

Pfandrecht

Überblick

Der Vermieter eines Grundstücks, einer Wohnung oder von Geschäftsräumen hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (§ 562 Abs. 1 S. 1 BGB).

1 Gesicherte Forderungen

1.1 Forderungen aus dem Mietverhältnis

Das Pfandrecht besteht für alle "Forderungen aus dem Mietverhältnis". Das sind zum einen alle Geldforderungen, insbesondere die Mietforderung. Die Forderungen müssen im Mietverhältnis ihren Ursprung haben. Es ist nicht erforderlich, dass sie während des Mietverhältnisses entstehen. Deshalb besteht das Pfandrecht auch für die Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB (BGH, NJW 1972, 721). Ferner gehören dazu solche Forderungen, die in eine Geldforderung übergehen können. Hierzu zählt der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie der Anspruch auf Herstellung eines vertraglich vereinbarten Zustands bei Mietende. Außerdem zählen dazu Ersatzansprüche wegen einer schuldhaften Beschädigung der Mietsache, wegen unterlassener Mängelanzeige oder wegen Verletzung der Obhutspflicht. Allerdings kann das Pfandrecht wegen dieser Forderungen erst geltend gemacht werden, wenn die Ansprüche beziffert werden können.

1.2 Fällige Ansprüche

Hinsichtlich des Umfangs der Pfandhaftung ist zu unterscheiden: Für fällige Ansprüche ist die Pfandhaftung unbeschränkt. Für verjährte Ansprüche gilt § 223 BGB. Dies bedeutet, dass mit der Verjährung des Mietanspruchs auch das Pfandrecht erlischt.

1.3 Künftige Mietansprüche

Hinsichtlich künftiger Mietansprüche kann das Pfandrecht nur wegen der Miete für das laufende und das folgende Mietjahr geltend gemacht werden (§ 562 Abs. 2 BGB).

2 Der Pfandgegenstand

2.1 Einbringen

Das Pfandrecht entsteht mit der Einbringung der dem Mieter gehörenden Sachen in die Mieträume.

Hinweis

Keller, Speicher, Garage etc.

Zu den Mieträumen in diesem Sinne gehören auch die mitvermieteten Zubehörräume und -flächen (Keller, Speicher, Garage, Kfz-Stellplatz).

Das Einbringen ersetzt beim Vermieterpfandrecht den ansonsten erforderlichen Besitzübergang auf den Pfandgläubiger.

Es ist erforderlich, dass die Sachen bestimmungsgemäß in die Mietsache eingebracht werden. Ein dauerhafter Verbleib ist zwar nicht erforderlich. Sind Ladenräume gemietet,

so gelten auch solche Gegenstände als in die Mietsache eingebracht, die zum alsbaldigen Verkauf bestimmt sind oder die (wie die Tageseinnahmen) bei Geschäftsschluss aus den Räumen entfernt werden.

2.2 Sachen

Es gilt der Sachbegriff des **§ 90 BGB**. Zu den Sachen in diesem Sinne gehören nur körperliche Gegenstände. Dazu zählen auch Geldscheine und -münzen, etwa die Einnahmen aus der Tageskasse (StR 260). An Forderungen und an sonstigen Rechten kann kein Pfandrecht entstehen.

2.2.1 Wertpapiere

Wertpapiere sind pfändbar, wenn das Recht aus dem Papier dem Recht am Papier folgt (Inhaberpapiere und solche, die durch Indossament übertragen werden können). Folgt dagegen das Recht am Papier dem Recht aus dem Papier (Namenspapiere, Legitimationspapiere, Sparbücher, Lebensversicherungspolice), so handelt es sich um eine nicht dem Pfandrecht unterliegende Forderung.

2.2.2 Eigentum des Mieters

Die Sachen müssen im Eigentum des Mieters stehen. Ist der Mieter nur Miteigentümer, so entsteht das Pfandrecht lediglich am Miteigentumsanteil. Ist die Ehefrau des Mieters nicht Partei des Mietvertrags, so werden die ihr gehörenden Sachen vom Pfandrecht nicht erfasst. Gleiches gilt für Sachen, die im Eigentum der Kinder stehen.

