

Inhalt

Lernziel	14
A. Der Räumungsprozess	16
I. Keine Zwangsäumung 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 nicht eheliche Lebensgefährten	27
bb) Eltern bzw. Schwiegereltern des Mieters	27
cc) Kinder des Mieters	28
dd) Gäste des Mieters	29
ee) Zweifelsregeln	29
ff) Bedeutungslosigkeit eines außergerichtlichen Anerkenntnisses	30
b) Konsequenzen für die Prozessführung	30
3. Vertragslose Nachfolger des Mieters in der Wohnung (Nachbesitzer).....	31
4. Untermieter	34
a) Untermieter mit Genehmigung des Vermieters	34
b) Unberechtigte Untervermietung	36
c) Bewohner von Alten- und Pflegeheimen	37
5. Auskunftsanspruch des Vermieters	37
6. Streitwert der Räumungsklage	38
a) Allgemein.....	38
b) Besonderheiten im Hinblick auf mehrere Mitbesitzer der Wohnung.....	39

IV.	Zu den Anträgen im Räumungsprozess sowie zu den Möglichkeiten der objektiven Klagehäufung	40
1.	Bestimmtheit des Räumungsantrages	40
2.	Sonstige Herausgabeansprüche	41
3.	Ansprüche auf Zahlung von Mietrückständen, künftiger Miete und künftiger Nutzungsentschädigung.....	41
a)	Ansprüche auf Zahlung bzw. künftige Zahlung	41
b)	Mieterhöhungsverlangen und Räumungsklage	44
c)	Die Sicherungsanordnung gemäß § 283a Abs. 1 ZPO	45
d)	Die einstweilige Verfügung gemäß § 940a Abs. 3 ZPO	47
4.	Ansprüche auf Beseitigung von Ein- und Umbauten und auf Vornahme von Renovierungsarbeiten	48
5.	Schadensersatzansprüche.....	51
a)	Anwaltskosten.....	51
b)	Verzug des Mieters mit Schönheitsreparaturen oder der Beseitigung von Schäden.....	53
6.	Zweckmäßigkeitserwägungen des Räumungsklägers	54
a)	Erwägungen im Hinblick auf eine objektive Klagehäufung.....	54
b)	Erwägungen im Hinblick auf Anträge gemäß §§ 283a Abs. 1, 940a Abs. 3 ZPO	54
7.	Widerklageanträge des Räumungsschuldners	55
8.	Keine „Erledigung“ des Räumungsprozesses.....	57
a)	bei erst nachträglicher Begründung der Kündigung	57
b)	nach Pflichtverletzung im Rahmen einer Eigenbedarfskündigung	57
V.	Prozessrechtliche Auswirkungen der materiellrechtlichen Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB	58
1.	Die materiellrechtlichen Wirkungen der nachträglichen Zahlung.....	58
a)	Auswirkungen auf die fristlose Kündigung.....	59

b) Keine unmittelbaren Auswirkungen auf eine ordentliche Kündigung.....	60
2. Die prozessrechtlichen Auswirkungen der Schonfrist und der nachträglichen Zahlung	62
VI. Was ist bei einem gerichtlichen Räumungsvergleich zu beachten?.....	63
1. Bestimmtheit des Vollstreckungstenors und sonstiger Regelungen	64
2. Einbeziehung Dritter in den Titel	65
3. Vorteile einer solchen Regelung gegenüber § 940a Abs. 2 ZPO	66
4. Verbot einer Vertragsstrafenvereinbarung durch § 555 BGB	66
5. Widerruf des Vergleichs	67
a) Vorbehaltener Widerruf	67
b) Kein Widerrufsrecht nach § 355 BGB	67
6. Verjährung der in einem Räumungsvergleich übernommenen Wiederherstellungs- und Schadensersatzverpflichtungen.....	68
7. Spätere Verkürzung einer im Räumungsvergleich vereinbarten Räumungsfrist.....	68
VII. Welche Räumungsschutzanträge müssen bereits im Erkenntnisverfahren gestellt werden?	69
1. Die prozessrechtlichen Voraussetzungen einer gerichtlichen Räumungsfrist	69
a) Zeitpunkt der Antragstellung.....	69
b) Keine Räumungsfristen im einstweiligen Rechtsschutz.....	70
c) Prozessuale Möglichkeiten bei Übergehung des Antrags auf Festsetzung einer gerichtlichen Räumungsfrist	71
d) Gesetzlicher Ausschluss des Räumungsschutzes	72
e) Auswirkungen des § 721 ZPO auf §§ 709 ff. ZPO	72
f) Materiell-rechtlicher Mieterschutz.....	74

