

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 | 26 |
| a) Personen mit familienrechtlicher oder arbeitsrechtlicher Bindung zum Mieter | 26 |
| aa) Ehegatten, eingetragene Lebenspartner und nicht eheliche Lebensgefährten | 27 |
| bb) Eltern bzw. Schwiegereltern des Mieters | 28 |
| cc) Kinder des Mieters | 28 |
| dd) Gäste des Mieters | 30 |
| ee) Zweifelsregeln | 30 |
| ff) Bedeutungslosigkeit eines außergerichtlichen Anerkenntnisses | 31 |
| 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 gemäß § 283a Abs. 1 ZPO | 46 |
| d) Die einstweilige Verfügung gemäß § 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 gemäß §§ 283a Abs. 1, 940a Abs. 3 ZPO | 56 |
| 7. Widerklageanträge des Räumungsschuldners | 57 |
| 8. Keine „Erlidigung“ 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. | Widerruf des Vergleichs | 68 |
| a) | Vorbehaltener 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 | 72 |
| 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 | 77 |
| a) Verpflichtung zur Herausgabe von Wohnraum | 77 |
| b) Angemessenheit der Räumungsfrist..... | 78 |
| aa) Zu berücksichtigende Umstände beim Mieter | 78 |
| bb) Zu berücksichtigende Umstände beim Vermieter..... | 80 |
| c) Höchstdauer der Räumungsfrist | 81 |
| d) Rechtsmittel | 82 |
| 3. Einfluss des Streits um eine Räumungsfrist auf Streitwert und Kostenentscheidung | 82 |
| VIII. Die prozessualen Nebenentscheidungen..... | 82 |
| IX. Die Berufung im Räumungsprozess..... | 84 |
| 1. Erstmaliger Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist im Berufungsverfahren..... | 84 |
| 2. Ablauf des Berufungsverfahrens..... | 84 |
| a) Keine Berufung allein zum Zwecke der Klageerweiterung oder Klageänderung | 84 |
| b) Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel..... | 85 |
| c) Unstreitiger Verjährungseinwand | 85 |
| d) Nachträgliche Änderung der Berufungsbegründung | 87 |
| 3. Zulassung der Revision..... | 87 |
| X. Die Revision im Räumungsprozess..... | 88 |
| B. Sonstige Räumungstitel neben dem Urteil bzw. dem gerichtlichen Vergleich | 90 |
| I. Die notarielle Urkunde | 90 |
| II. Der Anwaltsvergleich | 91 |
| III. Der Zuschlagsbeschluss gemäß § 93 ZVG | 91 |
| IV. Der Räumungsbeschluss gemäß § 149 Abs. 2 ZVG bzw. § 149 Abs. 2 ZVG analog | 94 |
| 1. Selbstnutzender Vollstreckungsschuldner | 94 |

| | |
|--|-----|
| 2. Mit Nießbrauch belastetes Grundstück bzw. Eigentumswohnung | 95 |
| V. Die vollstreckbare Ausfertigung des Insolvenzeröffnungsbeschlusses gemäß § 148 Abs. 2 InsO..... | 96 |
| VI. Räumungstitel im einstweiligen Rechtsschutz | 96 |
| 1. Die Bedeutung des § 940a Abs. 1 ZPO..... | 96 |
| a) Anwendung des § 940a Abs. 1 ZPO auf jeglichen Wohnraum..... | 96 |
| b) Anwendung des § 940a Abs. 1 ZPO auf ein Verbot des Wiederbetretens der Mieträume..... | 98 |
| c) Keine einstweilige Verfügung auf Räumung unter Ehegatten | 98 |
| d) Regelung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse .. | 98 |
| e) Zu den Voraussetzungen des § 940a Abs. 1 ZPO im Einzelnen | 99 |
| aa) „Verbotene Eigenmacht“ und „Gefahr für Leib und Leben“ als Verfügungsgrund | 99 |
| bb) Keine einstweilige Verfügung gegen „Unbekannt“ | 100 |
| cc) Kein Räumungsschutz | 101 |
| 2. Die einstweilige Verfügung gemäß § 940a Abs. 2 ZPO | 101 |
| 3. Die einstweilige Verfügung gemäß § 940a Abs. 3 ZPO | 105 |
| VII. Räumungstitel nach dem FamFG | 107 |
| 1. Im Falle der Trennung und Scheidung von Ehepartnern | 107 |
| a) Titel im Ehewohnungsverfahren | 107 |
| b) Kein Herausgabettitel nach § 985 BGB..... | 108 |
| c) Herausgabettitel über gewerblich genutzte Räume | 108 |
| 2. In Gewaltschutzsachen..... | 109 |
| 3. Zum Schutze des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe | 109 |
| VIII. Urteil im Verfahren nach § 17 WEG kein Räumungstitel gegen den Beklagten. | 110 |

