

Wie kann der Gläubiger die Kosten der Räumungsvollstreckung begrenzen?

Musikschule in Minden

Eine Wohnungsgenossenschaft vermietet eine Ladenfläche an die Inhaberin einer Musikschule. Die Mieterin kann nach einer gewissen Zeit die Miete nicht mehr bezahlen. Auf einen Mietnachlass lässt sich die Genossenschaft nicht ein. Sie klagt auf Räumung und erwirkt einen entsprechenden Titel. Anschließend erteilt sie Räumungsauftrag.

Der Gerichtsvollzieher verlangt allein für den Fuhrunternehmer einen Kostenvorschuss von 8.000 €. Daraufhin erklärt der Vorstand der Genossenschaft: „Unsere Ge-

nossenschaft ist zwar klein, aber bestens informiert. Deshalb beschränkt sie den Vollstreckungsauftrag auf die Übergabe des Ladens. Sie können den Vorschuss für Ihren wohlfeilen Spediteur streichen!“ Der Gerichtsvollzieher lehnt ab und argumentiert: „Schön und gut. Aber Ihre sogenannte Berliner Räumung funktioniert nur, wenn Sie vom Vermieterpfandrecht umfassend Gebrauch machen!“ Die Genossenschaft legt Erinnerung ein. Wie wird das Vollstreckungsgericht entscheiden?

§ 885 ZPO Herausgabe eines Grundstücks

(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache [...] herauszugeben [...] oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen.

(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen [...] Person übergeben oder zur Verfügung gestellt.

(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend, so hat der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweit in Verwahrung zu bringen. Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners ohne Weiteres herauszugeben.

(4) Fordert der Schuldner nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung ab oder fordert er ab, ohne die Kosten zu zahlen, verkauft der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; Absatz 3 Satz 2 bleibt unberührt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

neues Recht

§ 885a ZPO n.F. Beschränkter Vollstreckungsauftrag

(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.

(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.

(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.

(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.

(6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.

(7) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.

§ 383 BGB Versteigerung hinterlegungsunfähiger Sachen

(1) Ist die geschuldete bewegliche Sache zur Hinterlegung nicht geeignet, so kann der Schuldner sie im Falle des Verzugs des Gläubigers am Leistungsort versteigern lassen und den Erlös hinterlegen. Das Gleiche gilt in den Fällen des § 372 Satz 2, wenn der Verderb der Sache zu besorgen oder die Aufbewahrung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

(2) Ist von der Versteigerung am Leistungsort ein angemessener Erfolg nicht zu erwarten, so ist die Sache an einem geeigneten anderen Orte zu versteigern.

(3) Die Versteigerung hat durch einen für den Versteigerungsort bestellten Gerichtsvollzieher oder zu Versteigerungen befugten anderen Beamten oder öffentlich angestellten Versteigerer öffentlich zu erfolgen (öffentliche Versteigerung). Zeit und Ort der Versteigerung sind unter allgemeiner Bezeichnung der Sache öffentlich bekannt zu machen.

(4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten nicht für eingetragene Schiffe und Schiffsbauwerke.

§ 385 BGB Freihändiger Verkauf

Hat die Sache einen Börsen- oder Marktpreis, so kann der Schuldner den Verkauf aus freier Hand durch einen zu solchen Verkäufen öffentlich ermächtigten Handelsmäkler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person zum laufenden Preis bewirken.

§ 766 ZPO Erinnerung gegen Art und Weise der Zwangsvollstreckung

(1) Über Anträge, Einwendungen und Erinnerungen, welche die Art und Weise der Zwangsvollstreckung oder das vom Gerichtsvollzieher bei ihr zu beobachtende Verfahren betreffen, entscheidet das Vollstreckungsgericht. Es ist befugt, die im § 732 Abs. 2 bezeichneten Anordnungen zu erlassen.

