räumung im „Berliner Modell“ – wie aufgezeigt – auch ein gewisses Haftungsrisiko. Es kann daher nur empfohlen werden, sich vor der Entscheidung über die Räumungsmethode in rechtlicher Hinsicht beraten zu lassen.

Für Rückfragen und Beratung stehen Ihnen in unserer Kanzlei gerne zur Verfügung:

Rechtsanwältin Irina Lindenberg-Lange

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Andreas Erhard