| | |
|--|-----|
| C. Räumungsschutz nach Titulierung des Räumungsanspruchs | 111 |
| I. Hinausschieben oder Beschleunigen der Räumungsvollstreckung | 111 |
| 1. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen einer nachträglichen Räumungsfrist im Rahmen des § 721 ZPO..... | 111 |
| 2. Materielle Voraussetzungen..... | 113 |
| 3. Abkürzung der Räumungsfrist..... | 114 |
| 4. Kostenentscheidung..... | 115 |
| 5. Rechtsmittel gegen die Gewährung oder Versagung einer Räumungsfrist bzw. einer Fristverlängerung oder Fristverkürzung (§ 721 Abs. 6 ZPO) | 115 |
| a) Rechtsmittel des Räumungsschuldners | 115 |
| b) Rechtsmittel des Gläubigers..... | 116 |
| 6. Nachträgliche Räumungsfrist bei Räumungsvergleichen | 117 |
| a) Voraussetzungen der Fristverlängerung | 118 |
| b) Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Amtsgerichts | 119 |
| c) Ausnahmeregelung..... | 119 |
| 7. Auswirkungen der nachträglich gewährten Räumungsfrist auf die materiell-rechtlichen Beziehungen der Parteien..... | 119 |
| II. Vollstreckungsschutz gemäß § 765a ZPO | 121 |
| 1. Voraussetzungen | 121 |
| a) Besonderer Härtefall..... | 121 |
| b) Verhältnis zu § 721 ZPO | 126 |
| 2. Frist | 127 |
| 3. Eilentscheidung des Gerichtsvollziehers..... | 128 |
| a) Aktuelle Notlage..... | 128 |
| b) Geschäftsunfähigkeit des Schuldners als Notlage..... | 129 |
| 4. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel | 130 |
| 5. Gebühren | 131 |

| | | |
|------|---|-----|
| III. | Verzicht und Verwirkung hinsichtlich des titulierten materiell-rechtlichen Räumungsanspruchs | 131 |
| 1. | Neuabschluss eines Mietvertrages durch Nichtgebrauch eines Räumungstitels | 131 |
| 2. | Mehrfache Rücknahme des dem Gerichtsvollzieher erteilten Räumungsauftrags | 133 |
| 3. | Kein Verlust des Räumungsanspruchs des Vermieters durch nachhaltiges Wohlverhalten des Mieters während des überlang andauernden Räumungsprozesses | 134 |
| IV. | Erlöschen des Anspruchs auf rückständige Nebenkostenvorauszahlungen..... | 134 |
| D. | Die Räumungsvollstreckung | 135 |
| I. | Die Vollstreckungsvoraussetzungen | 135 |
| II. | Die Klauselumschreibung bzw. Klauselergänzung gemäß §§ 726, 727 ZPO gegen im Titel nicht genannte Personen..... | 136 |
| 1. | Besitznachfolge nach Auszug des Mieters | 136 |
| 2. | Mitbewohner des gemäß § 93 ZVG zu räumenden Hauses oder der zu räumenden Eigentumswohnung | 137 |
| III. | Keine nachträgliche Rüge von Fehlern im Vollstreckungsverfahren nach Beendigung der Vollstreckung..... | 138 |
| IV. | Richterliche Durchsuchungsanordnung zur Durchführung der Vollstreckung..... | 139 |
| V. | Die Durchführung der Zwangsräumung | 140 |
| 1. | Der vom Gläubiger zu zahlende Kostenvorschuss...140 | |
| 2. | Rüge der Befangenheit des Gerichtsvollziehers.....142 | |
| 3. | Der Ablauf der Räumung nach dem Leitbild des § 885 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 bis 5 ZPO | 143 |
| a) | Festsetzung des Räumungstermins | 143 |
| b) | Endgültiger Besitzentzug beim Schuldner.....144 | |
| c) | Übertragung der Sachherrschaft auf den Gläubiger | 145 |
| d) | Verpflichtung zur Entfernung beweglicher Sachen | 145 |