(2) Dem Vollstreckungsgericht steht auch die Entscheidung zu, wenn ein Gerichtsvollzieher sich weigert, einen Vollstreckungsauftrag zu übernehmen oder eine Vollstreckungshandlung dem Auftrag gemäß auszuführen, oder wenn wegen der von dem Gerichtsvollzieher in Ansatz gebrachten Kosten Erinnerungen erhoben werden.

§ 4 GvKostG Vorschuss

(1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung eines Vorschusses verpflichtet, der die voraussichtlich entstehenden Kosten deckt. Die Durchführung des Auftrags kann von der Zahlung des Vorschusses abhängig gemacht werden. [...]

(2) Reicht ein Vorschuss nicht aus, um die zur Aufrechterhaltung einer Vollstreckungsmaßnahme voraussichtlich erforderlichen Auslagen zu decken, gilt Absatz 1 entsprechend. In diesem Fall ist der Auftraggeber zur Leistung eines weiteren Vorschusses innerhalb einer Frist von mindestens zwei Wochen aufzufordern. Nach Ablauf der Frist kann der Gerichtsvollzieher die Vollstreckungsmaßnahme aufheben, wenn die Aufforderung verbunden mit einem Hinweis auf die Folgen der Nichtzahlung nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung zugestellt worden ist und die geforderte Zahlung nicht bei dem Gerichtsvollzieher eingegangen ist.

- 1 **Herkömmliche Vollstreckung durch Gerichtsvollzieher:** Das Gesetz sieht in § 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO vor, dass der Vollstreckungstitel auf Räumung durch den Gerichtsvollzieher zu vollstrecken ist. Der Nachteil dieses Verfahrens: Die Kosten der Räumung können sehr hoch ausfallen. Das hat seinen Grund darin, dass die vom Gerichtsvollzieher beauftragten Fuhrunternehmen Art und Umfang des Transportauftrags nur ganz grob einschätzen können und vorsorglich eher zuviel als zu wenig Transportkapazität bereitstellen. Auch beim Personal werden sie sicherheitshalber hochqualifizierte Mitarbeiter einsetzen. Außerdem überprüfen die Gerichtsvollzieher die Preise der Transportunternehmen nicht laufend durch Einholung neuer Kostenangebote. Die Kritik der Gläubiger (= Vermieter) an den Transportkosten ist lebhaft. Das gilt insbesondere dann, wenn die in den Mieträumen verbliebenen Sachen wertlos sind, J.Breiholdt, Hambg. GE 2004, 128. Die Kritik ist allerdings bisweilen etwas unqualifiziert.

Unterschied Herausgabe und Räumung: Wegen der hohen, im Voraus zu leistenden Kosten der „amtlichen“ Räumungsvollstreckung hat die Praxis in den letzten Jahren mehrere zulässige Ersatz-Lösungen entwickelt. Alle Lösungen knüpfen an der Differenzierung des Gesetzes in § 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO an. Dort wird unterschieden zwischen „Herausgabe“ und „Räumung“:

- Herausgabe = nur Besitzübergabe, salopp: „Schlüsselübergabe“ oder (zwangsweise) Auswechslung der Schlösser
- Räumung = Besitzübergabe und Ausräumen der Mieträume

Hamburger Räumung (= Räumung in zwei Schritten): Der Vermieter kann die Kosten der amtlichen „Gerichtsvollzieher“-Räumung dadurch senken, dass er die Räumung nicht in einem Zug, sondern in zwei Schritten vollziehen lässt:

- erster Schritt: nur Herausgabe! Der Gerichtsvollzieher wechselt die Schlösser aus und übergibt die Schlüssel.
- zweiter Schritt (Prüfung und Räumung!): Der Gerichtsvollzieher sichtet Art und Umfang des Räumungsguts und beauftragt erst dann ein geeignetes Fuhrunternehmen, das Räumungsgut entweder zur Pfandkammer oder zur Müllkippe zu schaffen.

