



**Schlüsseldienst, Spediteur,  
Lagerist, Gerichtsvollzieher,  
Auktionator, Pfandkammer,  
Anwalt und Verwalter – Eine  
ganze Menge gilt es für den  
Vermieter zu koordinieren. Wir  
helfen.**

## **Räumung / Zwangsvollstreckung**

### **Räumung von Wohnraum und Gewerbe**

Es gibt verschiedene Arten der Räumung, die alle ihr Vor- und Nachteile aufweisen.

Für die Durchführung stehen zwei Modelle zur Verfügung - die **klassische Räumung** mit Spedition und der **verkürzte Räumungsauftrag**, bei dem der Mieter zunächst nur aus der Wohnung entfernt wird.

Der verkürzte Räumungsauftrag wurde vom Gesetzgeber geschaffen, nachdem der Bundesgerichtshof das „Berliner Modell“ mit Beschluss vom 17.11.2005 (I ZB 45/05) für zulässig erklärt hatte. Diese Räumungsvariante gibt es theoretisch immer noch, weist aber rechtlich Nachteile gegen den verkürzten Räumungsauftrag auf, so dass diese dritte Räumungsvariante praktisch keine Bedeutung mehr hat.

### **Gemeinsamkeiten**

Der klassischen Räumung und dem verkürzten Räumungsauftrag sind gewisse Verfahrensweisen gemeinsam. So fordert der Gerichtsvollzieher nach Auftragserteilung für die voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen für die Beauftragung Dritter (z.B. Schlüsseldienst) einen Vorschuss. Erst wenn dieser eingegangen ist, wird der Gerichtsvollzieher tätig, indem er einen Räumungstermin bestimmt.

Beim Räumungstermin lässt der Gerichtsvollzieher die Eingangstür zur Mietsache vom Schlüsseldienst öffnen und ein neues Schloss einbauen.

Zum Räumungstermin müssen Sie oder Ihr Verwalter vor Ort zu sein, um den Besitz (die Schlüssel) entgegen zu nehmen. Der Vertreter hat eine **schriftliche Vollmacht** vorzulegen,

sofern der Gerichtsvollzieher dies fordert. Wir dürfen Sie bitten, sich diesbezüglich mit uns bzw. Ihrem Immobilienverwalter abzustimmen.

Der Gerichtsvollzieher fertigt vom Termin ein Protokoll, welches nach Abschluss aller Maßnahmen uns übersandt wird.

### **Klassische Räumung**

Bei der Bemessung des Vorschusses werden Kosten für Schlüsseldienst, Spedition, Lagerung der Möbel und Gerichtsvollzieher berücksichtigt. Je nach Größe der Mieteinheit, ist mit mehreren tausend Euro zu rechnen (z.B.: für die Räumung von 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad – ca. 40 qm beträgt der Kostenvorschuss üblicherweise **1.500 €**). Die Kosten sind vom Vermieter vorzuschießen. Er hat einen Erstattungsanspruch gegen den Mieter.

Offensichtlich als Müll zu identifizierende Sachen lässt der Gerichtsvollzieher entsorgen. Das übrige Inventar wird von der Spedition fortgeschafft und eingelagert. Nach einem Monat werden die pfändbaren Gegenstände öffentlich versteigert und davon die Kosten bestritten. Bleibt darüber hinaus noch ein Erlös, wird er hinterlegt und kann dann auch vom Vermieter gepfändet werden.

### **Verkürzter Räumungsauftrag**

Bei der Berechnung des Vorschusses werden nur Kosten für Schlüsseldienst und Gerichtsvollzieher berücksichtigt. Da keine Speditionskosten anfallen, ist mit Kosten von ca. **300-500 €** zu rechnen. Die Kosten sind unabhängig von der Größe der Mietsache.

Der Gerichtsvollzieher hat das frei ersichtliche Inventar zu dokumentieren. Die Art und Weise der Dokumentation liegt in seinem Ermessen (z.B. Erstellung einer Inventarliste, Fotodokumentation oder Filmaufnahmen). Alle Gegenstände in den Räumen verbleiben dort.