2.	Die sachlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer Räumungsfrist	75
	a) Verpflichtung zur Herausgabe von Wohnraum	75
	b) Angemessenheit der Räumungsfrist.....	76
	aa) Zu berücksichtigende Umstände beim Mieter	77
	bb) Zu berücksichtigende Umstände beim Vermieter.....	78
	c) Höchstdauer der Räumungsfrist	79
	d) Rechtsmittel	80
3.	Einfluss des Streits um eine Räumungsfrist auf Streitwert und Kostenentscheidung	80
VIII.	Die prozessualen Nebenentscheidungen.....	80
IX.	Die Berufung im Räumungsprozess.....	82
	1. Erstmöglicher Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist im Berufungsverfahren.....	82
	2. Ablauf des Berufungsverfahrens.....	82
	a) Keine Berufung allein zum Zwecke der Klageerweiterung oder Klageänderung	83
	b) Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel.....	83
	c) Unstreitiger Verjährungseinwand	84
	d) Nachträgliche Änderung der Berufungsbegründung	85
	3. Zulassung der Revision.....	85
X.	Die Revision im Räumungsprozess.....	86
B. Sonstige Räumungstitel neben dem Urteil bzw. dem gerichtlichen Vergleich		
	I. Die notarielle Urkunde	88
	II. Der Anwaltsvergleich	89
	III. Der Zuschlagsbeschluss gemäß § 93 ZVG.....	89
	IV. Der Räumungsbeschluss gemäß § 149 Abs. 2 ZVG bzw. § 149 Abs. 2 ZVG analog	92
	1. Selbstnutzender Vollstreckungsschuldner	92
	2. Mit Nießbrauch belastetes Grundstück bzw. Eigentumswohnung.....	93

V.	Die vollstreckbare Ausfertigung des Insolvenzeröffnungsbeschlusses gemäß § 148 Abs. 2 InsO.....	93
VI.	Räumungstitel im einstweiligen Rechtsschutz	94
	1. Die Bedeutung des § 940a Abs. 1 ZPO	94
	a) Anwendung des § 940a Abs. 1 ZPO auf jeglichen Wohnraum.....	94
	b) Anwendung des § 940a Abs. 1 ZPO auf ein Verbot des Wiederbetretens der Mieträume.....	95
	c) Keine einstweilige Verfügung auf Räumung unter Ehegatten	96
	d) Regelung der Besitz- und Nutzungsverhältnisse ..	96
	e) Zu den Voraussetzungen des § 940a Abs. 1 ZPO im Einzelnen	97
	aa) „Verbotene Eigenmacht“ und „Gefahr für Leib und Leben“ als Verfügungsgrund	97
	bb) Keine einstweilige Verfügung gegen „Unbekannt“.....	98
	cc) Kein Räumungsschutz	98
	2. Die einstweilige Verfügung gemäß § 940a Abs. 2 ZPO	99
	3. Die einstweilige Verfügung gemäß § 940a Abs. 3 ZPO	103
VII.	Räumungstitel nach dem FamFG	105
	1. Im Falle der Trennung und Scheidung von Ehepartnern	105
	a) Titel im Ehewohnungsverfahren	105
	b) Kein Herausgabebetitel nach § 985 BGB.....	106
	c) Herausgabebetitel über gewerblich genutzte Räume	106
	2. In Gewaltschutzsachen.....	107
	3. Zum Schutze des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe	107
VIII.	Urteil im Verfahren nach § 17 WEG kein Räumungstitel gegen den Beklagten.	108

C. Räumungsschutz nach Titulierung des Räumungsanspruchs	109
I. Hinausschieben oder Beschleunigen der Räumungsvollstreckung	109
1. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen einer nachträglichen Räumungsfrist im Rahmen des § 721 ZPO.....	109
2. Materielle Voraussetzungen	111
3. Abkürzung der Räumungsfrist.....	112
4. Kostenentscheidung.....	113
5. Rechtsmittel gegen die Gewährung oder Versagung einer Räumungsfrist bzw. einer Fristverlängerung oder Fristverkürzung (§ 721 Abs. 6 ZPO)	113
a) Rechtsmittel des Räumungsschuldners	113
b) Rechtsmittel des Gläubigers	114
6. Nachträgliche Räumungsfrist bei Räumungsvergleichen	115
a) Voraussetzungen der Fristverlängerung.....	116
b) Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Amtsgerichts	117
c) Ausnahmeregelung.....	117
7. Auswirkungen der nachträglich gewährten Räumungsfrist auf die materiell-rechtlichen Beziehungen der Parteien.....	117
II. Vollstreckungsschutz gemäß § 765a ZPO	119
1. Voraussetzungen	119
a) Besonderer Härtefall.....	119
b) Verhältnis zu § 721 ZPO	124
2. Frist	125
3. Eilentscheidung des Gerichtsvollziehers.....	126
a) Aktuelle Notlage.....	126
b) Geschäftsunfähigkeit des Schuldners als Notlage.....	126
4. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel	128
5. Gebühren	128