Der Vorteil dieser Methode liegt in Folgendem: Die Transportkosten lassen sich nach der Schlossaustausch besser und genauer kalkulieren. Der Gerichtsvollzieher kann beispielsweise mehrere Angebote einholen oder bei Sperrmüll auf den Einsatz von fachlich geschulten Möbelpackern verzichten, vgl. ausf. Riecke, DGVZ 2005, 81. Das gilt gerade bei Gewerbeobjekten; denn hier geht es nicht unbedingt um eine bestimmte Zahl von Möbelwagenmetern, sondern um den Abtransport von (u.U. sperrigen) Maschinen, Schwerlasten, Schüttgut, Fertigwaren und anderen u.U. problematischen Räumungsgütern. In diesen Fällen kommt es in besonderem Maße darauf an, dass Transport und Lagerung umsichtig vorbereitet und beauftragt werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass der Vermieter keine zusätzlichen Aufgaben bei Transport und Lagerung übernehmen muss. Die Hamburger Räumung stellt sich also als zeitlich „gestreckte“ Form der gesetzlichen Räumung dar, ähnlich Schmid/Hartz (Riecke), FA-Kommentar Mietrecht, 3. Aufl. 2012, § 885 ZPO Rdn. 103 ff.

Frankfurter Räumung (Transport und Lagerung nach Vorschlag des Vermieters):

Bei dieser Alternative veranlasst der Gläubiger (= Vermieter) selbst die Auswahl von Fuhrunternehmen und Lagerräumen. Er darf dabei auch eigenes Personal oder eigene Lagerräume zur Verfügung stellen. Allerdings muss das vorgeschlagene Unternehmen eine – für die jeweilige Transportleistung adäquate – Mindestqualifizierung haben. Der ausgesuchte Lagerraum muss eine materialgerechte Aufbewahrung ermöglichen, also etwa für Papier und Textilien ausreichend beheizt und belüftet sein. Er darf nicht zu weit entfernt vom Versteigerungsort liegen. Der Gerichtsvollzieher muss jederzeit die Möglichkeit des Zugangs haben. Der Gläubiger (= Vermieter) wird dem Gerichtsvollzieher auch einen Vorschuss dafür leisten, dass das Räumungsgut wirklich in die Pfandkammer gelangt, Riecke, GE 2006, 624. Die Zulässigkeit der Frankfurter Räumung steht außer Frage, vgl. AG Frankfurt, 1.12.2003 – 33 M 59/03-28 – DWW 2004, 21. Das Verfahren hat sich allerdings häufig als unpraktisch erwiesen; denn die Gerichtsvollzieher scheu-

en sich, die ihnen anempfohlenen, häufig unzureichend qualifizierten Unternehmen zu beauftragen. Wenn sie ablehnen, sieht sich der Gläubiger genötigt, Erinnerung einzulegen. Das verzögert das Verfahren und führt dazu, dass entsprechend hohe Mietausfälle entstehen. Auf der anderen Seite ergeben sich aber auch Zeit- und Kostenvorteile, wenn etwa große Mengen von wertlosem Inventar zu entsorgen ist.

- 5 **„Berliner Räumung“ nach bisherigem Recht:** Der Gläubiger (= Vermieter) übt ein umfassendes Vermieterpfandrecht an den Sachen des Schuldners aus. Er beauftragt anschließend den Gerichtsvollzieher, nur die Schlösser auszuwechseln zu lassen und die vom Vermieterpfandrecht erfassten Sachen nicht zu räumen. Der Gerichtsvollzieher darf dann auch keinen Vorschuss für die Entfernung der Gegenstände aus der Mietsache fordern, kritisch Schuschke, NZM 2005, 681.

