

---

**Fall: Vermieter contra Pfändungspfandrecht**

**Aktenauszug**

**Leila Knudsen**

Hannover, 23.10.2014

Rechtsanwältin

1. Besprechungsnotiz:

Es erscheint als neuer Mandant Herr Christian Wolff, wohnhaft Vahrenwalder Straße 118, 30159 Hannover und überreicht eine Klageschrift des Herrn Rabenhorst vom 10.10.2014. Diese unter dem Aktenzeichen 12 C 988/14 eingetragene Klageschrift ist ihm am 20.10.2014 zugestellt worden. Das Gericht hat gleichzeitig das schriftliche Vorverfahren angeordnet. Neben der gesetzlichen Frist zur Anzeige der Verteidigungsbereitschaft hat das Gericht dem Mandanten eine Erwidierungsfrist von vier Wochen ab Zustellung der Klageschrift gesetzt.

Der Mandant äußert, in der Sache sei der Sachverhalt in der Klage völlig verkürzt dargestellt und berichtet Folgendes:

Er hat tatsächlich ein Urteil des Landgerichts Hannover gegen den Mieter des Klägers, Herrn Kevin Ahlers, über eine Gesamtforderung von 12.000,00 € nebst Zinsen und weiteren Nebenforderungen. Die vollstreckbare Ausfertigung des Urteils hat der Mandant dem zuständigen Gerichtsvollzieher übergeben und in den Mieträumlichkeiten des Herrn Ahlers am 10.08.2014 eine wertvolle Ming-Vase pfänden lassen. Diese erbrachte in der Zwangsversteigerung am 16.09.2010 einen Netto-Erlös von 7.900,00 €, der sich noch im Besitz des Gerichtsvollziehers befindet.

Am 20.09.2014 meldete sich Herr Rabenhorst bei dem Mandanten und verlangte aus dem Erlös eine Auszahlung in Höhe von 1.950,00 € für angebliche rückständige drei Monatsmieten seines Mieters Kevin Albers und berief sich auf sein angeblich

---

vorrangiges Vermieterpfandrecht. Der Mandant kannte Herrn Rabenhorst bis dahin nicht und hatte auch keine Kenntnisse über Details des Mietverhältnisses seines Schuldners Kevin Ahlers. Gleichwohl erklärte er sich grundsätzlich bereit, die 1.950,00 € an Herrn Rabenhorst auszukehren, verlangte aber Nachweise über den Grund und die Höhe der Mietforderung, um die Angelegenheit prüfen zu können. Herr Rabenhorst sei daraufhin wutentbrannt gegangen und habe sich nicht mehr gemeldet. Das nächste sei dann die Zustellung der Klage gewesen.

Der Mandant kann nicht nachvollziehen, weshalb Herr Rabenhorst Klage erhebt und nicht außergerichtlich die Unterlagen vorgelegt hat; er sei ja einigungsbereit gewesen. Nun würden unnütz Kosten entstehen; er sieht nicht ein, dafür aufkommen zu müssen. Ferner habe Herr Rabenhorst durch den Gerichtsvollzieher erfahren, dass in den Räumlichkeiten des Herrn Ahlers eine Pfändung vorgenommen werde; Herr Rabenhorst habe im Einvernehmen mit Herr Ahlers die Wohnungstür geöffnet und widerspruchslos der Pfändung zugesehen.

Außerdem befänden sich in der Wohnung laut Protokoll des Gerichtsvollziehers noch weitere Wertgegenstände, aus denen sich Herr Rabenhorst noch befriedigen könne. So sei zum einen der Ehering des Herrn Ahlers noch dort, den würde dieser nicht mehr tragen, weil er geschieden sei. Darüber hinaus besitze Herr Ahlers noch einen reinrassigen Mops als Haustier, der im Garten der Mietwohnung seinen Zwinger habe. Schließlich stünden in der Wohnung des Schuldners ein Farbfernseher und ein Radio; beide Geräte brauche der Schuldner wohl kaum gleichzeitig zur Gewinnung von Informationen.

Herr Wolff bittet um Beratung, was in dieser Sache zweckmäßig ist.

2. Verfügung: Als neue Sache unter "Wolff gegen Rabenhorst" eintragen und die vom Mandanten eingereichten Unterlagen einheften. Fristen und Vorfristen notieren. Sodann wieder vorlegen.

Knudsen, Rechtsanwältin

---

## **Anlage 1**

Oswald Knolle, Rechtsanwalt

Hannover, 10.10.2014

An das Amtsgericht  
30159 Hannover

### **Klage**

des Herrn Wilfried Rabenhorst, Parkstraße 48, 30155 Hannover

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Knolle, 30155 Hannover

gegen

Herrn Christian Wolff, Vahrenwalder Straße 118, 30159 Hannover

Beklagter

Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage mit dem Antrag:

Der Kläger ist aus dem Reinerlös der Pfandverwertung der durch den Gerichtsvollzieher Friedrich am 10.08.2014 gepfändete und am 16.09.2014 versteigerte chinesische Vase, Ming-Dynastie, mit Blumen- und Drachenmotiven, 48 cm hoch, bis zur Höhe seiner Forderung von 1.950,00 € vor dem Beklagten zu befriedigen.

