



**Zusammenfassung des
BGH-Beschlusses
vom 17.11.2005
zum Vermieterpfandrecht**

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Pfandrecht des Vermieters (§ 562 - § 562 d BGB).

- (1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.
- (2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



Entstehen und Erlöschen des Vermieterpfandrechts

- Das Vermieterpfandrecht entsteht dadurch, dass **der Mieter die pfandsrechtsfähigen Sachen bei Einzug und danach in die Mieträume einbringt.**

Zur Ausübung dieses Pfandrechts muss der Vermieter es gegenüber dem Mieter allerdings noch geltend machen.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

- Wertlose Gegenstände, die der Mieter trotz Aufforderung nicht abholt, kann der Vermieter entsorgen. Zuvor sollte allerdings zu Beweis Zwecken ein Bestandsverzeichnis mit Fotos (nicht digital) angefertigt werden. Sofern sich noch verwertbare Gegenstände in der Wohnung befinden, können diese dann öffentlich versteigert werden.
- Zu beachten ist, dass in jeder Phase der Vollstreckung Vereinbarungen mit dem Mieter über den weiteren Verbleib der Sachen getroffen werden können.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Umfang der Absicherung (§ 562 Abs. (1) Satz 1)

Grundsätzlich erfasst das Pfandrecht alle Forderungen aus dem Mietverhältnis, diese sind:

- **Alle Geldforderungen, insbesondere Mietzinsforderungen.**
- **Alle Forderungen, die in eine Geldforderung übergehen können, wie:**
 - **Schadenersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen,**
 - **Ansprüche auf Herstellung eines vertraglich vereinbarten Zustandes der Mietsache,**
 - **Ansprüche wegen schuldhafter Beschädigung des Mietobjektes,**
 - **unterlassener Mängelanzeige oder Verletzung der Obhutspflicht.**

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Pfändbare Sachen (§ 562 Abs. (1) BGB).

- **Der Begriff Sachen ist in § 90 BGB definiert, es handelt sich nur um körperliche Gegenstände, dazu allerdings zählen auch Geldscheine oder Münzen. An Forderungen und an sonstigen Rechten entsteht kein Vermieterpfandrecht.**
- **Pfandrecht für den Vermieter an eingebrachten Sachen des Mieters in den Mieträumen. Zu den Mieträumen gehören auch mitvermietete Zubehörräume oder –flächen, z. B. auch Keller, Speicher, die Garage oder ein KFZ-Stellplatz.**
- **Bei der Ladenmiete unterfallen auch zum alsbaldigen Verkauf bestimmte Gegenstände wie auch die Tageseinnahmen dem Vermieterpfandrecht.**

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Unpfändbare Sachen

§ 562 Abs. (1) Satz 2 BGB (Rückgriff auf § 811 ZPO)

- **Sachen die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt dienende Sachen, insbesondere:**
 - **Kleidungsstücke,**
 - **Wäsche,**
 - **Betten,**
 - **Haus- und Küchengeräte,**
 - **Gartenhäuser / Wohnlauben und ähnliche Wohnzwecken dienende Einrichtungen,**
 - **Nahrungs-, Feuerungs- und Beleuchtungsmittel,**
 - **Kleintiere.**

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



Die Bedeutung des Vermieterpfandrechtes als Sicherungsmittel war bislang verhältnismäßig gering.

Die Verwertung ist umständlich und führt wegen des üblicherweise geringen Verkehrswertes der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen häufig zu unzureichenden Erlösen.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Durch den BGH-Beschluss vom 17. November 2005 (Az. I ZB 45/05) besteht nun die Möglichkeit, die Kosten der Zwangsräumung niedriger zu halten, da die Vollstreckung nur auf die Herausgabe der Wohnung beschränkt werden kann.

Insoweit kommt dem Vermieterpfandrecht nun eine neue, weiterreichende Bedeutung zu.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



- Der Gerichtsvollzieher ist dann bei Durchführung der Vollstreckung nicht befugt, materiell-rechtliche Ansprüche der Parteien im Rahmen der Zwangsvollstreckung zu klären. Er hat also auch nicht zu prüfen, ob in der Wohnung befindliche Gegenstände überhaupt pfändbar sind.
- Überträgt der Gerichtsvollzieher den Besitz an der Wohnung, kann der Vermieter die Sachen verwerten.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



Für den Vermieter ist weniger der Verwertungserlös für die vom Vermieterpfandrecht erfassten Gegenstände interessant, sondern vielmehr die Ersparnis von Räumungs- und Speditionskosten.

