

# Hilfe gegen Mietnomaden FR 12.2.10 FAZ

Die Zwangsräumung nach dem sogenannten Berliner Modell / Von Susanne Tank

HANNOVER, 11. Februar. Zahlungsunfähige oder zahlungsunwillige Mieter stellen für betroffene Vermieter ein großes Problem dar. Zum einen fehlen die Einnahmen oft für die Bedienung eines laufenden Darlehens. Zum anderen ziehen die Mieter im Normalfall nicht freiwillig aus, wenn nach zwei Monatsmieten Rückstand und vermutlich diversen Mahnungen die Kündigung erfolgt. So folgt meistens unausweichlich der Gang zum Gericht. Für die Räumungsklage hat der Vermieter je nach Höhe der Miete jedoch einen beträchtlichen Betrag an Gerichts- und Rechtsanwaltskosten vorzuschießen. Bei einer Monatsmiete von 1000 Euro sind das zum Beispiel 657 Euro Gerichtskosten und bis zu 1588,65 Euro Anwaltskosten.

Ist dann endlich das Räumungsurteil ergangen, kann dieses nur mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers vollstreckt werden. Der Gerichtsvollzieher verlangt allerdings für die Räumung ebenfalls noch einen – im Normalfall stolzen – Räumungskostenvorschuss. Je nach Größe des Ob-

jekts sind dabei 10000 Euro keine Seltenheit, denn üblicherweise räumt der Gerichtsvollzieher die Wohnung oder das Gewerbeobjekt vollständig. Dafür sind jedoch Hilfskräfte und ein Umzugswagen erforderlich. Lediglich einen kleinen Betrag vom Räumungsvorschuss erhält letztlich der Gerichtsvollzieher für seine Tätigkeit.

Um die Kosten für eine Zwangsräumung zu verringern, die von Mietnomaden kaum wieder zurückzuholen sind, hilft die sogenannte Berliner Räumung. Dafür wird bei dem Gerichtsvollzieher nicht die Räumung des Mietobjekts beauftragt, sondern lediglich die sogenannte Wiedereinweisung in den Besitz des ungeräumten Mietobjekts. Der Gerichtsvollzieher tauscht dabei normalerweise lediglich das Türschloss aus – die Sachen des Mieters bleiben an Ort und Stelle. Die eigentliche Räumung muss dann der Vermieter durchführen.

Es entstehen somit zunächst nur Kosten für das Auswechseln des Türschlosses und für die Tätigkeit des Gerichtsvollzie-

hers, die sich insgesamt lediglich auf wenige hundert Euro belaufen. Diese kostengünstige Art der Zwangsräumung ist zum Teil noch immer nicht bekannt. Vereinzelt wird sogar die Ansicht vertreten, sie sei nicht zulässig. Dabei hat der Bundesgerichtshof schon mit einem Beschluss vom 17. November 2005 (Az. I ZB 45/05) entschieden, dass die sogenannte Berliner Räumung – benannt nach der Hauptstadt, weil sie dort praktiziert wird – jedenfalls dann zulässig ist, wenn der Vermieter an den im Mietobjekt verbleibenden Sachen des Mieters sein Vermieterpfandrecht ausübt.

Dies hat dann zur Folge, dass der Gerichtsvollzieher die Sachen nicht ausräumen darf, der Vermieter die Sachen dann allerdings selbst verwahren muss. Er kann sie in den Räumen belassen oder an einen anderen Ort bringen, wobei er einen Ersatz der Lagerkosten verlangen kann. Kommen die Sachen abhanden oder werden sie beschädigt, macht sich der Vermieter jedoch schadensersatzpflichtig. Er sollte daher die Gegenstän-

de, am besten in Anwesenheit eines Zeugen, genau dokumentieren. Auch Fotos vom Zustand der Mietersachen, sinnvollerweise an Ort und Stelle im Mietobjekt fotografiert, können hilfreich sein.

Aufpassen muss der Vermieter insbesondere bei nicht pfändbaren Gegenständen. Diese unterliegen nicht seinem Vermieterpfandrecht und wären somit auf Verlangen des Mieters an diesen herauszugeben. Offenkundig wertlose Sachen, die eindeutig als Müll eingeordnet werden können, kann der Vermieter vernichten. Dabei ist allerdings Vorsicht geboten, da sich der Vermieter sonst ebenfalls dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig machen kann. Pfändbare Sachen hat der

Vermieter öffentlich zu versteigern. Mit dem Erlös kann er einen Teil seiner Kosten decken.

Ist eine Versteigerung nicht möglich oder meldet sich der Mieter nicht wegen seiner Sachen, kann der Vermieter die Sachen allerdings nicht einfach entsorgen. Normalerweise wird mindestens verlangt, dass der Mieter aufgefordert wird, seine Sachen in einer bestimmten Frist abzuholen – verbunden mit der Androhung, die Sachen nach Fristablauf zu vernichten.

Die sogenannte Berliner Räumung spart also betroffenen Vermietern Zeit und Geld. Sinnvoll ist sie besonders dann, wenn das Mietobjekt ohnehin zunächst

nicht neu vermietet werden kann, der Vermieter eigene ungenutzte Unterstellmöglichkeiten besitzt oder die Sachen des Mieters einen angemessenen Versteigerungserlös vermuten lassen. Abzuraten von dieser kostengünstigen Räumungsvariante ist immer dann, wenn der Vermieter sich nicht um die Unterbringung und Versteigerung der Mietersachen kümmern kann oder will. Nachteilig und gegebenenfalls ein Auslöser für weitere Rechtsstreitigkeiten mit dem Mieter ist zudem die Tatsache, dass der Vermieter für die Sachen des Mieters das Verwahr- und Haftungsrisiko trägt.

Die Autorin ist Partner in der Anwaltskanzlei Bethge und Partner Immobilienanwälte in Hannover.