

**Räumungsvollstreckung-/sschutz in Krisenzeiten  
VRinLG Astrid Siegmund**

**September 2020**

## **Inhalt**

### I. Grundlagen der Räumungsvollstreckung bei Wohnraum

### II. Räumungsschutz bei Wohnraum

#### 1. Allgemeiner Vollstreckungsschutz

a) Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO

b) Einstellung der Zwangsvollstreckung nach §§ 707, 719 ZPO

c) Schadenersatzanspruch bei Vollstreckung vor Rechtskraft, § 717 Abs. 2 ZPO?

#### 2. Sonderregelungen für die Räumung von Wohnraum

a) Die Räumungsfrist nach §§ 721, 794a ZPO

b) Der Ausnahmetatbestand des § 765a ZPO

#### 3. Überschneidungen zwischen materiellem und Vollstreckungsrecht

### III. Schlussfolgerungen für die Praxis und Zusammenfassung

## **Räumungsvollstreckung-/sschutz in Krisenzeiten**

Die allgemeinen Vollstreckungs- und die besonderen Räumungsschutzvorschriften der ZPO sollen der besonderen Schutzbedürftigkeit des Mieters von Wohnraum Rechnung tragen und dessen Obdachlosigkeit verhindern. Was aber heißt das für Mieter und Vermieter, wenn - wie aktuell - die Beschaffung von Ersatzwohnraum immer größere Probleme aufwirft, sei es aufgrund der Corona-Pandemie oder angespannter Wohnungsmärkte? Werden die Regelungen auch in Krisensituationen ihrer Funktion gerecht?

Der Vortrag stellt auf der Grundlage von Historie, Systematik und Voraussetzungen der ZPO-Regelungen sowie der Interessenlage der Beteiligten die sich daraus ergebenden Anforderungen an den Sachvortrag, seine Aufklärung sowie die Begründung gerichtlicher Entscheidungen dar.

## **I Grundlagen der Räumungsvollstreckung bei Wohnraum**

# 1 Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung und Grundentscheidungen des Gesetzgebers

## a) Gesetzliche Grundlagen

Die Vollstreckung von Urteilen, die eine Verurteilung zur Räumung von Wohnräumen aussprechen, richtet sich ausschließlich nach den Vorschriften des 8. Buches der ZPO; auch der Räumungsvollstreckungsschutz ist dort geregelt. Weder die in vielen Groß- und Universitätsstädten fortbestehende angespannte Wohnungsmarktsituation noch die „Coronakrise“ haben daran etwas geändert.

Ziff. IV.1. der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) schreibt zwar vor, dass der Eingang einer Klage, mit der die Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 IVm § 569 Abs. 3 BGB verlangt wird, an den örtlich für die Kosten der Unterkunft und Heizung zuständigen kommunalen Träger der Sozialhilfe bzw. die jeweils zuständige öffentliche Stelle mitzuteilen ist, es sei denn, die Nichtzahlung der Miete beruht nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit. Die Regelungen schützen den Wohnraummieter jedoch nicht vor der Vollstreckung eines Räumungsurteils, das auf einer Zahlungsverzugskündigung beruht, sondern sollen den dafür zuständigen Sozialbehörden ein zeitnahes Einschreiten ermöglichen, um eine „Schonfristzahlung“ herbeizuführen oder - gegebenenfalls - eine manchmal auch nur vorübergehende, anderweitige Unterbringung der betroffenen Person/en in die Wege zu leiten.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020<sup>1</sup> sieht bzw. sah in Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB einen befristeten Kündigungsausschluss vor, nicht hingegen zumindest vorübergehend Regelungen zum Schutz vor Räumungsvollstreckungsmaßnahmen.<sup>2</sup>

Die ersten, im März 2020 in Kraft gesetzten (Landes-)Verordnungen über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus<sup>3</sup> enthielten sehr weitreichende Kontaktbeschränkungen sowie Beschränkungen aller Bereiche des privaten

---

<sup>1</sup> BT-Drs. 19/18110.

<sup>2</sup> vgl. umfassenden Überblick über die Pandemie-Auswirkungen auf die Wohnraummiete: Föller, WuM 2020, 249.

<sup>3</sup> Vgl. etwa SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung Berlin v. 22. März 2020 (berichtigt am 24.03.2020), file:///C:/Users/admin/Downloads/001\_konsolidierte\_eindaemmungsmassnahmenvo\_240320.pdf, zuletzt abgerufen am 18.09.2020.

und öffentlichen Lebens. Die Wohnungssuche und Umzüge unterlagen damit faktisch von einem auf den anderen Tag Einschränkungen, die – das lässt sich wohl auch rückblickend einhellig feststellen – niemand für möglich gehalten hat; unmittelbar ausgeschlossen wurde eine Vollstreckung von bereits erlassenen Räumungsurteilen nicht.

In Berlin forderten die Senatoren für Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung die städtischen Wohnungsbaugesellschaften u.a. dazu auf, keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchzuführen.<sup>4</sup> Verschiedene Berliner Amtsgerichte ordneten die Aussetzung von Vollstreckungsterminen an oder baten die Gerichtsvollzieher, bereits angesetzte Vollstreckungstermine aufzuheben.<sup>5</sup>

Damit war die Erteilung eines Vollstreckungsauftrags an den Gerichtsvollzieher bzw. die Antragstellung, §§ 753, 885f. ZPO zwar nicht ausgeschlossen; eine Bearbeitung fand jedoch nicht unmittelbar statt.

Damit bleiben Ausgangspunkt für angemessene Lösungen die ZPO-Vorschriften, die den Gerichten Ermessen einräumen, das pflichtgemäß auszuüben ist, wobei die Grundentscheidungen des Gesetzgebers sowie höherrangiges (insbesondere Verfassungs-)Recht stets zu respektieren sind.

