

---

## **Lösung: Vermieter contra Pfändungspfandrecht**

### **A. Mandantenbegehren**

Der Mandant möchte prüfen lassen, ob er sich erfolgreich gegen die gegen ihn erhobene Klage verteidigen kann.

### **B. Gutachten**

#### **I. Zulässigkeit**

##### **1. Statthaftigkeit**

Die Klage auf vorzugsweise Befriedung nach § 805 ZPO müsste statthaft sein. Die Statthaftigkeit ist gegeben, wenn die gewählte Klageart zur Erreichung des angestrebten Ziels nach den geltenden Vorschriften geeignet ist.

##### **a. Korrekter Klageantrag**

Der Antrag einer Vorzugsklage nach § 805 ZPO ist auf die Gestaltung des Rangverhältnisses der Parteien gerichtet und muss enthalten, dass der Kläger aus einem bestimmten Erlös für eine der Höhe nach bestimmte Forderung vor dem Beklagten zu befriedigen ist, was vorliegend erfüllt ist.

##### **b. Vollstreckung wegen einer Geldforderung ins bewegliche Vermögen**

Durch die systematische Stellung der Vorzugsklage nach § 805 ZPO im besonderen Teil des Zwangsvollstreckungsrechts findet diese nur statt im Rahmen einer Vollstreckung wegen einer Geldforderung ins bewegliche Vermögen, was vorliegend angesichts des Zahlungstitels des Landgerichts Hannover und der Ming-Vase der Fall ist.

##### **c. Geltendmachung eines vorrangigen Pfandrechts**

Der Kläger beruft sich im Verhältnis zum Beklagten als Inhaber eines Pfändungspfandrechts auf ein vorrangiges Vermieterpfandrecht gemäß §§ 562 ff BGB, was ein besitzloses Pfandrecht im Sinne des § 805 Abs. 1 ZPO darstellt.

---

## 2. Zuständiges Gericht

Für die Entscheidung über eine § 805-Klage ist gemäß § 805 Abs. 2 ZPO das Vollstreckungsgericht, bzw. das Landgericht, zu dessen Bezirk das Vollstreckungsgericht gehört. Das Vollstreckungsgericht ist nach § 764 Abs. 2 ZPO das Amtsgericht Hannover, weil hier auch die Zwangsvollstreckung stattfindet. Die sachliche Zuständigkeit richtet sich über §§ 23, 71 GVG nach dem Wert des Klagegegenstandes, wobei nach § 6 ZPO der Wert der Forderung, bzw. der Wert des Versteigerungserlöses maßgeblich ist, und zwar stets der niedrigere Betrag. Der Kläger begehrt eine Besserstellung in Höhe von 1.950,00 € bei einem Erlös von 7.900,00 €, so dass der erstgenannte Betrag den Ausschlag gibt. Damit ist das Amtsgericht Hannover als Vollstreckungsgericht nach §§ 805 Abs. 2, 802 ZPO ausschließlich zuständig.

## 3. Rechtsschutzinteresse

Die Vorzugsklage nach § 805 ZPO ist zulässig, wenn die Zwangsvollstreckung begonnen hat und noch nicht beendet ist. Die Zwangsvollstreckung endet mit der Auskehrung des Erlöses an den Gläubiger, was jedoch noch nicht stattgefunden hat, so dass das Rechtsschutzinteresse gegeben ist.

Zudem ist das allgemeine Rechtsschutzinteresse nur gegeben, wenn der Kläger keinen einfacheren Weg hat sein Ziel zu erreichen. Hier könnten Zweifel bestehen, weil der Mandant grundsätzlich seine Bereitschaft erklärt hat, die Auskehrung an den Vermieter vorzunehmen und keine endgültige Weigerung abgegeben hat, zumal sein Wunsch zunächst Belege zu sehen, legitim erscheint. Dieser Umstand berührt indes nicht das Rechtsschutzinteresse einer Klage, weil in diesem Fall die Vorschrift des § 93 ZPO keinen Sinn machen würde. Wenn der Beklagte danach keine Veranlassung zur Klage gegeben hat und sich per Anerkenntnisurteil verurteilen lässt, können danach dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden; das setzt jedoch die Zulässigkeit der Klage voraus.

