

# Die „Berliner Räumung“ – eine Möglichkeit der Einsparung von Räumungskosten

## Ausgangssituation

- herkömmliche Räumung
- „Berliner Modell“

## Voraussetzungen des Vermieterpfandrechts (§ 562 BGB)

- Forderung gegen den Mieter
- Bestehen der Forderung zum Zeitpunkt der Geltendmachung
- Mietforderung – Pfändung Dritter – Insolvenz des Mieters

## Umfang des Vermieterpfandrechts

- besitzloses gesetzliches Pfandrecht
- Einbringung der Sachen durch den Mieter
- Alleineigentum, gesetzliche Vermutung
- Unpfändbare Sachen

## Durchführung der Räumung

- Geltendmachung gegenüber dem Gerichtsvollzieher
- Inbesitznahme der Wohnung durch Gerichtsvollzieher
- Verbleib der Sachen des Mieters in der Wohnung
- Erstellung eines Inventarverzeichnisses

## Vorgehen bei Anwesenheit des Mieters

- Herausgabe der unpfändbaren Sachen an Mieter
- Vereinbarung über Verzicht auf Vermieterpfandrecht, wenn Mieter Sachen abholt
- Bestätigung über Berechtigung des Vermieters zur Entsorgung

## Vorgehen bei Abwesenheit des Mieters

- Aufteilung der Sachen
- Entsorgung des Mülls
- Verwahrung der übrigen Sachen
- Vernichtung bzw. Hinterlegung der unpfändbaren Sachen nach Fristablauf
- Öffentliche Versteigerung der pfändbaren Sachen

## Fazit

- Vorteile gegenüber herkömmlicher Räumung
- Nachteile
- Wann lohnt es sich wirklich?