#### **b) Grundentscheidungen des Gesetzgebers**

Nach § 704 ZPO findet die Zwangsvollstreckung aus rechtskräftigen oder aus Urteilen statt, die für vorläufig vollstreckbar erklärt sind.

Die (formelle) Rechtskraft (§ 705 ZPO) einer gerichtlichen Entscheidung bietet dabei – anders als das „nur“ für vorläufig vollstreckbar erklärte (Räumungs-)Urteil – weitergehend die Gewähr, dass es Bestand haben wird.

Auch wenn die erste Instanz und damit erstinstanzliche Entscheidungen seit der Funktionsdifferenzierung der Rechtsmittelebenen im Zuge der Zivilprozessreform „aufgewertet“,<sup>6</sup> die Berufung in ein Instrument der Fehlerkontrolle und -beseitigung umgestaltet wurde, ist die Abänderung oder Aufhebung einer „nur“ vorläufig vollstreckbaren

---

<sup>4</sup> <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.911191.php>, zuletzt abgerufen am 18.09.2020.

<sup>5</sup> <https://www.berlin.de/sen/justva/presse/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.911106.php>, zuletzt abgerufen am 18.09.2020; die Rechtsgrundlage ist schwer zu bestimmen: Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher (GVGA), GerichtsvollzieherO (GVO)?, vgl.

<https://www.berlin.de/sen/justiz/vorschriften/vorschrift.450909.php>, zuletzt abgerufen am 18.09.2020.

<sup>6</sup> Vgl. Gesetzentwurf der BReg zur Reform des Zivilprozesses, BT-Drs. 14/4722, S. 1, 58ff.

Entscheidung keine nur „theoretische“ Möglichkeit; die Räumungsvollstreckung schafft andererseits in aller Regel vollendete Tatsachen. Bei Wohnraum war und ist das mit Blick auf seine vom Gesetzgeber und vom Bundesverfassungsgericht stets betonte Bedeutung für den Einzelnen nicht unproblematisch.

Dessen ungeachtet hat der Gesetzgeber in § 708 Nr. 7 ZPO die – zu respektierende und bei den Ermessenentscheidungen im Rahmen der Räumungsschutzvorschriften zu berücksichtigende – Grundentscheidung getroffen, dass auch Urteile, die die Räumung von Wohnraum aussprechen, von Amts wegen für vorläufig vollstreckbar zu erklären sind.

Die Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO bietet dem Schuldner (Mieter) dabei wenig Schutz. Der Gläubiger (Vermieter) kann grundsätzlich - mit kurzfristiger Ankündigung - vollstrecken, um dem Schuldner (Mieter) die Möglichkeit der Abwendung der Vollstreckung durch Sicherheitsleistung zu geben, dessen Abwendungsbefugnis jedoch die Wirkung entziehen, indem er seinerseits Sicherheit leistet.

Die Sicherheitsleistung des Schuldners (Mieters) vermag durchaus ein etwaiges *wirtschaftliches* Interesse des Gläubigers (Vermieters) an der Minimierung des Schadens durch einen Vollstreckungsaufschub (Besitzerlangung) zu kompensieren; beruht die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses und die Entscheidung des Gerichts, den Mieter zur Räumung zu verurteilen auf anderen Gründen, wie einem Verhalten des Mieters oder (dringendem?) Eigenbedarf des Vermieters, so ist die Möglichkeit des Rückgriffs auf die Sicherheit für ihn von eher untergeordnetem Interesse. Die Sicherheitsleistung des Vermieters ist – da in Geld bemessen – von vornherein ungeeignet, das Risiko des – nach der Räumungsvollstreckung regelmäßig dauerhaften – Verlustes der Wohnung für den Mieter abzudecken.

„Weitere Vollstreckungstitel“ sind nach § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO unter anderem (auch Räumungs-)Vergleiche, aus denen ohne weiteres vollstreckt werden kann; § 711 ZPO findet keine Anwendung.

## **2 Exkurs: MieterschutzG 1928**

Das MieterschutzG (1928)<sup>7</sup> ging - in einer historisch in vieler Hinsicht nicht vergleichbaren Situation – schon beim Vollstreckungsausspruch im Tenor des Räumungsurteils einen anderen (umgekehrten) Weg.

---

<sup>7</sup> Gesetz über den Mieterschutz und Mieteinigungsämter v. 17.02.1928, RGBl. (Teil I) 1928, S. 25.

In bestimmten Fällen der „Aufhebung“ eines Mietverhältnisses über Wohnraum war (auch bei teilgewerblicher Nutzung) nach § 6 MieterschutzG die Zwangsvollstreckung in der Urteilsformel davon abhängig zu machen, dass hinsichtlich des Wohnraums für den Mieter ausreichender Ersatzraum gesichert ist, es sei denn, die Versagung des Ersatzraums stellte für den Mieter keine unbillige Härte dar. Die Regelung enthielt in Absatz 4 die Klarstellung, dass die Beteiligten bis zur Herausgabe des Mietraums die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten haben, auch das ein Ansatz, der im Rahmen des Räumungsvollstreckungsschutzes nach den Regelungen der ZPO nicht verfolgt wird.

Veränderte Umstände oder die „böswillige“ Vereitelung der Sicherung eines Ersatzraumes konnten auf Antrag des Vermieters zur Aufhebung der Beschränkung der Zwangsvollstreckung aufgrund mündlicher Verhandlung durch Urteil führen (§ 6 Abs. 5 MieterschutzG).

Anderenfalls durfte eine vollstreckbare Ausfertigung von dem Teil des Urteils, der die Herausgabe von Wohnraum zum Gegenstand hatte, nach § 16 MieterschutzG nur auf Anordnung des Vorsitzenden erteilt werden.

