

DAS GRUNDEIGENTUM

• Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft •

Organ des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
und des RDM, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

HEFT 11 • 2018
1. JUNIHEFT

MIETRECHT

Bundesratsinitiative von
R2G will Verschärfungen

→ 663

RENOVIERUNG 1

Überbürdung bei neuer
Wohnung zulässig

→ 671

RENOVIERUNG 2

Fehlerhafte Klausel =
niemand muss malern?

→ 672

PERSONENEINHEIT

Wirksamer Mietvertrag
mit Miteigentümern

→ 677

BAUORDNUNG

Wichtige Neuerungen
für das Bauen in Berlin

→ 681

RÄUMUNGSFRIST

Bei angespanntem
Wohnungsmarkt
automatisch verlängert?

→ 678

Abfallwirtschaft

Mülltrennung extrem • Straßenreinigungsgebühren •
Biotonne • Littering • Parkreinigung → 653, 691 ff.





Handwerker und Dienstleister sind unverzichtbare Partner beim Bau, der Erhaltung und Verwaltung von Immobilien. Wir stellen deshalb in loser Reihenfolge regionale immobilienaffine Unternehmen und die „Macher“ an ihrer Spitze vor. Die Luedtke Versteigerungen GmbH wurde vom öffentlich bestellten Versteigerer und ehemaligen Obergerichtsvollzieher Thomas Luedtke und seiner Frau Jutta gegründet und war das erste Unternehmen, das sich auf die „Berliner Räumung“ spezialisierte, lange, bevor der BGH ihr nach einer Serie von Aufsätzen zu diesem Thema in dieser Zeitschrift den höchstrichterlichen Segen gab, und noch länger, bevor diese (preiswerte) Variante der Räumung durch § 885a ZPO auch den Segen des Gesetzgebers erhielt. Heute führt Luedtke Versteigerungen für große Wohnungsunternehmen, Behörden und Pfandhäuser durch und bietet noch eine ganze Reihe weiterer Dienstleistungen an.

Luedtke Versteigerungen – die Fakten

Firmensitz

Luedtke Versteigerungen
Friedrichstraße 95, 10117 Berlin
Telefon 030/2096 39 29
Telefax 030/2096 39 30
kontakt@luedtke-versteigerungen.de
www.luedtke-versteigerungen.de

Kernkompetenzen

Versteigerungen, Vollstreckung gem. § 885a ZPO, Erstellung von Negativattesten, Regelung von Nachlassangelegenheiten, Räumung und Dokumentation am Tag der Besitzübergabe durch den Gerichtsvollzieher

Mitarbeiter

inkl. Thomas und Jutta Luedtke: 10

Firmenmotto

Rechtssicher, kostensparend, unkompliziert

Räumung, Vermieterpfandrecht, Zwangsversteigerungen und Nachlässe

„Im Sterbefall ist die Wohnung in der Regel innerhalb von zwei Monaten geräumt und abgerechnet“

GE: Herr Luedtke, Sie waren früher Obergerichtsvollzieher, sind heute öffentlich bestellter Versteigerer und waren einer der Ersten, die auf die Berliner Räumung gesetzt haben, die jetzt in der Zivilprozessordnung verankert ist. Wie kam es dazu?

Thomas Luedtke: „Neue Wege der Räumungsvollstreckung“ hieß das damals. Als das Ganze losging, habe ich mir natürlich keine Freunde gemacht mit dem Versuch, die hohen Kosten für Räumungen in vertretbarem Rahmen zu halten, auch nicht im Kollegenkreis. Niemand war bereit, diesen Weg mitzugehen, es wurden immer Argumente gesucht, dagegen zu sein, es sei zu unsicher oder nicht rechtens. Auch die Gerichte haben lange gebraucht, um das Verfahren halbwegs anzuerkennen. Inzwischen wurde die Berliner Räumung, nachdem sie bereits vom BGH anerkannt worden war, zum Glück in § 885a ZPO kodifiziert. Wir haben 2006 den Schritt gewagt, die Sache trotzdem umzusetzen. Vieles war ja auch noch ungeklärt, was beispielsweise die Aufbewahrungsfristen betrifft. Außerhalb Berlins gibt es auch heute noch Widerstand gegen das neue System. Auch die Kostenfestsetzung funktionierte nicht gut, weil es sich angeblich nicht um Kosten der Zwangsvollstreckung handle. Dann muss man immer wieder auf § 885a Abs. 7 ZPO hinweisen, der besagt, dass es eben doch Kosten der Zwangsvollstreckung sind.

GE: Wie sieht es in Berlin aus?

Thomas Luedtke: Viele Berliner Vermieter und insbesondere die Wohnungsunternehmen sind mit dem Verfahren gut vertraut und nutzen die beschränkte Besitzübergabe.

GE: Wo sind Sie überall aktiv?

Jutta Luedtke: Wir sind in ganz Deutschland unterwegs, transportieren allerdings alles zur Versteigerung hier nach Berlin. Andernorts rechnet sich der Aufwand für das Bewerben der Versteigerungen einfach nicht.

