

Zwangsräumung (Miete)

Überblick

Die Zwangsräumung findet aus einem rechtskräftigen oder für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil (§ 704 ZPO) und aus einem gerichtlichen Räumungsvergleich (§ 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) statt.

1 Räumungstitel

Der Gerichtsvollzieher darf die Zwangsvollstreckung nur durchführen, wenn die Personen, für und gegen die sie stattfinden soll, im Urteil oder der beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet sind und eine Urteilsausfertigung zugestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die Zwangsvollstreckung aus einem gerichtlichen Vergleich.

Mehrere Mieter

Sind mehrere Personen Mieter, so muss sich der Titel gegen alle Personen richten. Dies gilt auch dann, wenn es sich bei den mehreren Mietern um Ehegatten oder Familienangehörige handelt.

Waren die Wohnung oder Teile davon untervermietet und geben die Untermieter die Räume nicht freiwillig heraus, so kann der Gerichtsvollzieher nur räumen, wenn sich der Titel auch gegen die Untermieter richtet. Anderenfalls muss sich der Vermieter zunächst einen Titel gegen die Untermieter beschaffen. Wird die Wohnung von einem Ehepaar bewohnt und ist nur einer der Ehegatten Partei des Mietvertrags, so ist dennoch ein Räumungstitel gegen beide Ehegatten erforderlich (streitig).

2 Durchführung der Zwangsräumung

Die Vollstreckung von Urteilen oder vollstreckbaren Vergleichen, die auf Räumung oder Herausgabe lauten, geschieht in der Weise, dass der Gerichtsvollzieher den Räumungspflichtigen aus dem Besitz setzt und den Gläubiger in den Besitz einweist (§ 855 Abs. 1 ZPO). Eine besondere richterliche Genehmigung zum Betreten der Wohnung braucht der Gerichtsvollzieher nicht (LG Düsseldorf, ZMR 1980, 13).

Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden vom Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt (§ 885 Abs. 2 ZPO). Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend, so hat der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen (§ 855 Abs. 3 ZPO).

Achtung

Tiere

Probleme können sich ergeben, wenn sich auf dem Grundstück Tiere aufhalten, die dem Mieter gehören.

Hier wird zum Teil die Ansicht vertreten, dass der Gerichtsvollzieher die Tiere in einem Tierheim oder Tierasyl unterbringen soll. Dies führt allerdings dazu, dass die Zwangsvollstreckung für den - insoweit vorschusspflichtigen - Eigentümer mit erheblichen Kosten verbunden sein kann. Das OLG Karlsruhe (ZMR 1997, 78) hält eine

derartige Kostenbelastung nicht für zumutbar. Es bewertet die Existenz von Tieren auf einem zu räumenden Grundstück als Störung oder Gefährdung der öffentlichen Ordnung. Dies hat zur weiteren Folge, dass die Ordnungs- und Polizeibehörden zum Eingreifen verpflichtet sind.

3 Kosten

Der Vollstreckungsgläubiger (Vermieter) haftet neben dem Schuldner (Mieter) für alle Kosten der Zwangsäumung, die aufgrund des Vollstreckungsauftrags ursächlich durch die rechtmäßigen Handlungen des Gerichtsvollziehers entstehen. Hierzu gehören sowohl die Transportkosten für das Verbringen ins Lagerhaus als auch die Einlagerungs- und Vernichtungskosten.

Hinweis

Gerichtsvollzieher will Vorschuss

In der Regel wird der Gerichtsvollzieher nur tätig, wenn der Gläubiger einen zur Kostendeckung ausreichenden Vorschuss leistet; dieser Vorschuss kann mit derzeit ca. DM 1.000,- (EUR 511,29) pro Zimmer veranschlagt werden.

Der Schuldner ist verpflichtet, dem Gläubiger die Kosten der Zwangsäumung zu erstatten (§ 788 ZPO). Der Gläubiger kann diese Kosten im vereinfachten Kostenfestsetzungsverfahren geltend machen und aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss vollstrecken.

Grundlage für die Bemessung der Gerichts- und Anwaltskosten ist der Gegenstandswert. Der Gegenstandswert für eine Klage auf Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung ist in § 16 Abs. 2 GKG geregelt. Danach bemisst sich der Streitwert nach der Jahresmiete. Nach § 57 Abs. 2 Nr. 2 BRAGO richtet sich der Gegenstandswert für die Vollstreckung grundsätzlich nach dem Wert der herauszugebenden Sachen; "der Gegenstandswert darf jedoch den Wert nicht übersteigen, mit dem der Herausgabe- oder Räumungsanspruch nach den für die Berechnung von Gerichtskosten maßgeblichen Vorschriften zu bewerten ist". Daraus folgt, dass bei der Räumungsvollstreckung ebenfalls der Jahresmietwert maßgeblich ist.