III.	Verzicht und Verwirkung hinsichtlich des titulierten materiell-rechtlichen Räumungsanspruchs	129
1.	Neuabschluss eines Mietvertrages durch Nichtgebrauch eines Räumungstitels	129
2.	Mehrfache Rücknahme des dem Gerichtsvollzieher erteilten Räumungsauftrags.....	131
3.	Kein Verlust des Räumungsanspruchs des Vermieters durch nachhaltiges Wohlverhalten des Mieters während des überlang andauernden Räumungsprozesses.	131
IV.	Erlöschen des Anspruchs auf rückständige Nebenkostenvorauszahlungen.....	132
D.	Die Räumungsvollstreckung	133
I.	Die Vollstreckungsvoraussetzungen	133
II.	Die Klauselumschreibung bzw. Klauselergänzung gemäß §§ 726, 727 ZPO gegen im Titel nicht genannte Personen.....	134
1.	Besitznachfolge nach Auszug des Mieters	134
2.	Mitbewohner des gemäß § 93 ZVG zu räumenden Hauses oder der zu räumenden Eigentumswohnung	135
III.	Keine nachträgliche Rüge von Fehlern im Vollstreckungsverfahren nach Beendigung der Vollstreckung.....	136
IV.	Richterliche Durchsuchungsanordnung zur Durchführung der Vollstreckung	137
V.	Die Durchführung der Zwangsäumung	138
1.	Der vom Gläubiger zu zahlende Kostenvorschuss... ..	138
2.	Rüge der Befangenheit des Gerichtsvollziehers.....	140
3.	Der Ablauf der Räumung nach dem Leitbild des § 885 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 bis 5 ZPO	140
a)	Festsetzung des Räumungstermins	141
b)	Endgültiger Besitztzug beim Schuldner.....	142
c)	Übertragung der Sachherrschaft auf den Gläubiger	143
d)	Verpflichtung zur Entfernung beweglicher Sachen	143

e)	Einlagerung des Räumungsgutes.....	144
aa)	Auswahl und Beauftragung des Spediteurs.....	145
bb)	Unterbringung von Tieren des Schuldners	146
f)	Verwertung des auf Veranlassung des Gerichtsvollziehers eingelagerten Räumungsgutes.....	147
4.	Der Ablauf der Räumung nach dem Leitbild des § 885a ZPO	148
a)	Die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers im Rahmen der nunmehr gesetzlich geregelten sog. „Berliner Räumung“	148
b)	Die Räumung des Mobiliars aus der Wohnung durch den Gläubiger	150
aa)	Verwertung von Gegenständen aufgrund eines Vermieterpfandrechts.....	150
bb)	Verwertung des Mobiliars durch den Gläubiger nach § 885a Abs. 4 ZPO	151
5.	Andere Möglichkeiten einer kostengünstigeren Räumung.....	152
a)	Die sog. „Hamburger Räumung“	153
aa)	Ablauf der „Hamburger Räumung“	153
bb)	Bewertung der „Hamburger Räumung“	154
b)	Die sog. „Frankfurter Räumung“	154
aa)	Ablauf der Räumung nach dem Frankfurter Modell.....	154
bb)	Bewertung des Frankfurter Modells.....	155
c)	Durchsetzung einer vom Leitbild der §§ 885, 885a ZPO abweichenden Räumung.....	155
6.	Die Haftung für abhanden gekommenes oder beschädigtes Räumungsgut.....	156
a)	Haftung bei der Vollstreckung nach § 885 ZPO..	156
b)	Haftung bei Verwertung der Gegenstände durch den Gläubiger selbst.....	158
aa)	Verwertung gemäß § 885a Abs. 3 und Abs. 4 ZPO	158

bb) Verwertung aufgrund angeblichen Vermieterpfandrechts	159
7. Verbrauch des Räumungstitels.....	160
8. Beitreibung der vorgestreckten Räumungskosten	161
E. Rechtsbehelfe, Rechtsmittel und Klagen in der Räumungsvollstreckung	163
I. Die Vollstreckungserinnerung gemäß § 766 ZPO.....	163
II. Die sofortige Beschwerde gemäß § 793 ZPO (§ 11 Abs. 1 RpfVG).....	166
III. Die Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 767 ZPO.....	167
IV. Die Titelgegenklage gemäß § 767 ZPO analog	170
V. Die Drittwiderspruchsklage	171
Literaturverzeichnis	173