

## Räumungsvollstreckung: Ist die „Berliner Räumung“ auch dann zulässig, wenn der Mieter in Haft sitzt?

**Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Das gilt auch dann, wenn der Schuldner in Straftat sitzt.**

BGH, Beschl. v. 16.7.2009 – I ZB 80/05 – www.bundesgerichtshof.de

**Der Fall:** Der in Haft sitzende Mieter wird verurteilt, seine Wohnung zu räumen und herauszugeben. Der Vermieter beauftragt den Gerichtsvollzieher zunächst mit der Herausgabe- und Räumungsvollstreckung; hierfür fordert dieser einen Kostenvorschuss von 4.000 €.

Daraufhin beschränkt der Vermieter seinen Vollstreckungsauftrag auf die Herausgabe der Wohnung. An sämtlichen in der Wohnung befindlichen Sachen macht er von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch. Der Gerichtsvollzieher weigert sich jedoch, den beschränkten Vollstreckungsauftrag durchzuführen. Begründung: Er gehe davon aus, dass auch unpfändbare Sachen in der Wohnung seien. Der Vermieter wehrt sich mit Erinnerung, sofortiger Beschwerde und zuletzt Rechtsbeschwerde.

Da der Vermieter zwischenzeitlich die Wohnung zurückerhalten hat, erklärt er den Rechtsstreit für erledigt; der Mieter schließt sich der Erledigung nicht an.

### § 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen

(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache [...] herauszugeben, zu überlassen 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 oder in dieser Familie dienenden erwachsenen 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.

### § 91 ZPO Grundsatz und Umfang der Kostenpflicht

(1) Die unterliegende Partei hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, insbesondere die dem Gegner erwachsenen Kosten zu erstatten, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendig waren.

**Hintergrund:** Mit Urteil vom 17.11.2005 (I ZB 45/05 – Info M 2006, 43) entschied der BGH einen langjährigen Streit zugunsten der Zulässigkeit der sog. Berliner Räumung: Der Gläubiger darf die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Mit dieser Entscheidung war der Weg frei für eine Räumungsvollstreckung ohne bedeutende Kostenvor-

schusszahlungen an den Gerichtsvollzieher: Der Gläubiger bekommt vom Gerichtsvollzieher einfach die Schlüssel übergeben; um Räumung, Lagerung und Verwertung muss er sich dann selbst kümmern.

**Die Entscheidung:** Der Vermieter gewinnt. Der Rechtsstreit sei erledigt, weil der Vermieter zwischenzeitlich im Besitz der Wohnung sei. Die Kosten habe der Mieter zu tragen. Denn die Rechtsbeschwerde des Vermieters wäre erfolgreich gewesen, § 91 Abs. 1 ZPO.

Der Gläubiger dürfe die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht (Verweis auf *BGH*, 17.11.2005, a.a.O.). Denn der Gerichtsvollzieher habe nicht zu prüfen, ob die in der Wohnung befindlichen Gegenstände vom Vermieterpfandrecht erfasst werden. Er sei als Vollstreckungsorgan nicht zur Klärung materiell-rechtlicher Ansprüche befugt.

Das gelte grundsätzlich auch dann, wenn sich ein Schuldner – wie hier – zur Zeit der Herausgabevollstreckung in Straftat befindet. Denn er müsse die unpfändbaren Gegenstände nicht persönlich aus der Wohnung entfernen, sondern könne damit auch einen Dritten beauftragen. Den Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO dürfe auch ein im Straftat sitzender Schuldner geltend gemacht. Ebenso könne er einen Herausgabeanpruch geltend machen, wenn der Vermieter auch unpfändbare Sachen verwerten will. „Besondere Umstände, die zu einer abweichenden Beurteilung führten könnten, sind nicht ersichtlich.“

**Kommentar:** Der BGH bleibt bei seiner – für den Vermieter – großzügigen Betrachtung bei der Räumungsvollstreckung und widersteht der Versuchung, Präzedenzfälle für Ausnahmen zu schaffen.



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin  
walburg@baustein-verlag.de