

Inhalt

Lernziel	14
A. Der Räumungsprozess	16
I. Keine Zwangsräumung ohne Räumungstitel	16
II. Der Räumungsprozess als vorrangig zu behandelndes Verfahren.....	21
III. Gegen wen muss ein Räumungstitel erwirkt werden?	22
1. Mitbewohner, die ein eigenständiges Besitzrecht für sich in Anspruch nehmen	24
2. Personen ohne unmittelbare eigene Rechtsbeziehungen zum Vermieter	25
a) Personen mit familienrechtlicher oder arbeitsrechtlicher Bindung zum Mieter	25
aa) Ehegatten, eingetragene Lebenspartner und nichteheliche Lebensgefährten	26
bb) Eltern bzw. Schwiegereltern des Mieters	27
cc) Kinder des Mieters	27
dd) Gäste des Mieters	29
ee) Zweifelsregeln	29
ff) Bedeutungslosigkeit eines außergerichtlichen Anerkenntnisses	30
b) Konsequenzen für die Prozessführung	31
3. Vertragslose Nachfolger des Mieters in der Wohnung (Nachbesitzer)	32
4. Untermieter	35
a) Untermieter mit Genehmigung des Vermieters	35
b) Unberechtigte Untervermietung	37
c) Bewohner von Alten- und Pflegeheimen	38
5. Auskunftsanspruch des Vermieters	38
6. Streitwert der Räumungsklage	39
a) Allgemein.....	39

b) Besonderheiten im Hinblick auf mehrere Mitbesitzer der Wohnung	40
IV. Zu den Anträgen im Räumungsprozess sowie zu den Möglichkeiten der objektiven Klagehäufung	41
1. Bestimmtheit des Räumungsantrages	41
2. Sonstige Herausgabeansprüche	42
3. Ansprüche auf Zahlung von Mietrückständen, künftiger Miete und künftiger Nutzungsentschädigung	42
a) Ansprüche auf Zahlung bzw. künftige Zahlung	42
b) Mieterhöhungsverlangen und Räumungsklage	45
c) Die Sicherungsanordnung gem. § 283a Abs. 1 ZPO	46
d) Die einstweilige Verfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO	48
4. Ansprüche auf Beseitigung von Ein- und Umbauten und auf Vornahme von Renovierungsarbeiten	50
5. Schadensersatzansprüche	52
a) Anwaltskosten	53
b) Verzug des Mieters mit Schönheitsreparaturen oder der Beseitigung von Schäden	54
6. Zweckmäßigkeitserwägungen des Räumungsklägers	55
a) Erwägungen im Hinblick auf eine objektive Klagehäufung	55
b) Erwägungen im Hinblick auf Anträge gem. §§ 283a Abs. 1, 940a Abs. 3 ZPO	56
7. Widerklageanträge des Räumungsschuldners	57
8. Keine „Erledigung“ des Räumungsprozesses	58
a) bei erst nachträglicher Begründung der Kündigung	58
b) nach Pflichtverletzung im Rahmen einer Eigenbedarfskündigung	58
V. Prozessrechtliche Auswirkungen der materiellrechtlichen Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB	59

1. Die materiellrechtlichen Wirkungen	
der nachträglichen Zahlung	59
a) Auswirkungen auf die fristlose Kündigung	60
b) Keine unmittelbaren Auswirkungen auf	
eine ordentliche Kündigung	61
2. Die prozessrechtlichen Auswirkungen der	
Schonfrist und der nachträglichen Zahlung	63
VI. Was ist bei einem gerichtlichen Räumungsvergleich	
zu beachten?	64
1. Bestimmtheit des Vollstreckungstenors und	
sonstiger Regelungen	65
2. Einbeziehung Dritter in den Titel	66
3. Vorteile einer solchen Regelung gegenüber	
§ 940a Abs. 2 ZPO	67
4. Verbot einer Vertragsstrafenvereinbarung durch	
§ 555 BGB	67
5. Rücktritt vom Vergleich	68
a) Vorbehaltener Rücktritt oder Widerruf	68
b) Kein Widerrufsrecht nach § 355 BGB	68
6. Verjährung der in einem Räumungsvergleich	
übernommenen Wiederherstellungs- und	
Schadensersatzverpflichtungen	69
7. Spätere Verkürzung einer im Räumungsvergleich	
vereinbarten Räumungsfrist	69
VII. Welche Räumungsschutzanträge müssen bereits im	
Erkenntnisverfahren gestellt werden?	70
1. Die prozessrechtlichen Voraussetzungen einer	
gerichtlichen Räumungsfrist	70
a) Zeitpunkt der Antragstellung	70
b) Keine Räumungsfristen im einstweiligen	
Rechtsschutz	71
c) Prozessuale Möglichkeiten bei Übergehung	
des Antrags auf Festsetzung einer gerichtlichen	
Räumungsfrist	72
d) Gesetzlicher Ausschluss	
des Räumungsschutzes	73