Für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen des § 331 Abs. 1 ZPO gegen den Beklagten ein Versäumnisurteil zu erlassen.

### **Begründung:**

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 17 in 30151 Hannover, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Mit Mietvertrag vom 01.01.2002 vermietete er Herrn Kevin Ahlers eine 3-Zimmer-Wohnung nebst Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Garten für monatlich 650,00 € Pauschalmiete.

**Beweis:** Mietvertrag vom 01.01.2002      – **Anlage K 1** –

---

Im Februar 2004 erbte der Mieter Ahlers von seiner Tante mütterlicherseits die aus dem Antrag ersichtliche chinesische Vase aus der Ming-Dynastie und brachte sie in die Mietwohnung ein. Der Beklagte ließ diese Vase von dem Gerichtsvollzieher Friedrich aufgrund eines Urteils des Landgerichts Hannover am 10.08.2014 pfänden. Am 16.09.2014 erfolgte die Verwertung der Vase, der Reinerlös beträgt 7.900,00 € und befindet sich noch im Besitz des Gerichtsvollziehers.

**Beweis:** Zeugnis des Herrn Gerichtsvollziehers Arne Friedrich  
Vorlage der Akte II DR 27/14 des GV Friedrich

Der Mieter Ahlers schuldete dem Kläger zum Zeitpunkt der Pfändungen drei Monatsmieten á 650,00 € für die Monate August, September und Oktober 2013, mithin 1.950,00 €. In dieser Zeit befand sich Herr Ahlers in Zahlungsschwierigkeiten, seit November 2013 zahlt er seine Miete wieder regelmäßig. Eine Zahlung der Rückstände ist bisher nicht erfolgt; er hat deshalb seine Schuld schriftlich anerkannt.

**Beweis:** Schuldanerkenntnis des Herrn Kevin Ahlers – **Anlage K 2** –

Vor diesem Hintergrund hat der Kläger vor dem Beklagten ein vorrangiges Vermieterpfandrecht.

Am 20.09.2014 forderte der Kläger den Beklagten persönlich unter Darlegung der Sachlage auf, an ihn 1.950,00 € aus dem Erlös der Zwangsversteigerung auskehren zu lassen. Der Beklagte verweigerte jedoch eine Auszahlung an den Kläger und Vorspiegelung fadenscheiniger Gründe.

Somit ist Klage geboten.

Knolle, Rechtsanwalt

---

**Anlage K 1**

**Mietvertrag**

zwischen

Herrn Kevin Ahlers, Bahnhofstraße 17, 30151 Hannover

- Mieter -

und

Herrn Wilfried Rabenhorst, Parkstraße 48, 30155 Hannover,

- Vermieter -

§ 1 Mietsache

Der Mieter mietet vom Vermieter im Mehrfamilienhaus in der Bahnhofstraße 17 in 30151 Hannover eine Erdgeschosswohnung bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Garten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 86 qm.

...

§ 2 Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2002 und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Miete

Die monatliche Miete beträgt monatlich brutto 650,00 € pauschal inklusive Nebenkosten. Sie ist monatlich im Voraus fällig, spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats.

...

Hannover, 01.01.2002

gez. Vermieter

gez. Mieter

---

**Anlage K 2**

**Anerkenntnis**

Hiermit erkenne ich, Kevin Ahlers, an, dass ich Herrn Wilfried Rabenhorst für meine Mietwohnung in der Bahnhofstraße 17 in Hannover drei Monatsmieten je 650,00 € für die Monate August, September und Oktober 2013 schulde.

Gez. Kevin Ahlers

---

**Vermerk für die Bearbeitung:**

1. Die Angelegenheit ist zu begutachten. Das Gutachten soll auch Überlegungen zur Zweckmäßigkeit des Vorgehens enthalten. Es soll mit einem zusammenfassenden Vorschlag enden.
  2. Dem Gutachten ist keine Sachverhaltsschilderung voranzustellen.
  3. Es ist eine Klageerwiderung zu entwerfen.
  4. Es ist kein Mandantenanschreiben zu fertigen.
  5. Es ist davon auszugehen, dass die Formalien, insbesondere die Vollmachten und Unterschriften, in Ordnung sind.
  6. Sollte eine weitere Sachverhaltsaufklärung mit dem Mandanten für erforderlich gehalten werden, so ist davon auszugehen, dass keine von ihm keine weiteren Informationen zu erlangen sind.
  7. Sollte eine Frage für beweisrelevant gehalten werden, so ist eine Prognose zur Beweislage (z.B. Beweislast, Qualität der Beweismittel etc.) zu erstellen.
-