

Mit Vermieterpfandrecht offene Forderungen sichern

Vermieter können zur Sicherung offener Zahlungen, wie ausbleibende Mieten, gegenüber ihrem Mieter von einem Pfandrecht Gebrauch machen. Dies bedeutet aber nicht, dass sie einfach so seine Gegenstände pfänden und verwerten dürfen. Was Vermieter und ihre Verwalter beachten müssen, wenn sie das Vermieterpfandrecht juristisch wasserdicht umsetzen wollen, wird im Folgenden erklärt.

Von RA Michael Kunkel

Im Wohnraummietrecht spielt das Vermieterpfandrecht eine eher untergeordnete Rolle. Die Erfahrung lehrt, dass sich in Wohnungen von Mietern, die den Mietzins schuldig bleiben – bedingt durch das gesetzliche Pfändungsverbot gemäß § 811 ff. Zivilprozessordnung, ZPO –, häufig kaum pfändbare Gegenstände befinden. Daher ist die Kautions für den Vermieter bei Wohnungen das probatere Mittel, offene Forderungen zu realisieren. Eine wichtige Rolle spielt das Vermieterpfandrecht bei Wohnraummietverhältnissen im Rahmen der Räumungsvollstreckung. Die häufig hohen Räumungskosten, die der Gerichtsvollzieher beim Vermieter geltend macht, kann dieser dadurch reduzieren, dass er nur die Herausgabe der Mietsache vollstreckt und wegen seines Vermieterpfandrechts auf die Räumung durch den Gerichtsvollzieher verzichtet (so genanntes „Berliner Modell“).

Vorrangige Bedeutung hat das Vermieterpfandrecht im Gewerberaummietrecht, was sich daran zeigt, dass die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen überwiegend aus diesem Bereich stammen.

Dem Pfändungsschutz unterliegende Gegenstände sind tabu

Das Pfandrecht des Vermieters entsteht durch den Mietvertrag und durch Einbringung von der Pfändung unterliegenden Gegenständen des Mieters in die Mietsache. Der Mieter muss Eigentümer der Gegenstände sein. Dinge, an denen sich ein Dritter – wie bei Ratenkauf oder Leasing – das Eigentum vorbehalten hat

oder die zur Sicherheit an einen Dritten vor Einbringung in die Mietsache übereignet wurden, sind nicht pfändbar. Ein gutgläubiger Erwerb des Vermieterpfandrechts ist nicht möglich. Ebenso sind gemäß § 811 ZPO unpfändbare Gegenstände vom Vermieterpfandrecht ausgenommen. Hierzu zählen in erster Linie alle zum persönlichen Gebrauch oder zum Haushalt des Mieters gehörenden Gegenstände, wie Fernseher, Waschmaschine und Bekleidungsstücke, aber auch ein Computer oder eine Kundenkartei, wenn diese zur Fortsetzung der Erwerbstätigkeit des Mieters erforderlich sind. Zum Verkauf bestimmte Produkte des Mieters unterliegen demgegenüber sehr wohl dem Pfandrecht. Für den Fall, dass der Vermieter unpfändbare Gegenstände an sich nimmt und verwertet, macht er sich dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig.

Die Ausübung des Vermieterpfandrechts ist an keine besondere Form gebunden. Indem der Vermieter dem Mieter erklärt, von dem ihm zustehenden Vermieterpfandrecht Gebrauch zu machen, übt er dieses aus. Insoweit genügt es grundsätzlich, dem Mieter gegenüber zu bestimmen, dass er pfändbare Gegenstände bei einem Auszug zurückzulassen oder herauszugeben hat. Der Vermieter sollte dies aber schriftlich – am besten gegen Einschreiben/Rückschein – bewirken.

Vermieter muss den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten

Der Vermieter benötigt zur Durchsetzung des Vermieterpfandrechts keinen Titel.

Allerdings muss die Forderung aus dem Mietverhältnis herrühren und fällig sein. Das Vermieterpfandrecht ist daher als ein sehr weitreichendes Recht einzustufen, so dass der Vermieter stets den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten hat. Einem Gewerbetreibenden muss es zum Beispiel möglich bleiben, seinen Beruf in den Mieträumlichkeiten auszuüben und die dafür notwendigen Geräte und Unterlagen zu behalten. So dürfen etwa keine Telekommunikationsanlagen, Fachbücher oder Waren, die der Mieter für seinen Gewerbebetrieb benötigt, mit einem Pfandrecht belegt werden. Kurz: Es muss dem Mieter weiterhin möglich sein, seinem Gelderwerb nachzugehen. Zudem erstreckt sich das Pfandrecht nur auf die vom Vermieter angemietete Mietsache. Unterhält ein Gewerbieter eine von einem anderen Vermieter angemietete Lagerfläche, sind die dort eingelagerten Gegenstände tabu.

Mieter muss Vermieter nicht in die Räumlichkeiten lassen

Für das Eigentum des Mieters an den eingebrachten Gegenständen ist der Vermieter beweispflichtig. Der Mieter ist jedoch auf Verlangen zur Auskunft verpflichtet. Er muss allerdings den Vermieter zum Sichten der pfändbaren Gegenstände nicht in seine Räume lassen. Wenn der Mieter die Herausgabe verweigert, muss der Vermieter auf Herausgabe der Gegenstände klagen.

