

Merkblatt Zwangsräumung

vollständige Räumung nach § 885 ZPO Berliner Räumung nach § 885 a ZPO

Sie haben ein rechtskräftiges Räumungsurteil gegen den Mieter.

Dieser verlässt die Wohnung jedoch nicht freiwillig.

Der Räumungstitel muss zwangsweise durchgesetzt werden.

Hierfür stehen dem Vermieter zwei Möglichkeiten offen, welche hier kurz dargestellt werden sollen:



1. klassische Räumung / umfassender Räumungsauftrag nach § 885 ZPO:

Bei einer umfassenden Räumung wird vom Gerichtsvollzieher zunächst ein Kostenvorschuss eingefordert, welcher bei einer 3-Zimmerwohnung ca. 3.000 bis 5.000 € beträgt.

Nachdem der Kostenvorschuss geleistet worden ist, wird vom Gerichtsvollzieher ein Räumungstermin bestimmt, welcher in der Regel 4-6 Wochen später liegt. Zu diesem Räumungstermin kommt der Gerichtsvollzieher ggf. mit Schlüsseldienst und vor allem einem Speditionsunternehmen (hierdurch entstehen auch die hohen Kosten). Der Gerichtsvollzieher öffnet die Wohnung und lässt diese beräumen. Die in der Wohnung befindlichen Gegenstände und Sachen kann der Mieter jedoch selbst noch mitnehmen, sofern hieran kein gesondertes Pfandrecht ausgeübt wird. Nach vollständiger Räumung wird der Schlüssel an den Vermieter übergeben und ihm somit der Besitz an einer leeren Wohnung verschafft.

Die geräumten Gegenstände und Sachen sind dann vom Gerichtsvollzieher zunächst in Verwahrung zu nehmen und entweder zu verwerten oder zu vernichten. Ein Verwertungserlös wird entweder hinterlegt oder sofern an diesen Gegenständen eine gesonderte Pfändung besteht an den Gläubiger ausgezahlt. Der Vermieter hat im Ergebnis eine leere Wohnung und muss sich um nichts mehr kümmern. Dafür entstehen sehr hohe Kosten

2. Beschränkter Vollstreckungsauftrag (sog. Berliner Räumung) nach § 885 a ZPO:

Alternativ besteht die Möglichkeit der sog. Berliner Räumung. Auch hier wird ein Kostenvorschuss von ca. 200,00 € bis 400,00 € vom Vermieter durch den Gerichtsvollzieher verlangt. Häufig stellt sich bei einer Wohnungsräumung die Situation für den Vermieter aber so dar, dass zum Zeitpunkt der Räumung die Wohnung schon teilweise geräumt ist und der Mieter letztendlich alles Brauchbare bereits aus der Wohnung weggeschafft hat. Man bekommt nur noch Müll, Unrat oder nicht verwertbare Gegenstände.

Die mit der vollständigen, klassischen Räumung (Ziffer 1.) verbundenen hohen Kosten können aber vermieden werden. Bei der Berliner Räumung kommt der Gerichtsvollzieher zu dem bestimmten Räumungstermin. Lässt die Wohnung ggf. durch einen Schlüsseldienst öffnen und dokumentiert im Anschluss die in der Wohnung befindlichen Gegenstände. Im Anschluss wird ebenfalls dem Vermieter der Besitz an der Wohnung wieder unmittelbar eingeräumt, allerdings so, wie der Mieter diese hinterlassen hat. Der Vermieter muss sich nunmehr selbst darum kümmern, dass die Wohnung auch tatsächlich leer wird. Hierbei sind folgende Schritte zu beachten:

a) Unrat, Müll:

Zunächst kann der Vermieter all diejenigen Gegenstände und Sachen sofort vernichten und entsorgen, an welchen offensichtlich auch der Mieter kein Interesse mehr hat. Dies ist in der Regel Müll und Unrat. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass an die Beurteilung, an welchen Gegenständen offensichtlich kein Interesse besteht ein strenger Maßstab gestellt wird, so dass man wirklich nur den offensichtlichsten Müll (leerer Pizzakarton, Gelber Sack, Nahrungsmittel, usw.) entsorgen sollte.