---

## II. Begründetheit

Die Klage nach § 805 ZPO ist begründet, wenn der Kläger Inhaber eines Pfandrechts ist, das einen besseren Rang als das Pfändungspfandrecht des Beklagten hat.

### 1. Pfandrecht des Klägers

Zu den Pfandrechten, auf die § 805 ZPO Anwendung findet, gehören die besitzlosen und die besitzenden Pfandrechte (Erst-Recht-Schluss). Das Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB stellt ein gesetzliches besitzloses Pfandrecht dar.

#### a. Entstehung

Das Vermieterpfandrecht müsste entstanden sein. Die Voraussetzungen dafür sind gemäß § 562 Abs. 1 S. 1 BGB das Bestehen eines Mietvertrages zwischen dem Vermieter und dem Eigentümer der in die Mietwohnung eingebrachten Sache. Der Mieter Ahlers hat im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses mit dem Kläger die ihm gemäß § 1922 BGB gehörende Ming-Vase in die Wohnung eingebracht. Außerdem muss es sich gemäß § 562 Abs. 1 S. 2 BGB um eine pfändbare Sache handeln gemäß §§ 811 ff ZPO, was bei einem solchen Luxusartikel der Fall ist.

Das Vermieterpfandrecht des Klägers ist damit entstanden.

#### b. Erlöschen

Fraglich ist, ob es erloschen sein könnte. Nach § 562 a S. 1 BGB erlischt ein Vermieterpfandrecht, wenn die Sache ohne den Widerspruch des Vermieters vom Grundstück entfernt wird. Der Kläger hat einer Entfernung der Vase durch den Gerichtsvollzieher am 10.08.2014 nicht widersprochen. Allerdings findet § 562 a S. 1 BGB im Rahmen des § 805 ZPO keine Anwendung, weil der Inhaber des Pfandrecht nach Absatz 1 dieser Vorschrift einer Pfändung ohnehin nicht widersprechen darf. Ein Widerspruch wäre somit reine Förmerei und ist in diesem Falle nicht erforderlich, so dass das Vermieterpfandrecht durch die Pfändung und Mitnahme durch den Gerichtsvollzieher nicht erloschen ist.

Entgegen seinem Wortlaut findet jedoch § 562 a S. 2 BGB im Rahmen der Vorzugsklage Anwendung. Diese Vorschrift muss dergestalt modifiziert gelesen werden, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht verliert, wenn nach der

---

Pfändung einer Sache des Mieters noch genügend Vermögensgegenstände in der Wohnung des Mieters verbleiben, aus denen er Befriedigung suchen kann. Fraglich ist somit, ob er an dem Ehering, dem Rasse-Mops und dem Fernseher, bzw. dem Radio ein Vermieterpfandrecht hat. Dazu müssten diese Gegenstände jedoch der Pfändung unterliegen gemäß § 562 Abs. 1 S. 2 BGB. Der Ehering ist unpfändbar gemäß § 811 Nr. 11 ZPO, was sogar nach Auflösung der Ehe gilt. Der Rasse-Mops ist als Haustier nach § 811 c Abs. 1 ZPO unpfändbar und nach § 811 Nr. 1 ZPO genießt ein Schuldner Pfändungsschutz für einen Fernseher und ein Radio.

Angesichts der Unpfändbarkeit der verbliebenen Gegenstände ist das Vermieterpfandrecht des Klägers somit nicht nach § 562 a S. 2 BGB erloschen.

#### c. Wirksamkeit gegenüber dem Pfändungspfandrecht

Das Vermieterpfandrecht müsste zudem noch Wirksamkeit gegenüber dem Pfändungspfandrecht des Beklagten entfalten. Gemäß § 562 d BGB kann das Vermieterpfandrecht nur für die in den letzten 12 Monaten fällig gewordenen Mieten gegenüber einem Pfändungspfandrecht geltend gemacht werden, wobei der Zeitpunkt der Pfändung maßgeblich ist. Die Pfändung der Vase erfolgte am 10.08.2014. Die Miete für den August 2013 war zu diesem Zeitpunkt schon länger als ein Jahr fällig, weil laut Mietvertrag eine Fälligkeit zum 3. Werktag eines jeden Monats vereinbart ist. Somit kann sich der Kläger gegenüber dem Beklagten nicht auf sein Vermieterpfandrecht in Höhe von 650,00 € für die Miete aus dem August 2013 berufen. Die Klage ist daher in Höhe von 650,00 € bereits un schlüssig.