Die Anordnung war erst zulässig, wenn durch eine Bescheinigung der Gemeindebehörde oder durch andere öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen war, dass der Ersatzraum für den Mieter gesichert ist, und dass entweder der Mieter sich mit dem Ersatzraum einverstanden erklärt oder binnen einer Woche seit der Zuweisung des Ersatzraums Einwendungen beim Mieteinigungsamt nicht erhoben hat bzw. diese Einwendungen vom Mieteinigungsamt für unbegründet erklärt worden sind. Der Zuweisung eines Ersatzraums stand es gleich, wenn der Vermieter dem Mieter durch eine ihm zuzustellende Erklärung einen Ersatzraum angeboten hat, über den der Vermieter oder ein dem Angebot zustimmender Dritter nach den wohnungsrechtlichen Vorschriften Verfügungsberechtigt war.

Die ZPO sieht keine vergleichbaren Regelungen vor. Es wird vor allem als aus dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1, 28 Abs. 1 GG) abgeleitete Aufgabe des Staates angesehen, (auch) die sozialen Folgen des Wohnungsverlustes aufzufangen bzw. einen solchen zu verhindern. Als Beleg dafür können (unter anderem) die Wohngeldregelungen und die eingangs zitierte Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen angesehen werden.

## **II Räumungsschutz bei Wohnraum**

### **1 Allgemeiner Vollstreckungsschutz**

### a) Der Schutzantrag des Schuldners nach § 712 ZPO

Anders als die Abwendungsbefugnis (und ihre Relativierung) nach § 711 ZPO wird Vollstreckungsschutz nach § 712 ZPO nur auf Antrag des Schuldners gewährt. Der Antrag ist (zwingend) vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung zu stellen, § 714 Abs. 1 ZPO.<sup>8</sup> Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 712 ZPO ist glaubhaft zu machen, §§ 714 Abs. 2, 294 ZPO

§ 712 Abs. 1 Satz 1 ZPO eröffnet die Möglichkeit, dem Schuldner (hier: Mieter) die Abwendung der (Räumungs-)Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung *trotz* Sicherheitsleistung des Gläubigers (Vermieters) zu gestatten. Ist er dazu nicht in der Lage, so ist das Urteil (gar) nicht für vorläufig vollstreckbar zu erklären, § 712 Abs. 1 Satz 2 ZPO. Beide Voraussetzungen stehen unter dem Vorbehalt des § 712 Abs. 2 ZPO, einem – gegebenenfalls festzustellenden – überwiegenden Interesse des Gläubigers (Vermieters).

Maßgebliche Voraussetzung eines erfolgreichen Schutzantrages ist danach, dass die Vollstreckung dem Schuldner (Mieter) einen „nicht zu ersetzenden Nachteil“ bringen würde.

Auf den ersten Blick erscheint es naheliegend, einen solchen Nachteil bei der Vollstreckung eines Räumungsurteils in einer Wohnraummietsache stets zu bejahen. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten wird die Wohnung alsbald wiedervermietet, so dass mit der Räumung regelmäßig vollendete Tatsachen geschaffen werden. Sie ist kein beliebig ersetzbares „Wirtschaftsgut“,<sup>9</sup> auch deshalb nicht, weil sie – so das BVerfG – für den Mieter den räumlichen Mittelpunkt der freien Entfaltung seiner Persönlichkeit bildet, gegen dessen Verlust er - jedenfalls bei eigener Vertragstreue - in besonderem Maße zu schützen ist.<sup>10</sup> Der Schutz des vertragstreuen Mieters, den das BVerfG Art. 14 GG entnimmt, kann sich nicht auf den materiell-rechtlichen Anspruch beschränken; er muss sich - jedenfalls solange ein Räumungsurteil nicht rechtskräftig ist – konsequent zu Ende gedacht auf vorläufige Vollstreckungsmaßnahmen erstrecken.

Andererseits ließe sich die Grundentscheidung des Gesetzgebers in § 708 Nr. 7 ZPO nicht erklären, wenn der Verlust der Wohnung den Regelfall des § 712 Abs. 1 Satz 1 ZPO bilden würde. § 712 ZPO ist dem Wortlaut und der systematischen Stellung nach als Ausnahme

---

<sup>8</sup> BGH, Beschl. v. 20.03.2012 – V ZR 275/11, juris.

<sup>9</sup> LG Frankfurt, Urteil v. 14.03.1989 – 2/11 S 18/89, WuM 1989, 304.

<sup>10</sup> Vgl. BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, WuM 1993, 377; Besitzrecht des Mieters als Eigentum iSd Art. 14 GG, im Zusammenhang mit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.

zu § 711 ZPO ausgestaltet. Der „nicht ersetzende Nachteil“ muss daher mit Bezug zur Vollstreckung eines Räumungsurteils in einer Wohnraummietsache über das hinausgehen, was typische Folge des § 708 Nr. 7 iVm § 711 ZPO ist.<sup>11</sup>

Nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates des BGH zu § 719 Abs. 2 ZPO, der im Rahmen der Entscheidung über eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Revisionseinlegung – wie § 712 ZPO - einen „unersetzlichen Nachteil“ voraussetzt, kommt eine Einstellung nicht in Betracht, wenn dem Rechtsmittel die Erfolgsaussicht fehlt.<sup>12</sup>

Wird dieser Maßstab auf § 712 ZPO übertragen, ergibt sich wegen § § 714 ZPO<sup>13</sup> die Besonderheit, dass das mit der Hauptsacheentscheidung befasste Instanzgericht selbst die Möglichkeit in Betracht ziehen muss, dass seine Entscheidung im Rechtsmittelverfahren abgeändert werden könnte. Gerade in bestimmten Fällen der Eigenbedarfskündigung und in anderen auf einer Interessenabwägung bzw. Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe beruhenden Räumungsentscheidungen sollte das (eigentlich) von jedem Gericht sachlich erwogen werden (können und müssen).

