

## BGH erleichtert Wohnungsräumung

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Donnerstag, 08. Januar 2009

Mit einer Entscheidung vom 10. August 2006 (I ZB 135/05) hat der Bundesgerichtshof die Möglichkeiten des Vermieters gestärkt. Auch der Gerichtsvollzieher wird günstiger.

Mit einer Entscheidung vom 10. August 2006 (I ZB 135/05) hat der Bundesgerichtshof die Möglichkeiten des Vermieters gestärkt. Auch der Gerichtsvollzieher wird günstiger.

### Kosten über Kosten

Die Kosten für den Abtransport von Hausrat eines gekündigten Mieters waren schon für so manchen Vermieter ein Dorn im Auge. Hatte der Mieter die Räumlichkeiten verlassen, bedeutete das in der Vergangenheit noch lange nicht das Ende der langen Kostenspirale.

Der bei der Wohnungsräumung einbestellte Gerichtsvollzieher verlangte nicht selten einen Vorschuss von mehreren tausend Euro. Insbesondere die Kosten für Spedition, Einlagerung und Schlüsseldienst ließen die Kosten ins Unermessliche steigen.

### Was ist neu?

Den unangebracht hohen Kosten für Gerichtsvollzieher hat der BGH nun einen Riegel vorgeschoben. Allein deshalb wird die Wohnungsräumung billiger. 400 Euro müssen reichen, befand das höchste deutsche Zivilgericht.

Darin enthalten sind auch die Kosten für den Schlüsseldienst, der den Zugang zur Wohnung herstellt. In dem Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, war für das Erscheinen des Gerichtsvollziehers ein Vorschuss von 6500 Euro verlangt worden.

Eine Spedition war meist mit vor Ort, denn der Gerichtsvollzieher entschied bislang, welche Gegenstände unpfändbar sind - und diese wurden dann auch abtransportiert. Ärgerlich dabei: Der Mieter kann im Nachhinein die Herausgabe dieser unpfändbaren Gegenstände verlangen.

Nach der Entscheidung des BGH erstreckt sich das Vermieterpfandrecht zunächst auf alle in der Wohnung verbliebenen Gegenstände. Was immer sich in der Wohnung noch befindet: Es bleibt einfach darin.

### Gegenstände müssen nun nicht mehr abtransportiert werden

Dies sei nicht mehr erforderlich, argumentierten die Richter. Denn unpfändbare Gegenstände könnten vom Mieter ohnehin in Sicherheit gebracht werden. Insbesondere hat nicht der Gerichtsvollzieher darüber zu befinden, welche Gegenstände als unpfändbar nicht vom Vermieterpfandrecht erfasst sein sollen. Dieses haben Mieter und Vermieter untereinander zu klären. Damit muss zukünftig auch keine Spedition mehr anrücken. Voraussetzung ist allerdings, daß der Vermieter dem Mieter gegenüber sein Vermieterpfandrecht auch tatsächlich geltend gemacht hat. Hiervon ist der Gerichtsvollzieher bei Erteilung des beschränkten Räumungsauftrages unbedingt in Kenntnis zu setzen.

"Da den Gerichtsvollziehern die aktuelle Rechtsprechung nicht unbedingt geläufig ist, empfiehlt sich ein Verweis auf die oben genannte Entscheidung sowie auch auf die Entscheidung vom 17.11.2005 (I ZB 45/05). Soweit vorhanden, sollten gegebenenfalls Kopien der Gerichtsentscheidung dem Antrag beigefügt werden", so Rechtsanwalt Volker Wenzel aus Hamburg.

Die Kosten für die Vollstreckung bleiben beim Mieter. Doch der gezahlte Vorschuss an den Gerichtsvollzieher ist ohnehin meist weg, denn beim Mieter ist bekanntlich meist wenig zu holen.

(BGH: Aktenzeichen I ZB 135/05, Entscheidung vom 10. August 2006)

-Red-

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.