Grundsatzentscheidungen des BGH:

- Der Schuldner (= Mieter) vermietet im Altenwohnheim rd. 300 Heimplätze an Untermieter. Dort ist die Räumungsvollstreckung verzichtbar, weil der Mieter nicht zu einer förmlichen Betriebsübergabe verpflichtet ist, vgl. BGH, 14.2.2003 – IX a ZB 10/03.
- Bei einer Wohnung darf der Vermieter (= Gläubiger) den Vollstreckungsauftrag auf die Herausgabe (= Schlossaustausch) beschränken, wenn er das Vermieterpfandrecht umfassend – also für alle in der Mietfläche befindlichen Sachen – ausgeübt hat, vgl. BGH, 17.11.2005 – I ZB 45/05 – Info M 2006, 43 (Lukoschek). Grund: Der Gerichtsvollzieher hat als subalternes Vollstreckungsorgan nicht zu prüfen, welche Gegenstände unpfändbar sind. Die schutzwürdigen Interessen des Mieters sind nicht unzumutbar tangiert, weil er den Vermieter immer noch auffordern kann, die unpfändbaren Sachen herauszugeben.

- 6 **Neues Recht: Berliner Räumung auch ohne Vermieterpfandrecht!** Das Mietrechtsänderungsgesetz normiert die von der Rechtsprechung entwickelte Berliner Räumung mit dem neuen § 885a ZPO. Die Neuregelung bestätigt die Möglichkeit des Vermieters, die herauszugebenden Räume frühzeitig zurückzuerhalten und rasch weiterzuvermieten, ohne dass die vorgefundenen Sachen fortgeschafft werden müssten. Inventar, Waren und Vorräte können also – vorerst – in den Räumen bleiben. Neben der Bestätigung der bisherigen Praxis bringt die Neuregelung auch eine erhebliche Erleichterung: Der Vermieter muss sich nicht mehr auf das Vermieterpfandrecht berufen!

- 7 **Berliner Räumung: Welche Rechte und Pflichten nach dem Besitzerwerb?** Die Rechtslage nach dem Besitzerwerb war bisher nur dann geklärt, wenn und soweit der Vermieter für die vorgefundenen Sachen ein Vermieterpfandrecht beansprucht. Dann gelten nämlich die Regeln über die Pfandverwertung, vgl. *Baustein 100*. An dieser Verwertung von gepfändeten Sachen ändert das neue Gesetz nichts. Im Übrigen waren Verwahrung und Verwertung aber nur unzureichend normiert.

- 8 **Berliner Räumung: Dokumentation durch Gerichtsvollzieher!** Das neue Gesetz verpflichtet den Gerichtsvollzieher, bei Übergabe eine Dokumentation der vorgefundenen, gut erkennbaren („frei ersichtlichen“) Sachen des Mieters anzufertigen, § 885a Abs. 2 ZPO. Nach Satz 2 der zitierten Bestimmung darf er auch analoge oder digitalisierte Fotoaufnahmen nutzen. Eine „vollständige Inventarisierung“ sei aber nicht erforder-

lich: Es genüge ein „zuverlässiger Überblick“ über „wesentlichen Bestand und Zustand“ (zitiert nach der Gesetzesbegründung BTDrucks 17/10485 S.31), um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Das Ergebnis hat der Gerichtsvollzieher zu verwahren. Die Parteien können einsehen und Ausdrucke bzw. Kopien verlangen. Für Dokumentation und Kopien darf der Gerichtsvollzieher eine gesonderte Gebühr berechnen.

Berliner-Räumung: Was geschieht mit wertlosen Sachen? Der Vermieter darf (nicht: muss) die vorgefundenen Sachen jederzeit (nicht unbedingt sofort) fortschaffen und verwahren, § 885a Abs. 3 Satz 1 ZPO. Auf diese Weise kann er das Objekt leichter neu vermieten. „Offensichtlich“ wertlose Sachen darf (nicht: muss) der Vermieter jederzeit vernichten. § 885a Abs. 3 Satz 2 ZPO. Offensichtlichkeit soll „nur unter engen Voraussetzungen“ anzunehmen sein, vgl. BTDrucks a.a.O. 32, 30. Die Vermieterhaftung für diese Aktivitäten wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. § 885a Abs. 3 Satz 2 ZPO, weil sich der Mieter in einer annahmeverzugsähnlichen Situation befinde (BTDrucks a.a.O. 32).