GE: Der Aufstieg von Amazon & Co. hat bei Paketdienstleistern zu einem enormen Bedarf an Logistikimmobilien in den Städten geführt. Haben Sie eigentlich Platzprobleme?

Thomas Luedtke: Nein. Wir haben zwei große Hallen, die durch Subunternehmer bewirtschaftet werden, eine in Buch, die gerade erweitert wurde, und eine weitere

Halle in Treptow, die ebenfalls erweiterbar ist. Wir arbeiten generell viel mit Subunternehmern zusammen, von der Bewirtschaftung der Hallen über Transport, Lagerung und Aufbereitung des Inventars. Wir führen die Versteigerungen dann vor Ort in den Hallen durch.

GE: Stichpunkt „vor Ort“: Führen Sie auch Versteigerungen in den Wohnungen durch?

Thomas Luedtke: Ja. Das war besonders als es gerade losging, eine gute Alternative, aus dem Objekt heraus zu versteigern und den Zuschlag des gesamten Inventars als Sachgesamtheit erfolgen zu lassen, mit der Auflage der besenreinen Beräumung. Das war aber nur interessant, solange es in Berlin einen hohen Leerstand gab. Jetzt sieht das anders aus, und wegen des drohenden Mietausfalls bevorzugen die meisten Vermieter eine zeitnahe Räumung mit anschließender Versteigerung in der Halle. Ein Nachteil an der Versteigerung aus der Wohnung ist, dass wir keinerlei Einfluss darauf haben, wie der Höchstbietende die Räumung letztendlich ausführt, also ob er auch wirklich alles entfernt und beim Abtransport keine Schäden anrichtet.

GE: Räumung, Transport, Einlagerung und Versteigerung – das ist kein kleiner Aufwand. Mit welchen Kosten muss der Auftraggeber etwa rechnen?

Thomas Luedtke: Zunächst einmal sind alle Kosten für den Auftraggeber im Vorfeld schon nachvollziehbar. Wenn es sich nicht gerade um eine Messie-Wohnung handelt, liegen die Räumungskosten für eine Zweizimmerwohnung im oberen dreistelligen Bereich, und für die Lagerung gibt es Pauschalpreise. In der Halle werden dann alle Posten einzeln versteigert.

GE: In welchen Fällen kommen Sie denn typischerweise zum Einsatz?

Thomas Luedtke: Inzwischen kommen wir immer häufiger bei Nachlässen zum Einsatz. Das ist auch ein Fall für das Vermieterpfandrecht, denn darüber erreichen wir nach § 1961 BGB (Anm. d. Red: Bestellung eines Nachlasspflegers bei Ansprüchen gegen den Nachlass) beim Nachlassgericht auch ein schnelles Handeln. Von der Meldung des Todesfalls an können wir die Wohnung in der Regel nach zwei Monaten geräumt und abgerechnet übergeben. Der Vermieter ist damit nicht, wie früher, mit einer blockierten

Das Interview



Nachlasswohnung konfrontiert, die häufig erst nach einem langen Schriftwechsel mit dem Nachlassgericht wieder frei wurde.

GE: *Haben Sie auch konfliktfreie Fälle, in denen Leute auf Sie zukommen, die eine Wohnung im Prinzip nur entrümpelt haben wollen?*

Thomas Luedtke: Das kommt auch vor. Wir minimieren die Räumungskosten auch im Nachlassfall, wo – anders als in prekären Schuldnerverhältnissen – noch eher Werte zu finden sind. Wenn der Auftraggeber die Rosinen allerdings schon gepickt hat, können wir oft auch nicht mehr viel versteigern.

GE: *Was sind das denn für Sachen – im Wohnraummietrecht –, die typischerweise gut versteigert werden können?*

Jutta Luedtke: Da gibt es einiges, beispielsweise Kücheninventar wie Geschirr, Küchengeräte, Töpfe, aber auch Vasen, Staubsauger und mehr.

Thomas Luedtke: Für Mikrowellen und Staubsauger bekommen Sie etwa 15 €, Flachbildfernseher sind ca. 40 € bis 50 € wert, ein Golfschlägerset 150 €, eine Sammlung von Bildern 120 €.

GE: *Ist denn bei Mietschuldnern überhaupt etwas zu holen?*

Thomas Luedtke: Oft gibt es nichts zu versteigern, weil Armut der Hintergrund ist, viel häufiger finden wir eher Verwahrlosung vor. Wir lösen zwar häufig Wohnungen auf, deren Bewohner von Hartz IV leben oder ähnliche Transferleistungen beziehen, finden da aber oft ein hochwertiges Inventar – etwa aktuelle Spielekonsolen mit einer großen Auswahl an Spielen, andere Spielsachen, Drohnen, Fernseher, Laptops, Smartphones, Kleidung und mehr –, das sich gut versteigern lässt.

Jutta Luedtke: Trotzdem sind sehr viele dieser Wohnungen komplett verwahrlost. Da finden Sie Hundehaufen in der Wohnung verteilt und die Kinder dazwischen. Unsere Mitarbeiter betreten solche Wohnungen nur in Schutzkleidung mit Gummianzug, Mundschutz und Handschuhen. Wir finden Wohnungen, in denen die Toilette bis ins Wohnzimmer überquillt – und das nicht selten. Der Job der Räumung ist emotional und körperlich hart, anders kann man das nicht sagen.