Kann die Erfolgsaussicht nicht ausgeschlossen werden, wird das allein angesichts der abweichenden Voraussetzungen der §§ 712, 719 Abs. 2 ZPO einerseits und der §§ 707, 719 ZPO andererseits nicht ausreichen, um den Antrag des Schuldners zum Erfolg zu führen. Ebenso wenig reicht es mit Blick auf die Grundentscheidung in § 708 Nr. 7 ZPO und den Wortlaut des § 712 ZPO aus, in der Antragsbegründung allein auf den Vollstreckungsgegenstand „Wohnung“ hinzuweisen. Etwa in Fällen, in denen der Mieter/Schuldner die Wohnung gar nicht bewohnt, sondern Dritten überlassen hat oder sie selbst nur als Zweitwohnung nutzt, ist die Annahme eines durch die Vollstreckung verursachten Nachteils nicht zwingend.

Das gilt auch für einen angespannten Wohnungsmarkt und die anhaltende Pandemie-Situation. Der Schuldner/Mieter kann, muss aber nicht davon betroffen sein. Diese, als solche allgemein bekannten Umstände, § 291 ZPO, dürfen daher nicht zu seinen Gunsten ohne jeden konkreten Sachvortrag unterstellt werden. Es obliegt dem Schuldner/Mieter vielmehr vorzutragen und zu belegen, dass, weshalb und inwieweit sie in seinem konkreten Einzelfall bei einer Vollstreckung aus dem für vorläufig vollstreckbar erklärten

---

<sup>11</sup> So der BGH für § 719 Abs. 2 ZPO, der ebenfalls einen nicht zu ersetzenden Nachteil voraussetzt: vgl. BGH, Beschl. v. 13.01.2017 – V ZR 291/16, WuM 2017, 162; Beschl. v. 27.08.1998 – XII ZR 167/98, NZM 1998, 863 (für Arztpraxisräume).

<sup>12</sup> St Rspr., vgl. BGH, Beschl. v. 23.03.2016 – VIII ZR 26/16, juris Rn. 5, mwN.

<sup>13</sup> Antragstellung vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung.

Räumungsurteil (weitergehende) Folgen verursachen, die - mit Blick auf die eingeschränkte Möglichkeit der „Reparatur“ der Vollstreckungsfolgen bei Räumung einer Wohnung – als Nachteil anzusehen sind, der mit § 712 ZPO vermieden werden soll.

Solche Umstände, die abschließend zu benennen angesichts der Vielfalt der Realität ausgeschlossen ist, müssen in der Beratung des Schuldners/Mieters gegebenenfalls aktiv erfragt werden. Ein besonders lang andauerndes Mietverhältnis, eine Krankheit, eventuell (zusätzlich) das hohe Alter des Mieters, der Schul- oder Kita-Besuch der Kinder, besondere familiäre Gegebenheiten sind Indizien, die in der Beratung zur Nachfrage anhalten sollten. Die Kenntnis der Wohnungsmarkt- und Schulsituation in dem Gebiet, das der Mieter (gegebenenfalls mit seiner Familie) bewohnt, sein Beruf, die aktuelle Pandemie-Situation und die Kenntnis der fortlaufend aktualisierten Beschreibung der Risiken bzw. Risikogruppen durch das Robert-Koch-Institut (RKI) erleichtern es, relevante Argumente zu erkennen und vorzutragen.

Beschränkt sich die Entscheidung auf den Wegfall der Wirkungen der Sicherheitsleistung des Gläubigers, sind die wirtschaftlichen Risiken für diesen – anders als beim Ausschluss der vorläufigen Vollstreckbarkeit nach § 712 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 ZPO - überschaubar.

Macht der Schuldner nach § 712 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 ZPO geltend, zur Leistung der von ihm zur Abwendung der Räumungsvollstreckung zu erbringenden Sicherheit nicht in der Lage zu sein, sind diese Risiken für den Gläubiger größer. Der Schuldner/Mieter muss seine Vermögensverhältnisse offen legen und sie glaubhaft machen, § 714 Abs. 2 ZPO.

Beruhet die Verurteilung zur Räumung auf einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs und macht der Gläubiger unter konkreter Darlegung des Zahlungsverhalten des Mieters geltend, dass auch die laufende Miete/Nutzungsentschädigung nicht gezahlt wird, so rechtfertigt das – nach dem Wortlaut der Regelung – nicht das Absehen von der Entscheidung nach § 712 Abs. 1 Satz 2 ZPO. Den Interessen des Gläubigers kann zum einen durch eine zügige, § 272 Abs. 4 ZPO entsprechende Verfahrensgestaltung genügt werden, zum anderen dadurch, dass die Entscheidung unter die Bedingung der Zahlung der laufenden Nutzungsentschädigung gestellt wird. Um diese zu gewährleisten kann der Mieter gegebenenfalls gehalten sein, sich an die Sozialbehörden zu wenden, die im Rahmen der Organisation des Sozialstaates – wie ausgeführt – für die Gewährung geeigneter Hilfen, auch zur Abwendung des Wohnungsverlustes zuständig sind.

In allen Fällen des § 712 Abs. 1 ZPO muss das Gericht von Amts wegen in eine Interessenprüfung eintreten; ein überwiegendes Vollstreckungsinteresse des Gläubigers schließt eine Entscheidung zugunsten des Schuldners aus, § 712 Abs. 2 Satz 1 ZPO.