Wird an sämtlichen - auch die der Pfändung nicht unterliegenden - Gegenständen in der Wohnung ein Vermieterpfandrecht begründet, **entfällt der Vorschuss an den Gerichtsvollzieher für Transport und Lagerung von Mobiliar und sonstigen Gegenständen.**

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Austauschpfändung (§§ 811 a, b Zivilprozessordnung)

Eine Austauschpfändung liegt vor, wenn der Gläubiger dem Schuldner für eine höherwertige unpfändbare Sache ein Ersatzstück oder den zur Beschaffung eines solchen Ersatzstücks erforderlichen Geldbetrag überlässt, damit die höherwertige Sache gepfändet und verwertet werden kann.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Verwahrungspflicht (§ 1215 BGB)

- Der Vermieter ist, wenn er die Gegenstände in Besitz genommen hat, auch zur Verwahrung verpflichtet, er darf sie aber nicht benutzen.
 - Das Vermieterpfandrecht geht ausdrücklich dem Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. (2) BGB vor. (BGH NJW 1987, 2861).
- ➔ Persönliche Papier, Dokumente usw. sollten mindestens 30 Jahre sorgfältig verwahrt werden.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



- Bei Verwahrung innerhalb der Mieträume kann der Vermieter aber vom Mieter keine Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB beanspruchen, da es insoweit an der Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter fehlt.
- Die Inbesitznahme der Gegenstände durch den Vermieter befreit den Mieter von seiner Räumungspflicht hinsichtlich der Pfandgegenstände.



Empfehlung: Umgehende Einlagerung der Gegenstände / Sachen außerhalb des Mietgegenstandes!

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Verwertung nach Pfandrechtgrundsätzen

a) Grundsätze

Für die Verwertung der dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Gegenstände finden die §§ 1228 ff BGB Anwendung.

Der Verkauf erfolgt also nach den allgemein für das Pfandrecht geltenden Vorschriften.

Die Verkaufsberechtigung des Vermieters besteht, wenn seine Forderung fällig ist, insbesondere in eine Geldforderung übergegangen ist. Eine vorherige Titulierung der Forderung ist nicht erforderlich.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

b) Einzelheiten der Pfandverwertung

- Sie erfolgt durch Pfandverkauf nach § 1228 Abs. (1) BGB.
- Der Verkauf des Pfandgutes ist durch öffentliche Versteigerung zu bewirken (§ 1235 BGB).
- Der Vermieter muss dem Mieter den Verkauf einen Monat vorher androhen und dabei den Geldbetrag bezeichnen, dessentwegen die Versteigerung erfolgen soll, damit der Mieter von seinem Ablösungsrecht nach § 1249 BGB Gebrauch machen kann.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



Schadensersatzpflicht des Vermieters

- ➔ Schadensersatzpflicht des Vermieters besteht immer, wenn er die gesetzlichen Regelungen hinsichtlich des Vermieterpfandrechts **nicht oder nicht vollständig einhält.**

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

Fazit:

- Die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes ist wirtschaftlich nur zweckmäßig, wenn die Sachen des Mieters von gewissem Wert sind.
- Haben Sachen des Mieters anscheinend keinen Wert, sollte Mieter aufgefordert werden, seine Gegenstände selbst zu entfernen (z. B. stellen gebrauchte Möbel für den Vermieter keinen Wert dar).
- Gleiches gilt für die Entsorgung von Müll.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“

- **Erforderlich, große Sorgfalt bei der Bestandsaufnahme (Fotos), Verwahrung und Verwertung.**
- **Einzubeziehen in die wirtschaftliche Kalkulation der gewählten Maßnahme(n) ist der beim Vermieter entstehende Verwaltungsaufwand.**

Grundsätzlich gilt: Einzelfallbetrachtung.

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis „Wohnungsmarkt“



- **Generell ist insoweit fraglich, inwieweit für den Vermieter Kostensenkungspotential durch z.B. Einschaltung privater oder eigener Umzugsbetriebe oder preiswerterer Arbeitskräfte oder Beauftragung sonstiger Dritter besteht.**
- **Günstig dürfte sich das Vorgehen allerdings stets darstellen, wenn der Mieter bereits verzogen ist und sich möglicherweise auch nur noch wenige und relativ wertlose Sachen im Mietobjekt befinden.**



**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Carl-Peter Blöcker