e) Auswirkungen des § 721 ZPO auf §§ 709 ff. ZPO.....	73
f) Materiell-rechtlicher Mieterschutz	75
2. Die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer Räumungsfrist	76
a) Verpflichtung zur Herausgabe von Wohnraum	76
b) Angemessenheit der Räumungsfrist.....	78
aa) Zu berücksichtigende Umstände beim Mieter	78
bb) Zu berücksichtigende Umstände beim Vermieter.....	79
c) Höchstdauer der Räumungsfrist	80
d) Rechtsmittel	81
3. Einfluss des Streits um eine Räumungsfrist auf Streitwert und Kostenentscheidung	81
VIII. Die prozessualen Nebenentscheidungen	82
IX. Die Berufung im Räumungsprozess.....	83
1. Erstmaliger Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist im Berufungsverfahren.....	83
2. Ablauf des Berufungsverfahrens.....	84
a) Keine Berufung allein zum Zwecke der Klageerweiterung oder Klageänderung	84
b) Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel.....	84
c) Unstreitiger Verjährungseinwand	85
d) Nachträgliche Änderung der Berufungsbegründung	86
3. Zulassung der Revision.....	87
X. Die Revision im Räumungsprozess.....	88
B. Sonstige Räumungstitel neben dem Urteil bzw. dem gerichtlichen Vergleich	89
I. Die notarielle Urkunde	89
II. Der Anwaltsvergleich	90
III. Der Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG	90
IV. Der Räumungsbeschluss gem. § 149 Abs. 2 ZVG bzw. § 149 Abs. 2 ZVG analog	93
1. Selbstnutzender Vollstreckungsschuldner	93

2. Mit Nießbrauch belastetes Grundstück bzw. Eigentumswohnung	94
V. Die vollstreckbare Ausfertigung des Insolvenzeröffnungsbeschlusses gem. § 148 Abs. 2 InsO	95
VI. Räumungstitel im einstweiligen Rechtsschutz	95
1. Die Bedeutung des § 940a Abs. 1 ZPO	95
a) Anwendung des § 940a Abs. 1 ZPO auf jeglichen Wohnraum	95
b) Anwendung des § 940a Abs. 1 ZPO auf ein Verbot des Wiederbetretens der Mieträume	97
c) Keine einstweilige Verfügung auf Räumung unter Ehegatten	97
d) Regelung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse	98
e) Zu den Voraussetzungen des § 940a Abs. 1 ZPO im Einzelnen	98
aa) „Verbotene Eigenmacht „ und „Gefahr für Leib und Leben“ als Verfügungsgrund	98
bb) Keine einstweilige Verfügung gegen „Unbekannt“	99
cc) Kein Räumungsschutz	100
2. Die einstweilige Verfügung gem. § 940a Abs. 2 ZPO	100
3. Die einstweilige Verfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO	104
VII. Räumungstitel nach dem FamFG	106
1. Im Falle der Trennung und Scheidung von Ehepartnern	106
a) Titel im Ehescheidungsverfahren	106
b) Kein Herausgabetitel nach § 985 BGB	107
c) Herausgabetitel über gewerblich genutzte Räume	107
2. In Gewaltschutzsachen	108
3. Zum Schutze des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe	108

VIII. Urteil im Verfahren nach §§ 18, 19 WEG kein Räumungstitel gegen den Beklagten.....	109
C. Räumungsschutz nach Titulierung des Räumungsanspruchs	110
I. Hinausschieben oder Beschleunigen der Räumungsvollstreckung	110
1. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen einer nachträglichen Räumungsfrist im Rahmen des § 721 ZPO.....	110
2. Materielle Voraussetzungen.....	112
3. Abkürzung der Räumungsfrist.....	113
4. Kostenentscheidung.....	114
5. Rechtsmittel gegen die Gewährung oder Versagung einer Räumungsfrist bzw. einer Fristverlängerung oder Fristverkürzung (§ 721 Abs. 6 ZPO)	114
a) Rechtsmittel des Räumungsschuldners	114
b) Rechtsmittel des Gläubigers	115
6. Nachträgliche Räumungsfrist bei Räumungsvergleichen	116
a) Voraussetzungen der Fristverlängerung	117
b) Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Amtsgerichts	118
c) Ausnahmeregelung.....	118
7. Auswirkungen der nachträglich gewährten Räumungsfrist auf die materiell-rechtlichen Beziehungen der Parteien.....	118
II. Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO.....	120
1. Voraussetzungen	120
a) Besonderer Härtefall.....	120
b) Verhältnis zu § 721 ZPO	125
2. Frist	126
3. Eilentscheidung des Gerichtsvollziehers.....	127
a) Aktuelle Notlage.....	127
b) Geschäftsunfähigkeit des Schuldners als Notlage	128
4. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel	129