Das zurückgelassene Inventar ist durch den Eigentümer, ab Räumungstermin, einen Monat zu verwahren, mit Ausnahme der Gegenstände, die offensichtlich wertlos sind (z.B. Müll). Diese können entsorgt werden. Unpfändbare Sachen sind auf Verlangen des Mieters sofort herauszugeben (z.B. gewöhnliche Kleidung, Dokumente, gewöhnliche Einrichtungsgegenstände). Die Verwahrung der unpfändbaren und pfändbaren Gegenstände kann in den Mieträumen selbst erfolgen. Das Inventar kann auch an einen anderen Ort verbracht und dort eingelagert werden. Um Transport (Spedition) und Einlagerung hat sich der Eigentümer zu kümmern.

Fordert der Mieter die Sachen nicht binnen eines Monats zurück, kann der Eigentümer die Sachen verwerten. Die Verwertung erfolgt im Wege einer öffentlichen Versteigerung. Mit der Versteigerung kann ein Gerichtsvollzieher oder öffentlich bestellter Verwerter beauftragt werden. Der Erlös ist dann zu hinterlegen. Gleiches gilt für Geld und Wertpapiere, die in den Räumlichkeiten gefunden wurden. Der hinterlegte Betrag kann dann durch den Vermieter gepfändet werden. Nicht verwertbare Gegenstände können vernichtet werden.

Persönliche Dokumente (Ausweise, Urkunden etc.) können an die ausstellende Behörde zurückgeschickt werden oder sind weiterhin durch den Vermieter aufzubewahren.

### **Vor- und Nachteile**

Die klassische Räumung ist kostenintensiv. Der Vermieter hat den Betrag vorzuschießen und kann ihn erst im Nachgang vom Mieter einfordern. Dieser Anspruch läuft bei mittellosen Mietern ins Leere.

Der Vorteil besteht aber darin, dass mit dem Räumungstermin eine leere Wohnung zur Verfügung steht, die sofort neu vermietet werden kann bzw. in der erforderliche Arbeiten (z.B. Renovierung) durchgeführt werden können. Zudem muss sich der Vermieter nicht um Einlagerung und Verwertung zurückgelassenen Inventars kümmern, da dies der Gerichtsvollzieher übernimmt.

Die verkürzte Räumung ist eine schnelle dagegen häufig die schnellere Variante, weil der Gerichtsvollzieher sie aufgrund des für ihn geringen Aufwandes häufig terminlich eher berücksichtigt. Sie hat auch den Vorteil, kostengünstiger zu sein, als die klassische Räumung.

Die Räumung ist für den Eigentümer aufwändiger, da er sich um Einlagerung und Verwertung selbst kümmern muss. Des Weiteren ist, zur Vermeidung von Haftungsansprüchen, eine umfassende Dokumentation der zurück gelassenen Gegenstände erforderlich.

### **Wir helfen Ihnen**

Gern unterstützen wir Sie bei der Umsetzung der von Ihnen gewünschten Räumung. Als Schnittstelle zwischen Vermieter und Gerichtsvollzieher, leiten wir die erforderlichen Schritte in die Wege und beauftragen für Sie die notwendigen Maßnahmen. Entscheiden Sie sich für einen verkürzten Räumungsauftrag, beauftragen wir auf Wunsch, einen öffentlich bestellten und vereidigte Auktionator, der eine entsprechende Begutachtung vornimmt, welche Gegenstände zu entsorgen und welche zu verwerten sind. Dieser nimmt auch die Verwertung vor.

### **Durchsetzung von Geldforderungen**

Wir arbeiten mit verschiedenen Auskunftsteilen zusammen, um Informationen zusammen zu tragen, die eine möglichst ertragreiche Forderungsdurchsetzung ermöglichen. Wenn Ihnen Informationen über Vermögenswerte Ihres Schuldners vorliegen, sind wir für Hinweise dankbar. Vor allem die Kenntnis einer Bankverbindung (Name des Kreditinstituts und Ort sind genügend) haben sich häufig als wertvoll erwiesen.

## Ratenzahlungen

Wir müssen mit Schuldern häufig Ratenzahlungen vereinbaren, weil sie nicht imstande sind, die Forderung auf einmal zu bedienen und die Zwangsvollstreckung nicht erfolgreich verlief. Nach der Vereinbarung überwachen wir die ersten Rateneingänge, um zu sehen, ob der Schuldner einigermaßen zuverlässig ist. Danach geben wir die weiteren Zahlungen an unseren Mandanten ab, da die Ratenpläne vielfach über viele Jahre laufen. Die Zahlungsüberwachung durch uns verursacht beim Mandanten laufend Kosten, weil hierdurch eine sogenannte Hebegebühr anfällt, die der Schuldner nicht erstatten muss. ☐