



# Das Vermieterpfandrecht

## Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes im Jahr 2014

Das Vermieterpfandrecht ist in den §§ 562 ff. BGB geregelt. Es gilt der Grundsatz, dass der Vermieter für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters hat. Die Befriedigung des Vermieters aus dem Pfandrecht erfolgt durch den Verkauf des Pfandobjektes. Für die Abwicklung des Verkaufes enthält das Gesetz verschiedene Regelungen.

Im Bereich der Wohnraummiete wird das Vermieterpfandrecht nur in den seltensten Fällen ausgeübt. Bei einer Kündigung und Räumung einer Wohnung, aufgrund von Zahlungsrückständen des Mieters, ist in der Regel kein pfändbares Vermögen des Mieters vorhanden. In der Gewerbemiete kann es dagegen vorkommen, dass der Mieter werthaltige Gegenstände in die Mieträume eingebracht hat, welche nach der Kündigung des Mietverhältnisses einer Verwertung zugänglich sind. Dabei sind selbstverständlich entgegenstehende Rechte Dritter, zum Beispiel das Eigentum eines Leasinggebers an einer Maschine, zu beachten.

Der Bundesgerichtshof hat sich im Jahr 2014 in mehreren Entscheidungen und unterschiedlichen Fallkonstellationen mit dem Vermieterpfandrecht befasst. Diese Entscheidungen werden nachfolgend nur kurz skizziert, um das Augenmerk auf dieses Sicherungsmittel des Vermieters zu richten. Mit Urteil vom 04.06.2014 – VIII ZR 4/13 musste sich der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs mit einer Herausgabeklage eines Mieters gegen seine ehemalige Vermieterin befassen. Diese hatte am

Tag der Räumung an diversen Gegenständen in der Wohnung des Mieters – u. a. an Büchern und 542 Weinflaschen) das Vermieterpfandrecht geltend gemacht. Die Vermieterin hatte einige Tage nach der Räumung den Mieter



Rechtsanwalt Martin Jäger\*

angeschrieben und mitgeteilt, dass an bestimmten (offenbar wertlosen) Sachen das Vermieterpfandrecht nicht weiter geltend gemacht werde. Der Mieter könne diese Sachen abholen. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass der Vermieter als Pfandgläubiger sein Pfandrecht an einzelnen Gegenständen wieder aufgeben könne mit der Folge, dass zugunsten des Mieters an diesen Gegenständen ein Herausgabeanspruch gegen den Vermieter entsteht. In einem weiteren Fall aus dem Gewerbemietrecht hatte der Vermieter sein Vermieterpfandrecht geltend gemacht und die gepfändeten Gegenstände an einen Dritten vermietet, um so die Forderungen gegen den ehemaligen Mieter zu reduzieren. Der Bundesgerichtshof hat zu Lasten des Vermieters entschieden, dass dem Vermieter, ohne eine ausdrückliche Vereinbarung eines Nutzungspfands an den Sachen des Mieters, die Mieten nicht zuständen. Er müsse die Mieten vielmehr an seinen ehemaligen Mieter herausgeben (BGH, Urteil vom 17.09.2014 – XII ZR 140/12). Ebenfalls zu einem Gewerbemietverhältnis hat der Bundesgerichtshof für den Fall der Insolvenz der Mieterin folgendes festgestellt: Die Erlöse aus der Verwertung von Gegenständen, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, werden auf die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen

Mietrückstände verrechnet und nicht auf die Masseforderungen des Vermieters gegen den Insolvenzverwalter, wenn das Mietverhältnis in der Insolvenz weiter andauert (BGH, Urteil vom 09.10.2014 – IX ZR 69/14). Diese Entscheidung stärkt die Rechte des Vermieters gegenüber dem Insolvenzverwalter. Gleiches gilt für ein weiteres Urteil des Bundesgerichtshofes vom 15.10.2014 (BGH, Urteil vom 15.10.2014 – XII ZR 163/12). Dort war streitig, wann das Vermieterpfandrecht des Erwerbers eines Grundstücks entsteht. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass mit dem Eigentumsübergang auf den Erwerber des Grundstücks ein eigenständiges Vermieterpfandrecht des Erwerbers an den Sachen des Mieters entsteht, welche dieser zu Beginn des Mietverhältnisses in die Mieträume eingebracht hat. Das Vermieterpfandrecht des Erwerbers stünde gleichrangig neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers des Grundstücks. Diese Frage der Entstehung des Pfandrechts ist von großer Bedeutung, da der Zeitpunkt der Einbringung der Sachen des Mieters in die Mieträume den Rang des Vermieterpfandrechts im Verhältnis zu anderen (späteren) Pfandrechten bestimmt.

### Praxistipp

Ein Vermieter sollte das Vermieterpfandrecht nicht ohne vorherige Beratung geltend machen. Gerade im Bereich der Gewerbemiete kann das Vermieterpfandrecht ein Mittel sein, um, auch im Fall der Insolvenz des Mieters, Mietausfälle zu kompensieren. In der Wohnraummiete wird das Vermieterpfandrecht weiterhin Seltenheitswert haben. Nicht viele säumige Mieter werden einen Weinkeller mit 542 Weinflaschen und eine wertvolle Büchersammlung besitzen.

\* Der Autor ist Partner der Kanzlei Zacher & Partner in Köln und Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht sowie Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.