Ein solches kann sich im Fall der Räumung auch aus der Betroffenheit anderer Mieter eines Mehrfamilienhauses ergeben, denen gegenüber der Gläubiger/Vermieter vertragliche Verpflichtungen zu erfüllen hat. Aufgrund der Pandemie-Situation, in der die Bedeutung der Wohnung als privater Rückzugsort, aber auch im Rahmen der Berufsausübung und Schul-/Universitätsersatzort eine noch weitergehende, herausragende Bedeutung für den Einzelnen erlangt hat, kann der Verbleib eines Mieters, dem gegenüber eine verhaltensbedingte Kündigung ausgesprochen wurde, weniger zumutbar sein als sonst.<sup>14</sup>

Ebenso denkbar ist es, dass der Gläubiger/Vermieter selbst in besonderem Maße – sei es wirtschaftlich, gesundheitlich, beruflich – von der Pandemie betroffen ist. Insbesondere in Eigenbedarfssituationen gibt es Fälle, in denen der Vermieter im Einzelfall – wie jeder Mieter – der angespannten Wohnungsmarktsituation ausgeliefert ist. Er kann selbst Mieter sein, dem gegenüber eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wurde; er kann wegen seines bisherigen Wohnortes in einer anderen Stadt wegen eines Arbeitsplatzwechsels auf die Wohnung angewiesen; er kann die – größere – Wohnung benötigen, um eine Pflegeperson auszunehmen, anderenfalls in ein Pflegeheim umziehen müssen; er kann aus Alters- oder Krankheitsgründen die im Erdgeschoss gelegene Wohnung benötigen. Entsprechende besondere, gewichtige Umstände sind vom Gläubiger/Vermieter darzulegen und glaubhaft zu machen, § 714 Abs. 2 ZPO. Etwaige Zweifel gehen wohl zu seinen Lasten.<sup>15</sup>

In jedem Fall sind die den widerstreitenden Interessen zugrunde liegenden Umstände sorgfältig fest-(nicht: zu unter-)stellen und gegeneinander abzuwägen.

Wegen des Vorrangs der Entscheidung in der Hauptsache, insbesondere im Fall der Räumung, vgl. § 272 Abs. 4 ZPO, wird der Aufklärung der Voraussetzungen des § 712 Abs. 1 bzw. Abs. 2 ZPO keine Priorität zukommen können.

### **b) Einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung, §§ 707, 719 ZPO**

Nach §§ 719 Abs. 1, 707 Abs. 1 ZPO *kann* die Zwangsvollstreckung auf Antrag bei Einspruchs- oder Berufungseinlegung gegen oder ohne Sicherheitsleistung einstweilen

---

<sup>14</sup> Vgl. Föllner, WuM 2020, 249, [257].

<sup>15</sup> Hergert in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 712 ZPO Rn. 6.

eingestellt werden oder angeordnet werden, dass die Vollstreckung nur gegen Sicherheitsleistung stattfinden darf. Die Zwangsvollstreckung aus einem Versäumnisurteil darf nur gegen Sicherheitsleistung eingestellt werden, es sei denn, dass das Versäumnisurteil nicht in gesetzlicher Weise ergangen ist oder die säumige Partei glaubhaft macht, dass ihre Säumnis unverschuldet war; im Übrigen ist die Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung nur zulässig, wenn glaubhaft gemacht wird, dass der Schuldner zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist **und** die Vollstreckung einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde.

Der Antrag des Schuldners ist beim Gericht der Hauptsache zu stellen, „schwebt“ das Verfahren (bereits) in der Berufungsinstanz dort. Die Entscheidung steht im pflichtgemäß auszuübenden Ermessen des Gerichts („kann“).

Die widerstreitenden Interessen von Gläubiger und Schuldner sind gegeneinander abzuwägen. Das Interesse des Gläubigers überwiegt in der Regel, wenn die Erfolgsaussicht des eingelegten Rechtsmittels bzw. – bei Einspruch gegen ein Versäumnisurteil - die Erfolgsaussicht der Rechtsverteidigung fehlt.<sup>16</sup>

Das heißt nicht, dass sie positiv festgestellt werden muss. Das heißt aber auch, dass zunächst eine Begründung und auch die Stellungnahme des Gegners eingeholt bzw. – soweit möglich – abgewartet werden muss,<sup>17</sup> ebenso (in der Regel) der – gegebenenfalls vom Gericht zu beschleunigende - Eingang der Akten beim Berufungsgericht, was nach Berufungseinlegung nicht immer zeitnah geschieht. Eine Beweisantizipation ist im Rahmen der Ermessensentscheidung zulässig; wenn angebotene Beweise bei der gegebenen Sach- und Rechtslage und der Beweislastverteilung aussichtslos erscheinen, ist nicht einzustellen.<sup>18</sup>

Da der Einstellungsbeschluss abgeändert werden, wenn die Voraussetzungen einer einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht mehr vorliegen, kann es – bei Eilbedürftigkeit - auch angezeigt sein, etwa bis zum Eingang der vorinstanzlichen Akten einzustellen und den Beschluss abzuändern, wenn sich aus diesen ergibt, dass das Rechtsmittel oder die Rechtsverteidigung keine Aussicht auf Erfolg hat, oder sich die

---

<sup>16</sup> BGH, Beschl. vom 22.08.2017 – I ZB 70/17, juris Rn. 4; Hergert in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 707 Rn. 9.

<sup>17</sup> BGH, Beschl. vom 22.08.2017 – I ZB 70/17, juris Rn. 4; Hergert in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 719 Rn. 3.

<sup>18</sup> Hergert in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 719 Rn. 3.

Einstellung der Zwangsvollstreckung aus anderen Gründen als nicht gerechtfertigt erweist.<sup>19</sup>

Der gesetzlichen Grundentscheidung für die vorläufige Vollstreckbarkeit nicht rechtskräftiger Urteile wird – im Zweifel - ein Vorrang der Gläubigerinteressen entnommen.<sup>20</sup>

Das gilt – im Ansatz – auch für vorläufig vollstreckbare Räumungsurteile über Wohnraum.

Einer nicht auszuschließenden Erfolgsaussicht der Berufung oder der Rechtsverteidigung kommt mit Blick auf die – regelmäßig irreversiblen – Folgen einer Räumungsvollstreckung und des besonders schwerwiegenden Eingriffs in verfassungsrechtlich geschützte Rechte des Schuldners (Mieters, gegebenenfalls seiner Familie) ein anderes, höheres Gewicht zu, als etwa die Verurteilung zur Zahlung.