Die Mieten für September und Oktober 2013 sind indes innerhalb des letzten Jahres vor der Pfändung fällig geworden, so dass keine Einschränkungen bestehen.

#### 2. Vorrang vor dem Pfändungspfandrecht des Beklagten

Das Vermieterpfandrecht des Klägers müsste hinsichtlich der Mieten für September und Oktober 2013 den Vorrang vor dem Pfändungspfandrecht des Beklagten genießen. Maßgeblich für die Beurteilung des Ranges ist das allgemein für sämtliche Pfandrechte einschlägige Prioritätsprinzip nach §§ 804 Abs. 2 und 3 ZPO. Es kommt daher auf den Zeitpunkt der Entstehung des Pfandrechts an. Das

---

Vermieterpfandrecht entsteht kraft Gesetzes bereits mit der Einbringung des pfändbaren Mietereigentums in die Mietsache, und zwar unabhängig davon, ob zu diesem Zeitpunkt Mietzahlungen offen sind oder nicht. Nach dem Gesetzeswortlaut reicht das Vorliegen eines Mietvertrages aus, denn mit dem Vertragsschluss sind bereits sämtliche Ansprüche auf Mietzahlung entstanden; auf eine Fälligkeit kommt es nicht an. Damit lastet auf der Ming-Vase seit dem Jahre 2004 ein Vermieterpfandrecht, wenn es auch bis zum August 2013 nicht valutierte.

Somit hat der Kläger auch den Vorrang vor dem Pfändungspfandrecht des Beklagten, das erst im August 2014 entstanden ist.

### **C. Zweckmäßighkeitsüberlegungen**

Die Klage ist hinsichtlich der Miete für August 2013 in Höhe von 650,00 € un schlüssig, so dass diesbezüglich Klagabweisung zu beantragen ist.

Da die Klage in Höhe von 1.300,00 € jedoch zulässig und begründet ist, kann dem Mandanten diesbezüglich nicht zu einem Klagabweisungsantrag geraten werden; Der Mandant würde kostenpflichtig verlieren. Allerdings besteht die Möglichkeit, den Mandanten von der gesamten Kostentragungspflicht zu entbinden über ein sofortiges Anerkenntnis im Sinne des § 93 ZPO. Dazu dürfte der Beklagte keine Veranlassung zur Klage gegeben haben und es müsste noch ein "sofortiges" Anerkenntnis möglich sein.

Anlass zur Klage gibt man, wenn man den Anspruch des Gegners bestreitet oder in Verzug gerät. Der Mandant war grundsätzlich bereit, den begehrten Geldbetrag an den Kläger auskehren zu lassen. Er war jedoch nicht verpflichtet, allein aufgrund einer Behauptung eines Dritten Gelder freizugeben. Der Pfändungsgläubiger kann von dem Dritten den Nachweis fordern, aus denen sich ein vorrangiges Pfandrecht erkennbar ergibt. Er muss dem Dritten aber mitteilen, unter welchen Voraussetzungen er mit der vorrangigen Befriedigung des Dritten einverstanden ist. Das hat der Mandant hier getan. Er hat von dem Kläger den Nachweis gefordert, dass dieser Vermieter des Schuldners ist und dass Mieten offen sind, um

---

überprüfen zu können, ob überhaupt ein Vermieterpfandrecht besteht. Damit hat er keinen Anlass zur Klage gegeben, da er bei einem entsprechenden Nachweis bereit gewesen ist, in eine vorrangige Befriedigung des Klägers einzuwilligen. Die vom Kläger behaupteten "fadenscheinigen Gründe" sind nicht im Ansatz substantiiert dargelegt; zudem fehlt es an einem Beweisantritt.

