

Mandantenhinweis zur vereinfachten Räumungsvollstreckung

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 wurde eine Neuregelung in die Zivilprozessordnung eingefügt und damit die bisherige richterliche Praxis des so genannten „**Berliner Modells**“ in Gesetzesform gebracht. Hinter diesem Begriff verbirgt sich eine einfache und kostengünstige Möglichkeit zur zwangsweisen Räumung von Grundstücken und Wohnungen:

Während bisher die in der Wohnung vorgefundenen Sachen durch den Gerichtsvollzieher kostenpflichtig herausgeschafft und in Verwahrung genommen werden mussten, ist es nun möglich, lediglich das Türschloss auszuwechseln und sämtliche Gegenstände vorerst in der Wohnung zu belassen. Die Kosten einer Zwangsäumung reduzieren sich dadurch von oft mehreren tausend auf regelmäßig nur noch einige hundert Euro. Dies bietet vor dem Hintergrund für den die Zwangsvollstreckung betreibenden Eigentümer einen entscheidenden Vorteil, da er als Gläubiger grundsätzlich für alle Maßnahmen des Gerichtsvollziehers vorschusspflichtig ist und die Durchsetzbarkeit entsprechender Erstattungsansprüche gegen den i.E. zahlungspflichtigen Schuldner leider häufig keinen Erfolg verspricht.

Die in der geöffneten Wohnung vorgefundenen Sachen des Schuldners (nicht: solche die einem Dritten gehören und nur beim Schuldner untergestellt wurden) sind ab dem Räumungstermin **einen Monat** vom Gläubiger aufzubewahren. Müll, Unrat und vergleichbare Dinge, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, dürfen direkt vernichtet werden. Dabei haftet der Gläubiger für Schäden, die bei der Verwahrung, beim Wegschaffen oder Vernichten entstehen, nur bei Vorsatz – also positiver Kenntnis – oder grober Fahrlässigkeit, d.h. Verletzung der im Verkehr gebotenen Sorgfalt in außerordentlich hohem Maß. Gleichwohl sollte in Zweifelsfällen zunächst jedenfalls von einer Vernichtung vorgefundener Gegenstände abgesehen werden.

Fordert der Schuldner seine Sachen nicht innerhalb der Monatsfrist heraus, können sie ohne vorherige Androhung **verwertet** werden. Verwertung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass hinterlegungsfähige Gegenstände (z.B.

Geld, Kostbarkeiten) bei der zuständigen Stelle des Amtsgerichts hinterlegt und die übrigen Sachen durch den Gerichtsvollzieher öffentlich versteigert werden. Der Versteigerungserlös ist dann ebenfalls beim Amtsgericht zu hinterlegen. Auf hinterlegte Gelder und Erlöse kann anschließend ggf. wegen offener Zahlungsansprüche im Wege der Zwangsvollstreckung zugegriffen werden.

Hat der Schuldner seine Sachen zwar innerhalb der einmonatigen Verwahrungsfrist *abgefordert*, aber tatsächlich nicht *abgeholt*, ist er durch eine weitere **Abholfrist unter Androhung der Verwertung** nach Fristablauf in Annahmeverzug zu setzen.

Unverwertbare Sachen dürfen nach Ablauf der Monatsfrist vernichtet werden. Wir raten allerdings dazu, im Zweifelsfall zunächst eine Verwertung zu versuchen, da die Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit in dieser Phase nicht mehr gilt. Der Gläubiger haftet folglich bereits dann, wenn er aus leichter Unachtsamkeit verkennt, dass eine vernichtete Sache verwertbar gewesen wäre.

Unpfändbare Sachen, d.h. solche, die einem Pfändungsverbot unterfallen, und solche, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind jederzeit auf Verlangen des Schuldners an ihn herauszugeben.

Die bei der Räumung angefallenen Kosten – etwa für Vernichtung, Lagerung oder Verwertung – hat i.E. der Räumungsschuldner zu tragen. Sie können direkt im Räumungsverfahren beigetrieben und aus dem Verwertungserlös beglichen werden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihre Rechtsanwälte Herlitzius