Das gilt erst recht auf angespannten Wohnungsmärkten oder in Zeiten der Pandemie, dies allerdings – wie ausgeführt – nur, wenn der Schuldner davon betroffen ist, was er zur Begründung seines Antrages konkret vorzutragen hat.

Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wird im Rahmen der Interessenabwägung auch nach dem der Räumungsverurteilung zugrunde liegenden Kündigungsgrund zu differenzieren sein. Der besondere Schutz des vertragstreuen Mieters, der aufgrund einer Eigenbedarfskündigung zur Räumung verurteilt wurde,<sup>21</sup> muss sich auch auf der Ebene der Vollstreckung eines nur für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteils auswirken. Mit Blick auf die zu erwartende Endgültigkeit der Räumung ist anderenfalls die Effektivität seines Rechtsschutzes nicht gewährleistet.<sup>22</sup>

Auch bei einer Zahlungsverzugskündigung, etwa nach einer Schonfristzahlung oder Streit um eingetretene Mietminderungen wegen zwischen den Parteien streitiger Mängel der Mietsache,<sup>23</sup> kann das Interesse des Schuldners an der Überprüfung der Entscheidung und Abwehr der Schaffung vollendeter Tatsachen im Wege der Vollstreckung im Rahmen der Interessenabwägung ein besonderes Gewicht erlangen.

---

<sup>19</sup> BGH, Beschl. vom 22.08.2017 – I ZB 70/17, juris Rn. 6.

<sup>20</sup> Hergert in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 719 Rn. 3.

<sup>21</sup> BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993 - 1 BvR 208/93, NJW 1993, 2035, [2036].

<sup>22</sup> Vgl. LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 15.08.2019 – 65 S 159/19, WuM 2019, 666.

<sup>23</sup> Vgl. LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 03.04.2020 – 65 S 205/19, WuM 2020, 301.

Anders zu bewerten sind regelmäßig schwerwiegende, auch Mitmieter oder Angestellte des Vermieters<sup>24</sup> beeinträchtigende Verhaltensweisen des zur Räumung verurteilten Mieters oder von ihm ausgehende Bedrohungen.<sup>25</sup>

Auch bei einem besonderen Gewicht des Einstellungsinteresses des Schuldners/Mieters kann auf die Feststellung und Abwägung des Interesses des Gläubigers/Vermieters an der Vollstreckung nicht verzichtet werden.

Schematische Ansätze verbieten sich in beide Richtungen. Ungeachtet des Gewichtes des im Einzelfall betroffenen Mieterinteresses kann aufgrund besonderer, vom Gläubiger/Vermieter in der ihm eingeräumten Stellungnahmemöglichkeit darzulegender Umstände sein Interesse überwiegen. Das wird bei beabsichtigter Nutzung der Wohnung des Mieters als Zweitwohnung eher selten der Fall sein.<sup>26</sup> Aber auch er kann – abgesehen von den Fällen betroffener Mietmieterinteressen – selbst dringend auf die Wohnung angewiesen, wie oben ausgeführt vom angespannten Wohnungsmarkt oder den Pandemiebeschränkungen betroffen sein.

Fällt die Interessenabwägung zugunsten des Mieters aus, so ist die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung die Regel.

Bei einem Versäumnisurteil kann ein Fall unverschuldeter Säumnis, § 719 Abs. 1 Satz 2 ZPO bei einer plötzlich aufgetretenen schwerwiegenden Erkrankung, gegebenenfalls verbunden mit einem Krankenhausaufenthalt in Betracht kommen. Mit Blick auf die Zahlen zu den Covid-19-Erkrankungen mit einem schweren Verlauf ist das keine nur theoretische Möglichkeit. Die Behauptung allein reicht jedoch nicht; wie auch sonst sind die behaupteten Umstände glaubhaft zu machen, §§ 719 Abs. 1 Satz 2, 294 ZPO, wobei eine Bestätigung des Krankenhauses ausreichen dürfte. Eine Quarantäne wird die Säumnis selten rechtfertigen, wenngleich nicht auszuschließen ist, dass – etwa bei Quarantäne an einem anderen als dem Wohnort – besondere Umstände die Annahme tragen können. Es gilt wiederum: die Umstände sind glaubhaft zu machen.

Im Übrigen kommt eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung nur in Betracht, wenn der Schuldner/Mieter dazu nicht in der Lage ist und (kumulativ!) die Vollstreckung einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde,

---

<sup>24</sup> LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 17.07.2017 – 65 S 149/17, juris.

<sup>25</sup> LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 25.08.2018 – 65 S 54/18, juris.

<sup>26</sup> Vgl. Sachverhalt in LG Berlin [ZK 65], Beschl. v. 15.08.2019 – 65 S 159/19, WuM 2019, 666; Nutzung der Wohnung für einen zweiwöchigen Archivrechercheaufenthalt in Berlin.

§§ 719 Abs. 1 Satz 1, 707 Abs. 1 Satz 2 ZPO. Wie im Rahmen des § 712 ZPO sind alle insoweit maßgeblichen Umstände darzulegen und glaubhaft zu machen.

### **c) Schadenersatz nach § 717 Abs. 2 Satz 1 ZPO?**

Als Räumungsschutzvorschrift im weiteren Sinne wirkt (jedenfalls potenziell) § 717 Abs. 2 ZPO. Die Räumung aufgrund eines noch nicht rechtskräftigen Urteils ist in der Praxis keineswegs die Regel, was durchaus auch an der Schadenersatzregelung in der ZPO liegt.

Danach ist der Kläger zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dem Beklagten durch die Vollstreckung des Urteils oder durch eine zur Abwendung der Vollstreckung gemachte Leistung entstanden ist, wenn ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Urteil aufgehoben oder abgeändert wird.