GE: *Wie fallen die Reaktionen derjenigen aus, die Sie räumen müssen?*

Thomas Luedtke: Das wird manchmal natürlich sehr emotional. Unsere Mit-



arbeiterin, die das Telefon betreut, erlebt da so einiges an Beschimpfungen. Wenn wir im Vorfeld gewarnt werden, dass der Schuldner gewaltbereit ist, planen wir für die Räumung etwas mehr Personal ein und entschärfen die Situation so. Oft suchen die Schuldner aber auch Kontakt zu uns, um beispielsweise persönliche Gegenstände zurückzubekommen. Den Termin führen wir natürlich bei uns in der Halle durch und verschaffen einem Geräumten nicht etwa wieder Zutritt zu seiner Wohnung.

GE: *Versteigern Sie nur Wohnungsinventar?*

Thomas Luedtke: Wir sind nicht ausschließlich für Wohnungswirtschaft und Wohnungsvermieter tätig. Dadurch, dass wir als Erste mit der Berliner Räumung gearbeitet haben, sind die Behörden auf uns aufmerksam geworden – im positiven Sinne. Wir arbeiten beispielsweise für die Senatsverwaltung für Finanzen (Fiskuserbrecht), versteigern für die Polizei die ausgesonderten und sichergestellten Fahrzeuge und seit kurzem für die Staatsanwaltschaft im Rahmen der Vermögensabschöpfung. Da versteigern wir dann etwa Golfbags oder wie kürzlich einen Ferrari und einen AMG Mercedes.

GE: *Wer ist denn die Klientel, die zu Ihren Räumungsversteigerungen kommt?*

Jutta Luedtke: Das ist gemischt. Oft sind es Trödler, viele Osteuropäer. Vieles findet man dann auf dem Trödelmarkt an der Straße des 17. Juni wieder. In den meisten Wohnungen gibt es kleine Schmuckstücke wie Kerzenleuchter, Schallplatten, antike Türklinken, Meißner Porzellan.

GE: *Nun können Sie auch bei einer Räumung längst nicht alles versteigern. Manches gehört nicht dem Mieter, anderes ist vielleicht illegal oder lebt sogar ...*

Thomas Luedtke: Die meisten Versteigerer sind auf ein Gebiet spezialisiert, seien es Teppiche, Kunst oder z. B. Industrie. Die Räumung bringt natürlich eine Reihe von

zusätzlichen Komplikationen mit sich. Dazu gehört beispielsweise die Sicherstellung von Papieren, Kommunikation mit den Sozialdiensten oder, wenn es um Haustiere geht, dem Tierheim ...

Jutta Luedtke: ... wenn es um einen Nachlass geht, muss dann auch häufig die Rücknahme von Pflegeartikeln wie Krankenbetten oder Notrufgeräten organisiert werden. Das wird erst einmal alles mitgenommen und dann an die entsprechenden Stellen verteilt.

GE: *... mit dem Tierheim?*

Jutta Luedtke: Ja. Wir finden häufig Tiere in den Wohnungen, auch Exoten, Giftschlangen z. B., ein Bartagam oder einmal 80 Pfeilfrösche im Terrarium. Wir arbeiten bei den exotischen Tieren eng mit der Tierabholstation in Brandenburg zusammen, die sie abholen und sich artgerecht um sie kümmern. Um Katzen und Hunde kümmert sich das Tierheim. Wir finden ziemlich häufig verbotene Tierarten.

GE: *Hatten Sie schon einmal einen Sensationsfund – einen Rubens oder Rembrandt vom Dachboden?*

Thomas Luedtke: Jein. Wir hatten zwar schon werthaltige Künstlernachlässe, aber die Vermarktung gestaltet sich mehr als schwierig, selbst bei gelisteten Künstlern. Höhere Bargeldfunde gab es schon.

Jutta Luedtke: Sensationsfunde nicht, aber manchmal finden sich Werte an ungewöhnlichen Orten. Wir hatten einmal einen Krüggerrand, den der Verstorbene am Schlüsselbund trug. Den hatte bisher niemand bemerkt. Als uns dann der Schlüssel übergeben wurde, war unsere Verwunderung über den ungewöhnlichen Anhänger natürlich groß.

GE: *Zum Abschluss: Was war Ihre kurioseste Räumung?*

Thomas Luedtke: Das war eine Teilräumung, die wir kürzlich in Rostock durchgeführt haben. Geschäftsräume und Privatwohnung befanden sich – räumlich nicht besonders getrennt – in einem Einfamilienhaus. Zwei Zimmer gehörten der GmbH, die übrigen waren Privaträume. Die Gerichtsvollzieherin hat den ehemaligen Eigentümer mit einem Zuschlagsbeschluss aus den Privaträumen gesetzt, in die der neue Eigentümer dann eingezogen ist. Der ehemalige Eigentümer wohnt derzeit in den Geschäftsräumen, allerdings ohne sanitäre Anlagen. Im Prinzip wohnen die beiden dort jetzt zusammen.