9

Änderung der Rechtslage für Berliner Räumung			
	bisher	neu	ZPO n.F.
Voraussetzung	Vermieter muss sich auf Vermieterpfandrecht berufen	entfällt	§ 885a Abs. 1
Ankündigung des Räumungstermins	keine zusätzlichen Informationen	Gerichtsvollzieher weist die Parteien auf Einzelheiten der Berliner Räumung („beschränkter Vollstreckungsauftrag“) hin	§ 885a Abs. 6
Dokumentation zu Beginn	zweckmäßig, aber keine Pflicht	Pflicht des Gerichtsvollziehers	§ 885a Abs. 2
Transport und Lagerung durch Vermieter	nicht geregelt	jederzeit zulässig	§ 885a Abs. 2
Sperrmüll und Unrat	nicht geregelt	Vernichtung jederzeit zulässig für „offensichtlich“ wertlose Sachen	§ 885a Abs. 2
Haftung für Transport, Lagerung, Sperrmüllentsorgung	nicht geregelt, also volle Haftung	Vermieter haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit	§ 885a Abs. 2
Herausgabe an Schuldner	unpfändbare und wertlose Sachen herauszugeben	wie bisher § 885 Abs. 3 Satz 2, aber Zusatz „jederzeit“	§ 885a Abs. 5
Verwertung	ungeklärt, ob öffentliche Versteigerung oder Selbsthilfeverkauf	Selbsthilfeverkauf wie nach Hinterlegung, aber ohne Androhung und erst nach Ablauf der 1monatigen Wartefrist	§ 885a Abs. 4 Satz 1 bis 3
		nicht-verwertbare Sachen können vernichtet werden, ein Verwertungsversuch ist entbehrlich	§ 885a Abs. 4 Satz 4

- 10 **Berliner Räumung: Verwertung der vorgefundenen Sachen erst nach 1 Monat!**
 Der Vermieter muss eine Mindestfrist von 1 Monat abwarten, bevor er die vorgefundenen Sachen verwerten darf. Die Frist beginnt mit der Schlüsselübergabe (nicht: mit dem Abtransport zu den Lagerflächen des Vermieters), § 885a Abs. 4 Satz 1 ZPO und erlaubt die Verwertung nur dann, wenn der Mieter nicht protestiert, d.h. bestimmte Sachen herausverlangt hat. Die Verwertung richtet sich nach den Regeln des Selbsthilfeverkaufs, §§ 372 BGB ff. Bei nicht-hinterlegungsfähigen Sachen wird also öffentlich versteigert, § 383 BGB. Eine Androhung der Versteigerung ist nicht erforderlich, § 885a Abs. 4 Satz 2, 3 ZPO. Nicht verwertbare Sachen „können“ (nicht: müssen) vernichtet werden § 885a Abs. 4 Satz 4 ZPO. Das gilt etwa für Buchungsunterlagen, Bilanzen, Geschäftsunterlagen, angefangene Werkstücke u.ä.

11 **Stellungnahme**

Der Schutz von Urkunden (Werkzeichnungen, Modelle, Quellcodes, Programme, angefangene Werkstücke, Buchungs- und Steuerunterlagen, Bürgschaften usw.) ist nicht ausreichend gesichert, weil der Vermieter diese Gegenstände nicht schützen muss, nicht einmal in offenkundigen Fällen. Seine Kompetenz zur Vernichtung geht ungewöhnlich und unnötig weit. Benachteiligt sind nicht nur die möglicherweise insolventen Schuldnerbetriebe, sondern die Insolvenzverwalter und die Gläubiger.