Praxis-Tipp

Eigentumsvermutung

Zugunsten des Vermieters gilt allerdings **§ 1362 BGB**. Danach wird vermutet, dass die im Besitz eines Ehegatten befindlichen beweglichen Sachen dem Mieter gehören.

2.2.3 Sicherungseigentum

Ist die Sache vor der Einbringung sicherungsübereignet worden, so entsteht kein Pfandrecht. Hat der Mieter jedoch das Eigentum an ursprünglich ihm gehörenden Gegenständen nach der Einbringung in die Mietsache auf einen Dritten zur Sicherheit übertragen, so wird das Pfandrecht des Vermieters durch die nachträgliche Sicherungsübereignung nicht berührt (BGH, LM § 559 BGB Nr. 3).

2.2.4 Vorbehaltseigentum

Hat der Mieter die von ihm eingebrachten Gegenstände unter Eigentumsvorbehalt erworben, so entsteht das Vermieterpfandrecht an dem Anwartschaftsrecht. Ist zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbart, dass der Mieter mit der Bezahlung des Kaufpreises das Eigentum erwerben soll, so entsteht das Pfandrecht an der Sache mit der Bezahlung des Kaufpreises. Dies gilt auch dann, wenn die Sache zuvor an einen Dritten sicherungsübereignet worden ist. Nach der Rechtsprechung erwirbt der Dritte das Sicherungseigentum nämlich nur belastet mit dem zuvor begründeten Pfandrecht.

2.3 Unpfändbare Gegenstände

Das Pfandrecht erstreckt sich nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen (**§ 562 Abs. 1 S. 2 BGB**).

2.3.1 Katalog der unpfändbaren Sachen nach § 811 ZPO

Der Kreis der unpfändbaren Sachen ergibt sich aus § 811 ZPO. Danach sind unpfändbar:

1. Die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt dienenden Sachen, insbesondere Kleidungsstücke, Wäsche, Betten, Haus- und Küchengeräte, soweit der Mieter ihrer zu einer seiner Berufstätigkeit und seiner Verschuldung angemessenen bescheidenen Lebens- und Haushaltsführung bedarf. Hierzu gehören unter anderem auch eine Nähmaschine, ein Fahrrad, eine Uhr, ein Staubsauger, ein Rundfunkgerät, ein Kühlschrank, eine Waschmaschine (a.A: LG Konstanz, DGVZ 1991, 25: dem Mieter sei zuzumuten, seine Wäsche in einem Waschsalon zu waschen) und eine Wäscheschleuder. Nach heutiger Rechtsauffassung muss auch ein Fernsehgerät als unpfändbar angesehen werden. Pfändbar sind dagegen eine Stereoanlage, eine Bügelmaschine, eine Geschirrspülmaschine oder eine Tiefkühltruhe;
2. die für den Mieter, seine Familie und seine Hausangehörigen auf vier Wochen erforderlichen Nahrungs-, Feuerungs- und Beleuchtungsmittel oder, soweit für diesen Zeitraum solche Vorräte nicht vorhanden sind und ihre Beschaffung auf anderem Wege nicht gesichert ist, der zur Beschaffung erforderliche Geldbetrag;
3. Haustiere des Mieters;
4. diejenigen Gegenstände, die der Mieter benötigt, um seinen Erwerb sicherzustellen (Arbeitsgeräte und Arbeitsmaterialien);
5. angemessene Kleidungsstücke;
6. die Geschäftsbücher eines Mieters oder dessen Kundenkartei, auch wenn diese Unterlagen einen allgemeinen Wert haben (OLG Frankfurt, WuM 1979, 191);
7. Familienpapiere, Trauringe, Orden- und Ehrenzeichen.