b) Aufbewahrungsfrist von 1 Monat:

Im Anschluss ist der Vermieter verpflichtet, die vorgefundenen Gegenstände und Sachen für die Dauer von einem Monat zu verwahren. Diese Verwahrung kann in der bisherigen Wohnung, einem Zimmer hiervon oder einer anderen geeigneten Lagerfläche stattfinden. Sofern der Mieter diese Sachen innerhalb der Verwahrungsfrist abholt, sind diese ihm zu übergeben, sofern kein gesondertes Pfandrecht besteht. Nach Ablauf der Verwahrungsfrist tritt die Verwertungsreife ein, d.h. der Vermieter kann die Gegenstände verwerten, was häufig nicht zielführend ist.

c) nochmalige Aufforderung zur Abholung:

Merkblatt Zwangsräumung

Da eine etwaige Verwertung jedoch immer mit weiteren Kosten verbunden ist, sollte der Mieter nochmals nach Ablauf der Monatsfrist aufgefordert werden, seine Sache innerhalb eines weiteren Monats abzuholen. Hierbei sind natürlich die entsprechenden Kontaktdaten und Informationen, wo die Gegenstände sind, zur Verfügung zu stellen.

d) Verwertung:

Sofern auch die zweite Frist abgelaufen ist, muss die Entscheidung getroffen werden, was man mit den verbliebenen Gegenständen macht. Hierbei muss beurteilt werden, ob bei einer Verwertung ein Erlös erzielt werden kann. Als Verwertung kommen folgende Maßnahmen in Betracht: Hinterlegung für Geld, Wertpapiere und sonstige Urkunden, öffentliche Versteigerung nach §§ 372-380, 382 BGB und Verkauf aus freier Hand nach § 385 BGB durch öffentlich ermächtigten Handelsmäkler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person. Letzteres gilt nur für Dinge die einen Börsen oder Marktwert besitzen.

Wenn an den Gegenständen auch wegen einer Geldforderung vollstreckt wird, wird der Erlös nach Abzug der Kosten an den Gläubiger ausgezahlt. Wenn nicht, muss der Erlös bei Gericht hinterlegt werden.

Möchte man also durch eine öffentliche Versteigerung selbst einen Erlös erzielen, weil man eine eigene titulierte Geldforderung hat, so sind diese Gegenstände vom Gerichtsvollzieher gesondert zu pfänden (weiterer Pfändungsauftrag).

Die Möglichkeit, die Sachen selbst zu verkaufen oder bei ebay zu versteigern, besteht hingegen nicht.

e) Vernichtung:

Gegenstände und Sachen, welche nicht verwertet werden können, weil diese entweder unpfändbar sind oder kein Verwertungserlös erzielt werden kann, können nunmehr vernichtet werden. Vernichtung bedeutet eine Zerstörung der Substanz und eine Entsorgung. Hierbei handelt es sich regelmäßig, um Möbel, Kleidung, Wäsche, einfacher Hausrat. Durch die Vernichtung und Entsorgung können weitere Kosten entstehen, je nach Umfang des Inhaltes der Wohnung.

f) Herausgabe an den Mieter:

Wurden hingegen die Gegenstände weder verwertet, noch vernichtet, sondern werden weiterhin vom Vermieter verwahrt, so ist zu beachten, dass diese dann, auch nach Fristablauf jederzeit auf Forderung des Mieters wieder an diesen herauszugeben sind. Man kann also die Gegenstände auch nicht einfach für sich selbst behalten oder einem Dritten zum Gebrauch überlassen.

g) Kosten:

Notwendige Kosten der Vernichtung, Lagerung und Verwertung gehören zu den Kosten der Zwangsvollstreckung. Sie fallen damit nach § 788 Abs. 1. S. 1 ZPO dem Schuldner zur Last.

Dieses Merkblatt ersetzt keine individuelle Rechtsberatung und stellt nur eine allgemeine, unverbindliche Information dar. Gerne können wir auch alle einzelnen Schritte gemeinsam gehen.