

**Zum Mitnehmen!**

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Grundsätze der Räumungsvollstreckung**

Gewinnt der Vermieter den Räumungsrechtsstreit, ist zwar eine wichtige, aber noch nicht die letzte Hürde bis zur endgültigen Räumung gewonnen. Was bei der Räumungsvollstreckung zu beachten ist, und wann der Mieter Vollstreckungsschutz erhält, soll der folgende Beitrag aufzeigen:

#### **1. Der Gang des Vollstreckungsverfahrens:**

Die Vollstreckung eines Räumungsurteils findet dadurch statt, dass der Vermieter den zuständigen Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung des rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbaren Räumungsurteils beauftragt.

- Zunächst fordert der Gerichtsvollzieher einen Kostenvorschuss an. Erst wenn dieser vom Vermieter eingezahlt ist, beginnt der Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung. Er bestimmt dann einen Räumungstermin und teilt diesen dem Vermieter, wie auch dem Mieter schriftlich mit. Die Anwesenheit des Vermieters bei der Räumungsvollstreckung ist zwar nicht erforderlich, ist aber stets anzuraten.
- Die Vollstreckung findet in der Weise statt, dass der Gerichtsvollzieher den Mieter außer Besitz setzt und den Vermieter als Gläubiger in den Besitz einweist. Sollte hierbei der Mieter Widerstand leisten, kann der Gerichtsvollzieher auch Gewalt anwenden und die Polizei hinzuziehen (§ 758 III ZPO).

- Die Vollstreckung wird daraufhin von dem Gerichtsvollzieher dahingehend fortgesetzt, dass er die beweglichen Sachen des Mieters, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, nach § 885 II ZPO wegschafft und den Mieter übergibt. Ist der Mieter nicht anwesend, so schafft der Gerichtsvollzieher die Sachen in das Pfandlokal oder in anderweitige Verwahrung. Offensichtlich wertlose Sachen kann der Gerichtsvollzieher auch vernichten lassen. Dies gilt auch für Sachen, die nicht verwertet werden können. Da oftmals der Mieter bei der Vollstreckung nicht anwesend ist, wird häufig eingelagert, als ausgehändigt. Soweit es sich hierbei nicht um wertlose oder nicht verwertbare Sachen handelt, kann der Mieter sie innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung herausfordern, muss aber die entstandenen Kosten an den Gerichtsvollzieher bezahlen. Sonst werden sie durch den Gerichtsvollzieher verkauft.

## **2. Berliner Räumung:**

Angesichts der erheblichen Kosten einer Zwangsäumung und einem vom Gerichtsvollzieher festzusetzenden Kostenvorschuss von mehreren 1.000€ gab es schon vor der Mietrechtsänderung die Möglichkeit, den Vermieter, der an den beweglichen Gegenständen des Mieters ein Vermieterpfandrecht geltend macht, lediglich in den Besitz der Räume einzuweisen. Die sog. Berliner Räumung wird nunmehr gemäß § 885 ZPO dahingehend geregelt, dass sich die Räumungsvollstreckung nur auf die Herausgabe der Wohnung an den Vermieter beschränkt. Dies hat allerdings zur Folge, dass die weitere Behandlung der Möbel und anderen Gegenstände des Mieters Sache des Vermieters selbst bleibt, der auch berücksichtigen muss, inwieweit es sich um pfändbare Gegenstände handelt. Diesbezüglich kann natürlich auch der Mieter seine Rechte geltend machen. Hierbei ist es nicht Sache des Gerichtsvollziehers, über die Pfändbarkeit oder Unpfändbarkeit der Gegenstände des Mieters eine Entscheidung zu treffen.

## **3. Vollstreckungsschutz für den Mieter:**

Im Vollstreckungsverfahren kann der Mieter nach § 765 a ZPO die Aufhebung der Vollstreckungsmaßnahme oder die Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragen. Hierfür muss aber die Zwangsvollstreckungsmaßnahme wegen besonderer Umstände für den Mieter eine Härte bedeuten, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.

Außerdem muss das Schutzbedürfnis des Vermieters berücksichtigt werden.

Der Antrag auf Vollstreckungsschutz ist spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu stellen. Anderes gilt nur, wenn die Gründe, auf denen der Antrag beruht, erst nach dem 2-Wochen-Zeitpunkt entstanden sind, oder der Mieter schuldlos daran gehindert war, einen rechtzeitigen Antrag zu stellen. Beim Vollstreckungsgericht entscheidet der Rechtspfleger über den Antrag auf Vollstreckungsschutz. Gegen dessen Entscheidung ist wiederum sofortige Beschwerde zum Landgericht zulässig.

Gründe für den Vollstreckungsschutz können eine akute Erkrankung des Mieters oder Suizidgefahr sein. Vollstreckungsschutz wird in Räumungssachen nur in absoluten Ausnahmefällen gewährt. Allgemeine Härtegründe, wie Zahlungsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit des Mieters oder fehlender Ersatzwohnraum, reichen hierfür grundsätzlich nicht aus.

Sollten Sie zur Räumungsvollstreckung Fragen haben oder sollten Sie einen Räumungsrechtsstreit mit eventueller Räumungsvollstreckung führen müssen, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.  
Rechtsstand: 17.03.2014

---