2.3.2 Gegenstände ohne Vermögenswert

Die Vorschrift des § 803 Abs. 2 ZPO ist entsprechend anwendbar. Danach hat die Pfändung zu unterbleiben, wenn sich von der Verwertung der Gegenstände ein Überschuss über die Kosten der Pfandverwertung nicht erzielen lässt. Deshalb sind Gegenstände ohne wesentlichen Vermögenswert nicht pfändbar (z.B. Erinnerungsstücke wie Briefe, Familienbilder, Andenken).

2.3.3 Austauschpfändung

Die Vorschriften über die Unpfändbarkeit sind nicht abdingbar. Die Vorschriften über die Austauschpfändung (§ 811 ZPO) gelten nicht, weil die in § 811a ZPO vorgesehene Einschaltung des Vollstreckungsgerichts beim Vermieterpfandrecht nicht besteht.

3 Wirkungen des Pfandrechts

3.1 Grundsatz der Priorität

Für die Konkurrenz des Vermieterpfandrechts zu anderen Rechten gilt das Prinzip der Priorität, wobei für den Rang des Vermieterpfandrechts derjenige Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der Gegenstand in die Mieträume eingebracht wird.

3.2 Vermieterpfandrecht und rechtsgeschäftliches Pfandrecht

Ist eine Sache mit einem rechtsgeschäftlichen Pfandrecht belastet, so kann hieran kein Vermieterpfandrecht entstehen, weil das rechtsgeschäftliche Pfandrecht den Besitz des Pfandgläubigers voraussetzt. Wird die Sache dem Mieter zurückgegeben und von diesem

in die Mietsache eingebracht, so erlischt das rechtsgeschäftliche Pfandrecht (§ 1253 Abs. 1 S. 1 BGB); mit der Einbringung entsteht das Vermieterpfandrecht.

Hinweis

Entfernung eingebrachter Sachen

Wird eine eingebrachte Sache aus den Mieträumen entfernt, so kommt es darauf an, ob der Vermieter damit einverstanden ist. Beim Einverständnis des Vermieters erlischt das Vermieterpfandrecht. Anderenfalls bleibt es bestehen (§ 562a S. 1 BGB).

Ein rechtsgeschäftlich bestelltes Pfandrecht ist dem Vermieterpfandrecht nachrangig.

3.3 Verbringung des Pfandgegenstands in andere Mieträume

Vergleichbare Grundsätze gelten, wenn der Mieter eine dem Vermieterpfandrecht unterliegende Sache in andere von ihm gemietete Räume einbringt. Erfolgt dies mit Einwilligung des Vermieters, so erlischt dessen Vermieterpfandrecht. Der Vermieter der anderen Räume erwirbt das Pfandrecht in den nunmehr in seinen Räumen befindlichen Sachen. War hingegen der erste Vermieter mit der Entfernung der Sachen nicht einverstanden, so bleibt dessen Pfandrecht erhalten; das Vermieterpfandrecht des anderen Vermieters ist diesem Pfandrecht gegenüber nachrangig.

3.4 Vermieterpfandrecht und Pfändungspfandrecht

Der Vermieter kann eine dem Pfandrecht unterliegende Sache nach § 808 ZPO pfänden. Das Vermieterpfandrecht und das Pfändungspfandrecht bestehen dann nebeneinander; bei der Verwertung hat der Vermieter die Wahl.

3.5 Veräußerung des Pfandgegenstands durch den Mieter

Wird die Sache vom Mieter verkauft und dem Käufer übergeben, so erwirbt dieser unbelastetes Eigentum, wenn der Vermieter mit der Entfernung des Gegenstands aus den Mieträumen einverstanden war (§ 562a BGB). Anderenfalls bleibt das Eigentum mit dem Vermieterpfandrecht belastet.