Nach der Rechtsprechung des BGH begründet die Regelung eine Gefährdungshaftung („Gläubiger handelt auf eigene Gefahr“), auch für weitere Schäden mit Vollstreckungsbezug, wenn er aus einem nicht endgültigen Titel vollstreckt.<sup>27</sup> Der Anspruch erfasst die Auswirkungen des Vollstreckungseingriffs. Neben den Kosten der Wohnungssuche wie Fahrtkosten, Maklerkosten oder Kosten für Inserate; Kosten für ein Umzugsunternehmen und freiwillige Umzugshelfer, nutzlos gewordenen Aufwendungen für die bisherige Wohnung kann der Anspruch gegebenenfalls auch etwaige höhere Mietkosten für eine vergleichbare oder sogar geringwertigere Wohnung umfassen,<sup>28</sup> wenn ein Rückzug des Mieters nach abändernder Entscheidung nicht möglich sein sollte. Auf angespannten Wohnungsmärkten kann die Mietdifferenz – ungeachtet der Beschränkungen (und Ausnahmen) der §§ 556d ff BGB iVm einer LandesVO – beträchtlich sein. In dem -wohl aufwändigen - Folgerechtsstreit dürften sich Rechtsfragen stellen, die zu klären den Aufwand (und die Risiken) auch für den Gläubiger/Vermieter beträchtlich erhöhen.<sup>29</sup>

## **2 Sonderregelungen für die Räumung von Wohnraum**

---

<sup>27</sup> BGH, Urt. v. 05.10.1982 – VI ZR 31/81; Urt. v. 20.11.2008 – IX ZR 139/07; Urt. v. 25.06.2015 – VII ZR 220/14, jew. juris.

<sup>28</sup> Vgl. näher: Siegmund, Der Kündigungsfolgeschaden des Mieters, WuM 2017, 613

<sup>29</sup> Das kann im Rahmen dieses Vortrags nur angesprochen, nicht näher ausgeführt werden: die Ermittlung der Differenzmiete bei regelmäßig fehlender völliger Vergleichbarkeit der Wohnungen [vgl. Ansätze BGH, Urt. v. 29.03.2017 - VIII ZR 44/16, WuM 2017, 342, nach juris Rn. 38 ff]; Muss der Mieter Rechte aus §§ 556d ff BGB geltend machen, wenn es eine (wirksame?) LandesVO gibt? uvam.

### a) Die Räumungsfrist nach §§ 721, 794a ZPO

Im Mietprozess von größter Bedeutung ist die Gewährung, Verlängerung und Verkürzung einer Räumungsfrist nach der nur für die Räumung von Wohnraum geltenden Regelung des § 721 ZPO.

Danach - kann - das Gericht dem Schuldner auf Antrag oder von Amts wegen eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren, wenn auf Räumung von Wohnraum erkannt wird, § 721 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Der Antrag ist vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung zu stellen, auf die das Urteil ergeht. Die Räumungsfrist kann nach Absatz 3 auf Antrag verlängert oder verkürzt werden. Der Antrag auf Verlängerung ist spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist zu stellen. Nach Absatz 5 der Regelung darf die Räumungsfrist insgesamt nicht mehr als ein Jahr ab Rechtskraft der Entscheidung betragen.

§ 794a ZPO sieht vergleichbare Regelungen für die Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsvergleich vor; die Entscheidungskriterien stimmen – soweit sich aufgrund der Abweichungen des der Vollstreckung zugrunde liegenden Titels keine Besonderheiten ergeben – weitgehend überein.

Anders als der Wortlaut es nahelegt: die Entscheidung über die Nicht-/Gewährung einer Räumungsfrist ist – anders als die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung oder der Räumungsschutz nach § 712 ZPO – von Amts wegen, nicht nur auf Antrag zu treffen.<sup>30</sup>

In Anlehnung an die Grundgedanken des § 5a MieterschutzG<sup>31</sup> soll § 721 ZPO sicherstellen, dass das (sachnahe) Prozessgericht, das über den Räumungsanspruch des Vermieters zu urteilen und häufig auch zu berücksichtigen hat, ob der Mieter innerhalb angemessener Frist anderweitig untergebracht werden kann, deshalb auch über die Versagung, Gewährung, Verlängerung und Verkürzung von Räumungsfristen entscheidet.<sup>32</sup> Aus der Diskussion zwischen Bundesrat und Bundesregierung ergibt sich, dass die Bundesregierung durchaus das Ziel verfolgt hat, den Anwendungsbereich der (materiell-rechtlich wirkenden) „Sozialklausel“ in § 556a BGB aF (§§ 574ff. BGB) einzuschränken, um die Verfügungsmöglichkeit des Vermieters über sein Eigentum „bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt“ auf das im Interesse des Mieterschutzes erforderliche

---

<sup>30</sup> BGH, Urt. vom 10.06.2015 – VIII ZR 99/14, WuM 2015, 510, juris Rn. 21; BeckOK ZPO/Ulrici, Ed. 1.7.2020, ZPO § 721 Rn. 11.

<sup>31</sup> Vgl. RGBL. Teil I, Nr. 46, v. 04.05.1933, S. 235, [236].

<sup>32</sup> BT-Drs. VI/806, S. 13

Maß zu beschränken. Er sah den Mieter durch die ineinander greifenden Schutzmöglichkeiten – von der (materiell-rechtlichen) Sozialklausel über die Räumungsfrist und nach Ablauf der Jahresfrist über § 765a ZPO hinreichend vor Obdachlosigkeit hinreichend geschützt.<sup>33</sup>

Gewährung und Länge der Räumungsfrist liegen im Ermessen des Gerichts, das dieses aufgrund der von den Parteien vorzutragenden konkreten Umstände des Einzelfalls pflichtgemäß auszuüben und die widerstreitenden Interessen abzuwägen hat.<sup>34</sup>

Auch im Rahmen des § 721 ZPO gilt der Beibringungsgrundsatz und die Regel, dass jede Partei die ihr günstigen Umstände konkret vorzutragen und durch geeignete Unterlagen zu belegen hat.

