

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	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 „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. 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 Herausgabebetitel nach § 985 BGB.....	108
c) Herausgabebetitel 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 Zwangsäumung	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 Besitztzug 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 RpfVG)	169
III. Die Vollstreckungsabwehrklage gemäß § 767 ZPO	170
IV. Die Titelgegenklage gemäß § 767 ZPO analog	173
V. Die Drittwiderspruchsklage	174
Literaturverzeichnis	176