3.6 Sicherungsübereignung

Eine Sicherungsübereignung lässt das Vermieterpfandrecht unberührt, weil hierbei der Gegenstand nicht aus den Mieträumen entfernt wird. Das Vermieterpfandrecht geht dem Sicherungseigentum vor. Der Sicherungseigentümer kann der Pfandverwertung nicht widersprechen.

4 Pfandverwertung

Die Befriedigung aus den Pfandgegenständen erfolgt durch Pfandverkauf (§ 1228 Abs. 1 BGB). Der Vermieter ist zum Verkauf berechtigt, wenn seine Forderung fällig ist. Besteht die Forderung nicht in Geld, so ist die Befriedigung erst möglich, wenn sie in eine Geldforderung übergegangen ist (§ 1228 Abs. 2 BGB). Eine Titulierung der Forderung ist entbehrlich.

4.1 Herausgabeanspruch des Vermieters

Der Vermieter hat gegen den Mieter bei Pfandreife (also bei Fälligkeit der Forderung) einen Anspruch gegen den Mieter auf Herausgabe des Pfandgegenstands (§ 1231 BGB).

Betreibt der Vermieter die Räumungsvollstreckung, so muss er die vom Pfandrecht erfassten Gegenstände auf Verlangen des Vermieters in den Mieträumen zurücklassen. Dies gilt auch hinsichtlich derjenigen Sachen, die dem Pfändungsschutz unterliegen. Es ist allein Sache des Mieters, sich gegen das rechtswidrige Verhalten des Vermieters zur Wehr zu setzen (Schneider, DGVZ 1982, 73; a.A: LG Berlin, DGVZ 1986, 156).

4.2 Pflicht zur Verwahrung des Pfandgegenstands

Hat der Vermieter die Sachen des Mieters in Besitz genommen, so ist er zur Verwahrung verpflichtet (§ 1215 BGB). Er darf die Pfandsache aber nicht gebrauchen (OLG Frankfurt, NJW-RR 1996, 585).

4.3 Rechtsfolgen der Inbesitznahme

Der Mieter wird durch die Inbesitznahme von der Räumungspflicht hinsichtlich der Pfandgegenstände befreit. Erfolgt die Aufbewahrung der Gegenstände in den Mieträumen, so schuldet der Mieter auch keine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB, da es insoweit an einer Vorenthaltung fehlt (LG Mannheim, WuM 1978, 141).

Aufbewahungsvergütung

Allerdings gelten die Vorschriften über die rechtsgeschäftliche Verwahrung (§ 688 BGB) entsprechend, sodass der Vermieter für die Aufbewahrung eine Vergütung (in Höhe der Mietkosten für den tatsächlich benötigten Lagerraum) verlangen kann (§ 689 BGB).

Außerdem stehen dem Vermieter Verwendungsersatzansprüche entspr. § 683 ff. BGB zu.

4.4 Versteigerung des Pfandgegenstands

Der Verkauf des Pfandes ist grundsätzlich im Wege öffentlicher Versteigerung zu bewirken (§ 1235 Abs. 1 BGB). Es gelten die Vorschriften der § 1233 ff. BGB. Der Vermieter muss dem Mieter den Verkauf einen Monat vorher androhen und dabei den Geldbetrag bezeichnen, wegen dessen der Verkauf stattfinden soll (§ 1234 Abs. 1 S. 1 BGB). Hat das Pfand einen Börsen- oder Marktpreis, so kann der Verkauf auch aus freier Hand durch einen zu solchen Verkäufen öffentlich ermächtigten Handelsmakler oder durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person zum laufenden Preis bewirkt werden (§ 1221 BGB). Ist die gepfändete Sache nach der Entstehung des Pfandrechts sicherungsübereignet worden, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Eigentümer den Verkauf vorher anzudrohen und dabei den Geldbetrag zu bezeichnen, wegen dessen der Verkauf stattfinden soll.

5 Erlöschen des Pfandrechts

Nach allgemeinen Grundsätzen erlischt das Pfandrecht, wenn die Parteien

1. eine entsprechende vertragliche Regelung treffen oder
2. wenn der Vermieter hierauf verzichtet (§ 1255 Abs. 1, § 1257 BGB).