- 12 **Vor- und Nachteile der Berliner Räumung nach neuem Recht:** Der Vermieter muss sich darüber im Klaren sein, dass die „Nur-Herausgabe-Vollstreckung“ bestimmte Vor- und Nachteile gegenüber der herkömmlichen, umfassenden Vollstreckung hat:

Vorteile	Nachteile
<u>Kosten:</u> Die meist hohen Fremdkosten des vom Gerichtsvollzieher beauftragten Fuhrunternehmers entfallen. Der Kostenvorschuss erfasst nur Verfahrenskosten und die Kosten für das Auswechseln des Türschlosses und anderer Zugangssperren.	<u>Aufwand bei Eigenleistung:</u> Der Vermieter muss sich selbst um Abtransport, Verwahrung und Verwertung kümmern. Er darf grundsätzlich nicht freihändig verkaufen, sondern muss im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung verwerten (vgl. §§ 885a Abs. 4 Satz 2,3 ZPO, 383 BGB) und auf Verlangen abrechnen. Er muss sich fragen, ob sein Betrieb darauf eingerichtet ist.
<u>Zeitvorteil:</u> Die Vollstreckung wird beschleunigt. Die häufig erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit können früher beginnen.	<u>Kosten:</u> Fremdkosten für Transport und Verwahrung entstehen auch bei der Eigenleistung des Vermieters. Hinzu kommt der Verwaltungsaufwand.
<u>Risiko-Wahrscheinlichkeit:</u> Die Mieter, die wegen Zahlungsverzug räumen müssen, sind in der Praxis selten noch so wehrhaft, dass sie ihre Schuldnerrechte extensiv nutzen.	<u>Haftung:</u> Der Vermieter haftet für folgende Schäden: <ul style="list-style-type: none"> • Bei Transport, Verwahrung und Verwertung wird das Transportgut beschädigt. • Die entsorgten „wertlosen“ Gegenstände sind in Wahrheit werthaltig. • Die 1-monatige Wartefrist für Verwertung wird nicht eingehalten (keine Haftungsbeschränkung auf grobe Fahrlässigkeit).

„**Kalte Räumung**“: Unzulässig ist und bleibt eine Räumung ohne Räumungstitel, also im „Selbsthilfeverfahren“. Wer in dieser Weise vorgeht, übt verbotene Eigenmacht an den vorgefundenen Waren, Inventar- oder Einrichtungsgegenständen. Er haftet für den entstehenden Schaden u.a. nach § 231 BGB – auch bei einem unverschuldeten Irrtum. Kommt es später zum Streit über Umfang und Wert von abhandengekommenen Sachen, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass die (plausiblen) Angaben des Schuldners (= Mieters) falsch sind, vgl. BGH, 14.7.2010 – VIII ZR 45/09 – Info M 2010, 378 (Hinz). „Das kann teuer werden“ (W. Schneider, Info M 2012, 395). Der „direkte Weg“ empfiehlt sich also nur für risikofreudige Vermieter, die unbekümmert darauf vertrauen, dass Räumungsschuldner in der Regel nur geringen Widerstandsgeist entwickeln.

Repetitorium: Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung zur Kostensenkung auf Herausgabe der Mietsache beschränken, § 885a ZPO n.F. (Berliner Räumung). Es ist nicht mehr erforderlich, dass er an sämtlichen Gegenständen, die sich in den Räumen befinden, ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Die Berliner Räumung verschafft dem Vermieter einerseits Kosten- und Zeitvorteile, andererseits aber auch vermehrten Verwaltungsaufwand und beachtliche Haftungsrisiken. Daneben kann sich zur Kostensenkung auch die Hamburger Räumung (zeitversetzt in zwei Schritten) oder die Frankfurter Räumung empfehlen.

Falllösung: Gegen eine fehlerhafte Art und Weise der Zwangsvollstreckung ist die von der Genossenschaft eingelegte Erinnerung der gebotene und zulässige Rechtsbehelf, § 766 ZPO. Rechtsgrundlage für die Vollstreckungsmaßnahme ist § 885 ZPO. Der Gerichtsvollzieher darf dann einen Vorschuss gem. § 4 GvKostG fordern, wenn er die in der Musikschule verbliebenen Sachen wegzuschaffen hat, wenn also ein Räumungsauftrag erteilt ist. Die Genossenschaft hat den Vollstreckungsauftrag aber auf die Herausgabe beschränkt. Daran ist der

Gerichtsvollzieher gebunden. Die Ausübung des Vermieterpfandrechts ist nach § 885a Abs. 1 ZPO n.F. für die Zulässigkeit der Berliner Räumung nicht mehr erforderlich. Deshalb muss er die Vollstreckung auf die Herausgabe beschränken. Er darf also lediglich diejenigen Kosten einfordern, die für die Öffnung des Ladens durch einen Schlosser und die anschließende Herausgabe an den Vermieter entstehen. Die Erinnerung der Genossenschaft hat somit Erfolg.