| | |
|---|-----|
| e) Einlagerung des Räumungsgutes..... | 147 |
| aa) Auswahl und Beauftragung des Spediteurs..... | 147 |
| bb) Unterbringung von Tieren des Schuldners..... | 149 |
| f) Verwertung des auf Veranlassung des Gerichtsvollziehers eingelagerten Räumungsgutes..... | 150 |
| 4. Der Ablauf der Räumung nach dem Leitbild des § 885a ZPO | 151 |
| a) Die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers im Rahmen der nunmehr gesetzlich geregelten sog. „Berliner Räumung“..... | 151 |
| b) Die Räumung des Mobiliars aus der Wohnung durch den Gläubiger | 153 |
| aa) Verwertung von Gegenständen aufgrund eines Vermieterpfandrechts | 153 |
| bb) Verwertung des Mobiliars durch den Gläubiger nach § 885a Abs. 4 ZPO | 154 |
| 5. Andere Möglichkeiten einer kostengünstigeren Räumung..... | 155 |
| a) Die sog. „Hamburger Räumung“..... | 156 |
| aa) Ablauf der „Hamburger Räumung“ | 156 |
| bb) Bewertung der „Hamburger Räumung“ | 157 |
| b) Die sog. „Frankfurter Räumung“ | 157 |
| aa) Ablauf der Räumung nach dem Frankfurter Modell..... | 157 |
| bb) Bewertung des Frankfurter Modells..... | 158 |
| c) Durchsetzung einer vom Leitbild der §§ 885, 885a ZPO abweichenden Räumung..... | 158 |
| 6. Die Haftung für abhanden gekommenes oder beschädigtes Räumungsgut..... | 159 |
| a) Haftung bei der Vollstreckung nach § 885 ZPO.. | 159 |
| b) Haftung bei Verwertung der Gegenstände durch den Gläubiger selbst..... | 161 |
| aa) Verwertung gemäß § 885a Abs. 3 und Abs. 4 ZPO | 161 |

| | |
|---|-----|
| bb) Verwertung aufgrund angeblichen Vermieterpfandrechts | 162 |
| 7. Verbrauch des Räumungstitels | 163 |
| 8. Beitreibung der vorgestreckten Räumungskosten | 164 |
| E. Rechtsbehelfe, Rechtsmittel und Klagen in der Räumungsvollstreckung | 166 |
| I. Die Vollstreckungserinnerung gemäß § 766 ZPO | 166 |
| II. Die sofortige Beschwerde gemäß § 793 ZPO (§ 11 Abs. 1 RpflG)..... | 169 |
| III. Die Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 767 ZPO..... | 170 |
| IV. Die Titelgegenklage gemäß § 767 ZPO analog | 173 |
| V. Die Drittwiderrandspruchsklage | 174 |
| Literaturverzeichnis | 176 |