5. Gebühren	130
III. Verzicht und Verwirkung hinsichtlich des titulierten materiell-rechtlichen Räumungsanspruchs	130
1. Neuabschluss eines Mietvertrages durch Nichtgebrauch eines Räumungstitels	130
2. Mehrfache Rücknahme des dem Gerichtsvollzieher erteilten Räumungsauftrags	132
3. Kein Verlust des Räumungsanspruchs des Vermieters durch nachhaltiges Wohlerhalten des Mieters während des überlang andauernden Räumungsprozesses.	133
IV. Erlöschen des Anspruchs auf rückständige Nebenkostenvorauszahlungen.....	133
D. Die Räumungsvollstreckung	134
I. Die Vollstreckungsvoraussetzungen	134
II. Die Klauselumschreibung bzw. Klauselergänzung gem. §§ 726, 727 ZPO gegen im Titel nicht genannte Personen.....	135
1. Besitznachfolge nach Auszug des Mieters	135
2. Mitbewohner des gemäß § 93 ZVG zu räumenden Hauses oder der zu räumenden Eigentumswohnung	136
III. Keine nachträgliche Rüge von Fehlern im Vollstreckungsverfahren nach Beendigung der Vollstreckung.....	137
IV. Richterliche Durchsuchungsanordnung zur Durchführung der Vollstreckung.....	138
V. Die Durchführung der Zwangsräumung	139
1. Der vom Gläubiger zu zahlende Kostenvorschuss...	139
2. Rüge der Befangenheit des Gerichtsvollziehers.....	141
3. Der Ablauf der Räumung nach dem Leitbild des § 885 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 bis 5 ZPO	142
a) Festsetzung des Räumungstermins	142
b) Endgültiger Besitzentzug beim Schuldner.....	143
c) Übertragung der Sachherrschaft auf den Gläubiger	144

d) Verpflichtung zur Entfernung beweglicher Sachen.....	144
e) Einlagerung des Räumungsgutes.....	146
aa) Auswahl und Beauftragung des Spediteurs.....	146
bb) Unterbringung von Tieren des Schuldners	148
f) Verwertung des auf Veranlassung des Gerichtsvollziehers eingelagerten Räumungsgutes.....	149
4. Der Ablauf der Räumung nach dem Leitbild des § 885a ZPO.....	150
a) Die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers im Rahmen der nunmehr gesetzlich geregelten sog. „Berliner Räumung“.....	150
b) Die Räumung des Mobiliars aus der Wohnung durch den Gläubiger	152
aa) Verwertung von Gegenständen aufgrund eines Vermieterpfandrechts	152
bb) Verwertung des Mobiliars durch den Gläubiger nach § 885a Abs. 4 ZPO	153
5. Andere Möglichkeiten einer kostengünstigeren Räumung.....	154
a) Die sog. „Hamburger Räumung“.....	155
aa) Ablauf der „Hamburger Räumung“	155
bb) Bewertung der „Hamburger Räumung“	156
b) Die sog. „Frankfurter Räumung“	156
aa) Ablauf der Räumung nach dem Frankfurter Modell.....	156
bb) Bewertung des Frankfurter Modells.....	157
c) Durchsetzung einer vom Leitbild der §§ 885, 885a ZPO abweichenden Räumung.....	157
6. Die Haftung für abhanden gekommenes oder beschädigtes Räumungsgut.....	158
a) Haftung bei der Vollstreckung nach 885 ZPO	158

b) Haftung bei Verwertung der Gegenstände	
durch den Gläubiger selbst	160
aa) Verwertung gem. § 885a Abs. 3 und	
Abs. 4 ZPO	160
bb) Verwertung aufgrund angeblichen	
Vermieterpfandrechts	161
7. Verbrauch des Räumungstitels	162
8. Beitreibung der vorgestreckten Räumungskosten	163
E. Rechtsbehelfe, Rechtsmittel und Klagen in der	
Räumungsvollstreckung	164
I. Die Vollstreckungserinnerung gem. § 766 ZPO	164
II. Die sofortige Beschwerde	
gem. § (§ 11 Abs. 1 RpfLG,) 793 ZPO	167
III. Die Vollstreckungsabwehrklage gem. § 767 ZPO	168
IV. Die Titelgegenklage gem. § 767 ZPO analog	171
V. Die Drittwiderspruchsklage	172
Literaturverzeichnis	174