Formulierungsvorschlag Herausgabevollstreckung:

An das Amtsgericht ... (Verteilungsstelle für Gerichtsvollzieheraufträge)

Wir (Rechtsanwälte) vertreten ... (Gläubiger). Der von uns vertretene Gläubiger beantragt, die anliegende, vollstreckbare Ausfertigung des ... (Räumungstitels) zuzustellen und die Herausgabe der im Titel bezeichneten Räume zu vollstrecken. Der Gläubiger beschränkt den Auftrag gemäß § 885a Abs. 1 ZPO auf die Herausgabe (= Schlossaustausch). Wir bitten, uns den Vollstreckungstermin rechtzeitig bekannt zu geben, damit wir oder der Gläubiger persönlich bei der Vollstreckung anwesend sein können. Wir bitten, uns den Kostenvorschuss mitzuteilen. Wir weisen darauf hin, dass bei der Kalkulation dieses Vorschusses die Kosten für Räumung und Transport der vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände nicht einzubeziehen sind.
....(Unterschrift).

Kostensenkungsmodelle bei der Räumungsvollstreckung

	Räumung	Hamburger Räumung nur auf Antrag	Frankfurter Räumung nur auf Antrag	Berliner Räumung nur auf Antrag
Besitzeinweisung (=Schlossaustausch)	Gerichtsvollzieher lässt gemäß § 885 Abs. 1 ZPO das Schloss auswechseln und übergibt die Schlüssel dem Gläubiger (=Vermieter)			
Transport	Gerichtsvollzieher beauftragt schon vor Schlossaustausch Fuhrunternehmen mit sofortigem Abtransport	Gerichtsvollzieher verbitt Transportauftrag erst nach Besitzeinweisung aufgrund sorgfältiger Kalkulation der Leistung nach Art und Umfang des Räumungsguts.	Gerichtsvollzieher verbitt Transportauftrag an den vom Gläubiger ausgesuchten Fuhrunternehmer.	Gerichtsvollzieher dokumentiert den vorgefundenen Besitz Gläubiger lässt selbst abtransportieren bzw. vernichten
Lagerung	Pfandkammer	Pfandkammer	Gerichtsvollzieher lagert in den vom Gläubiger ausgesuchten eigenen oder angemieteten Räumen	Gläubiger lagert im eigenen oder angemieteten Lagerraum
Vorteil	schnelles Verfahren	niedrige Kosten durch genauere Erfassung des Räumungsguts	niedrige Kosten	niedrige Kosten, schnelles Verfahren
Nachteil	hohe Kosten wegen übergroßer Transportkapazität und überqualifizierten Personals	Schuldner hat länger die Möglichkeit der Vollstreckungsabwehrklage, § 767 ZPO relativ langsam	Wenn Gerichtsvollzieher ablehnt, muss Gläubiger Erinnerung einlegen, Konsequenz: Verzögerung / Mietfall! zusätzliche Kosten beim Transport in die Pfandkammer	Aufwand und Haftung des Gläubigers für Transport, Lagerung und Entsorgung
wann besonders vorteilhaft?	wenig Räumungsgut vorhanden, hoher Mietausfall droht (z.B. Laden in guter Lage) problematisches Räumungsgut	im Voraus schwer kalkulierbares Räumungsgut mit Demontagetage	wertloser (Sperr-)Müll, sperrige Objekte, Schuttgut	wertloser (Sperr-)Müll, sperrige Objekte, Schuttgut