Ein sofortiges Anerkenntnis ist grundsätzlich möglich bis zur Stellung des Klagabweisungsantrages, sei es mündlich oder schriftsätzlich. Die isolierte Anzeige der Verteidigungsbereitschaft ist indes unschädlich, insoweit hat der BGH einen lange währenden Streit der Obergerichte beendet. Vor dem Einreichen einer Klageerwiderung kann somit im schriftlichen Vorverfahren zur Verhinderung eines Versäumnisurteils nach § 331 Abs. 3 ZPO gefahrlos die Verteidigungsbereitschaft insgesamt angezeigt werden. Gemäß §§ 222 ZPO, 187, 188 BGB läuft die Notfrist von zwei Wochen nach § 276 Abs. 1 S. 1 ZPO bei einer Klagezustellung am 20.10.2014 am 03.11.2014 um 24.00 Uhr ab. Die Klageerwiderungsfrist läuft entsprechend am 17.11.2014 um 24.00 Uhr ab. Sie ist indes keine Notfrist und könnte notfalls auf Antrag des Beklagten durch das Gericht verlängert werden.

In der zu entwerfenden Klageerwiderungsschrift ist zunächst das sofortige Anerkenntnis zu erklären und sodann nur eingeschränkt Klagabweisung zu beantragen, damit der Klagabweisungsantrag nicht auf die gesamte Klage gerichtet ausgelegt wird.

Inhaltlich ist darzulegen, dass der Beklagte keine Veranlassung zur Klage gegeben hat. Zwar muss das Gericht gemäß § 308 Abs. 2 ZPO von Amts wegen über die Kostentragungspflicht entscheiden, jedoch müssen hinsichtlich § 93 ZPO zunächst die Gründe für das Vorliegen dieser Ausnahmegvorschrift dargelegt werden.

Bezüglich der Miete für August 2013 ist die beantragte Klagabweisung kurz zu begründen über die Darlegung des § 562 d BGB, wonach die Klage diesbezüglich un schlüssig ist.

Mit dem Mandanten ist die o.g. Vorgehensweise vorher abzusprechen und sein Einverständnis einzuholen. Er ist auf seine Kostentragungspflicht von

---

voraussichtlich 2,5 Anwaltsgebühren hinzuweisen, sowie darauf, dass diese ihm im Falle des Obsiegens vom Gegner erstattet werden müssen.

---

**D. Praktischer Teil**

**Entwurf der Klageerwiderung**

**Leila Knudsen**

Rechtsanwältin

An das

Amtsgericht

30159 Hannover

**Az.: 12 C 988/14**

**In dem Rechtsstreit**

**Rabenhorst ./. Wolff**

zeige ich an, dass ich den Beklagten vertrete.

Der Beklagte erkennt den geltend gemachten Anspruch in Höhe von 1.300,00 €  
sofortig an. Diesbezüglich wird beantragt,

dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Im Übrigen wird beantragt,

die Klage abzuweisen.

**Begründung:**

Der Beklagte hat zur Klageerhebung keinen Anlass gegeben. Der Kläger hat ihm trotz Aufforderung weder den Mietvertrag noch das Anerkenntnis des Mieters Ahlers vorgelegt, so dass der Beklagte nicht prüfen konnte, ob dem Kläger tatsächlich das behauptete Vermieterpfandrecht zusteht. Diese Unterlagen hat der Beklagte erstmals mit der Klageerhebung zu Gesicht bekommen. Hätte der Kläger



---

sie außergerichtlich vorgelegt, so wäre ohne weiteres eine Auskehrung des begehrten Erlöses in Höhe von 1.300,00 € für die offenen Mieten für die Monate September und Oktober 2013 erfolgt. Daher sind dem Kläger diesbezüglich gemäß § 93 ZPO die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Hinsichtlich der Miete für August 2013 ist die Klage jedoch un schlüssig, so dass sie in Höhe von 650,00 € abzuweisen. ist. Zum Zeitpunkt der Pfändung der Ming-Vase am 10.08.2014 war die Miete ausweislich des Mietvertrages des Klägers mit seinem Mieter Ahlers vom 01.01.2002 bereits seit über einem Jahr fällig, weil dort eine Vorauszahlung bis zum dritten Werktag eines jeden Monats vereinbart ist. Daher kann der Kläger sein Vermieterpfandrecht gemäß § 562 d BGB hinsichtlich dieser Monatsmiete nicht mehr gegenüber dem Beklagten geltend zu machen.

Die Kosten des Rechtsstreits sind somit dem Kläger insgesamt aufzuerlegen.

Knudsen