Weitere Erlöschensgründe sind:

3. Der Eigentumsübergang bei der rechtmäßigen Veräußerung des Pfandgegenstands durch den Vermieter (§ 1242 Abs. 2 S. 1, § 1257 BGB);
4. der gutgläubige lastenfreie Erwerb eines Dritten bei der Veräußerung durch den Mieter (§ 936 BGB);

5. die Abtretung der Forderung unter Ausschluss des Pfandrechtsübergangs (§ 1250 Abs. 2, § 1257 BGB) und
6. der Erwerb des Eigentums an der Pfandsache durch den Vermieter, wobei eine Sicherungsübereignung genügt (§ 1256 Abs. 1 S. 1, § 1257 BGB).

§ 562a BGB regelt einen besonderen Erlöschenstatbestand, der nur beim Vermieterpfandrecht eine Rolle spielt: Wird die Sache von dem Grundstück entfernt, so erlischt das Pfandrecht, wenn nicht bestimmte Ausnahmetatbestände eingreifen.

6 Bestehenbleiben des Pfandrechts trotz Entfernung (Sperrrecht)

Das Pfandrecht bleibt bestehen, wenn die Entfernung "ohne Wissen" oder "unter Widerspruch" des Vermieters erfolgt. Durch die Regelung (sog. "Sperrrecht") soll erreicht werden, dass der Vermieter das Pfandrecht nicht gegen seinen Willen verliert.

Nach § 562a S. 2 BGB kann der Vermieter der Entfernung nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

Außerdem besteht kein Widerspruchsrecht, wenn "die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen". Dieser Ausnahmetatbestand beruht auf der Erwägung, dass das Vermieterpfandrecht durch das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters beschränkt ist. Hier kann der Vermieter auf die verbleibenden Sachen verwiesen werden ("Verweisungseinrede"). Maßgeblich ist, welche Forderungen zugunsten des Vermieters bei realistischer Betrachtungsweise entstehen können.

7 Selbsthilferecht

Vor dem Auszug des Mieters kann der Vermieter der Entfernung von Pfandgegenständen widersprechen und für den Fall, dass der Mieter trotzdem Gegenstände entfernt, dies mit Gewalt verhindern.

Hinweis

Konkrete Gefahr

Die Ausübung des Selbsthilferechts setzt dabei stets voraus, dass der Mieter mit der Entfernung von Gegenständen begonnen hat, oder dass dies kurz bevorsteht. Zu rein vorsorglichen Maßnahmen zur Verhinderung der Entfernung (z.B. Sicherung der Abschlusstür durch ein Steckschloss) ist der Vermieter nicht berechtigt (OLG Düsseldorf, ZMR 1983, 376).

Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung in das Grundstück verlangen.

Allerdings erlischt das Pfandrecht mit dem Ablauf eines Monats, nach dem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn nicht der Vermieter diesen Anspruch vorher gerichtlich geltend gemacht hat (§ 562b Abs. 2 S. 2 BGB).

Beim Auszug des Mieters ist der Vermieter auch berechtigt, die Pfandgegenstände in Besitz zu nehmen. Auch hierbei darf der Vermieter von seinem Selbsthilferecht Gebrauch machen. Zur Anwendung von Gewalt gegen Personen ist der Vermieter aber nur in Ausnahmefällen und auch da nur in engen Grenzen befugt.

Es gilt das Prinzip der Verhältnismäßigkeit (OLG Düsseldorf, ZMR 1983, 376). Vor der Anwendung von Gewalt muss der Vermieter zunächst die vom Gesetz vorgesehenen friedlichen Mittel ausschöpfen. Die Gewalt muss speziell zum Zwecke der Selbsthilfe eingesetzt, auf das geringstmögliche Maß beschränkt und sofort beendet werden, wenn der Mieter von der Wegnahme Abstand nimmt.