Hat der Vermieter sein Pfandrecht ausgeübt, ist er berechtigt, die gepfändeten Gegenstände zu verwerten, um seine

„ Der Vermieter benötigt zur Durchsetzung des Vermieterpfandrechts keinen Titel. Allerdings muss die Forderung aus dem Mietverhältnis herrühren und fällig sein.

Forderung zu befriedigen. Dies findet in der Regel durch öffentliche Versteigerung seitens eines Gerichtsvollziehers statt. Der Vermieter darf keine eigene Online-Versteigerung durchführen. Die Kosten für Gerichtsvollzieher, Transport und Lagerung der gepfändeten Dinge bis zum öffentlichen Versteigerungstermin trägt eigentlich der Mieter. Der Vermieter muss diesen oft hohen Betrag allerdings zunächst vorstrecken. Ob sich Vorleistung und Forderung durch Verwertung der gepfändeten Gegenstände decken lassen, steht indes auf einem anderen Blatt.

Gelingt es dem Vermieter, eine Übersicht der pfändbaren Gegenstände anzufertigen, sollte er sich auf möglichst gut verwertbare Produkte beschränken. Von der Geltendmachung eines umfassenden Vermieterpfandrechts ist nicht zuletzt aufgrund der oft erheblichen Räumungskosten abzuraten. Zudem entfällt dann die vertragliche Räumungspflicht des Mieters.

Ist der Erlös aus der Versteigerung nicht hoch genug, um die bestehenden Forderungen aus dem Mietverhältnis zu decken, ist es dem Vermieter erlaubt, weitere Gegenstände des Mieters zu pfänden und zu verwerten, vorausgesetzt der Mieter ist nicht zwischenzeitlich ausgezogen. Sollte sich im Rahmen der Versteigerung ein Übererlös ergeben, ist dieser an den Mieter auszubehalten.

Der Mieter darf auch nach Ausübung des Vermieterpfandrechts die Mietsache weiter betreten und nutzen, gepfändete Gegenstände aus der Mietsache jedoch nicht entfernen. Tut er dies doch, erlischt das Vermieterpfandrecht nur

dann, wenn der Vermieter hiervon Kenntnis hat und dem nicht binnen eines Monats widerspricht. Entfernt der Mieter die Pfandgegenstände trotz Widerspruchs des Vermieters, macht er sich unter Umständen der Pfandkehr gemäß § 289 BGB strafbar. Um dies zu verhindern, darf der Vermieter gemäß § 562 b BGB die unberechtigte Entfernung selbst verhindern. Dieses Selbsthilferecht gilt jedoch nur, soweit der Mieter quasi auf frischer Tat ertappt wird. Danach muss der Vermieter seine Ansprüche gerichtlich geltend machen.

Mietvertragliche Regelungen können Durchsetzung des Pfandrechts vereinfachen

Um im Hinblick auf das Vermieterpfandrecht möglichst schnell und effektiv handeln zu können, bietet es sich zumindest in Gewerberaummietverträgen an, eine Klausel zu vereinbaren, wonach der Mieter sich verpflichtet, etwaige Pfändungen eingebrachter Sachen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Zudem sollte im Vorfeld, etwa über ein Anlagenverzeichnis zum Mietvertrag, beschrieben werden, welche Gegenstände sich im Eigentum Dritter befinden, etwa aufgrund von Leasing- oder Ratenzahlungsvereinbarungen.

Während das Vermieterpfandrecht bei Zahlungsrückständen des Mieters bereits im laufenden Mietverhältnis in Anspruch genommen werden darf, kann sich der Vermieter nur eingeschränkt an die Mietkaution halten. Er kann insbesondere nicht Geld für Ansprüche, die der Mieter bestreitet, aus der Kaution entnehmen und dann vom Mieter die Wiederauffüllung verlangen. Die Mietkaution

dient nämlich nicht der vereinfachten Durchsetzung von streitigen Vermieterforderungen. Vielmehr muss der Vermieter in diesem Fall die bestrittene Forderung zunächst einklagen und einen Titel erwirken. Eine Ausnahme besteht wohl dann, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Mieters erheblich verschlechtert haben.

Trotz der Schwierigkeiten hinsichtlich der pfändbaren Gegenstände und der Probleme bei der Ausübung und Verwertung, ist das Vermieterpfandrecht gerade im Bereich der Gewerberaummietsache ein wichtiges Instrument für den Vermieter, um seine Forderungen aus dem Mietverhältnis zu sichern. Aufgrund des von der Rechtsprechung für zulässig erklärten „Berliner Modells“ erweitert sich der Anwendungsbereich des Vermieterpfandrechts auf die Räumung der Mietsache. Um alle Klippen sicher zu umschiffen, sollte der Vermieter dennoch fachkundigen Rat einholen, bevor er von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch macht. 

Michael Kunkel

Michael Kunkel ist Rechtsanwalt und auf Immobilien- und Immobilienwirtschaftsrecht spezialisiert. Er arbeitet bei der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Köln; www.luther-lawfirm.com