Nach den vom BGH im Anwendungsbereich des § 574 BGB entwickelten Maßstäben kann auch auf der (prozessualen) Ebene des § 721 ZPO weder eine angespannte Wohnungsmarktsituation, noch das Überschreiten einer bestimmten Altersgrenze oder die Pandemie-Situation den Schuldner/Mieter von dazu führen, dass die Darlegung der ihn konkret betreffenden Umstände – alters- und/oder krankheitsbedingte Einschränkungen, erfolglose Bemühungen um Ersatzwohnraum – von vornherein im Wege der Ableitung einer Regelvermutung aus einer als gerichtsbekannt unterstellten allgemeinen Situation entbehrlich sind.<sup>35</sup> Eine gesetzliche Grundlage für einen solchen Ansatz ist nicht ersichtlich. Zu bedenken ist dabei auch immer, dass die Missachtung des Inhaltes gesetzlicher Regelungen und allgemein anerkannter Auslegungsgrundsätze Risiken in sich trägt, die im Zweifel – zu Lasten beider Parteien – zu (allgemeiner) Rechtsunsicherheit führt.

Der Mieter ist daher weder infolge eines landesrechtlich bestätigten angespannten Wohnungsmarktes<sup>36</sup> noch aufgrund der Pandemie-Situation von jeder Bemühung um Ersatzwohnraum „freizustellen“, der Richter nicht von der Ausübung des ihm nach § 721 Abs. 1 ZPO eingeräumten Ermessens entbunden.<sup>37</sup>

Die Räumungsfrist kann verlängert, aber auch verkürzt werden. Die Pandemie-Entwicklung und die damit einhergehenden Beschränkungen können von niemandem vorhergesehen werden. Wenn der Gesetzgeber die konkret erforderlichen Beschränkungen „auf Sicht“

---

<sup>33</sup> BReg zur Stellungnahme des BRates, BT-Drs. IV/806, S. 17.

<sup>34</sup> Vgl. LG München I, Beschl. v. 15.06.2020 – 14 T 7328/20, juris zu § 765a ZPO; LG Berlin, Beschl. v. 03.04.2020 – 65 S 205/19, WuM 2020, 301; so auch LG Freiburg, Urt. v. 30.06.2020 – 9 S 4/20, juris Rn. 69f.

<sup>35</sup> Vgl. BGH, Urt v. 22.05.2019 – VIII ZR 180/18, nach juris Rn. 46, 52, zu § 574 BGB.

<sup>36</sup> VO nach §§ 558 Abs. 3, 556d Abs. 22, 577a Abs. 2 BGB.

<sup>37</sup> Vgl. auch Siegmund, Corona-Krise: Kündigungsbeschränkung und Räumungsschutz, IWW 2020, 112ff.

beurteilt, müssen der Richter und die Parteien bzw. deren Prozessbevollmächtigte die Verlängerung der Räumungsfrist als Möglichkeit im Blick behalten; welche Räumungsfrist unter Berücksichtigung des Interesses des Räumungsgläubigers und -schuldners angemessen ist, beurteilt sich – wie stets – nach den Umständen des konkreten Einzelfalls. Ein – vom Mieter vorzutragendes – erhöhtes Risiko für einen schweren Covid-19-Krankheitsverlauf nach den Bewertungen des Robert-Koch-Instituts kann ein solcher Umstand sein; ebenso aber ein aufgrund des konkreten Kündigungsgrundes gegebenes besonderes Gewicht des Interesses des Vermieters oder anderer Mieter an der Räumung.<sup>38</sup>

Zu beachten ist bei einem Antrag auf Verlängerung oder Verkürzung der Räumungsfrist, dass sich Modifizierungen daraus ergeben, dass nicht erstmals über eine Räumungsfrist entschieden wird, sondern die Abänderung einer Entscheidung begehrt wird, die als solche zunächst nicht angefochten worden ist. Eine Verlängerung oder Verkürzung der Räumungsfrist wird nur in Betracht kommen, wenn veränderte Umstände bzw. neue Tatsachen vorliegen.<sup>39</sup> Diese sind vorzutragen, insbesondere dann, wenn der Schuldner/Mieter aufgrund der gewährten Räumungsfrist bereits längere Zeit Gelegenheit hatte, Ersatzwohnraum zu suchen.<sup>40</sup>

Heranzuziehen sind zur Bewertung der Pandemie-Beschränkungen auch immer die im maßgeblichen Zeitraum jeweils geltenden Covid-19-Infektionsschutzverordnungen auf Landesebene.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Krisensituationen – einem angespannten Wohnungsmarkt, Pandemie-bedingte Einschränkungen – über die Gewährung und gegebenenfalls Verlängerung nach § 721 ZPO aufgefangen werden können. Das Instrumentarium – Ermessen des Gerichts – reicht aus, um bei persönlicher Betroffenheit des Mieters zumindest vorübergehend Abhilfe zu schaffen. Ein „Selbstläufer“ ist das nicht.

#### **b) Der Ausnahmetatbestand des § 765a Abs. 1 Satz 1 ZPO**

Sind Fristen versäumt, ist die Nichtgewährung einer Räumungsfrist nicht angefochten oder wegen der Höchstdauer nach § 721 Abs. 4 ZPO nicht verlängerbar, kommt im Einzelfall ein

---

<sup>38</sup> Vgl. LG Frankfurt, Beschl. v. 30.04.2020 – 2-11 T 43/20, juris; LG Berlin, Beschl. v. 03.04.2020, 65 S 205/19, WuM 2020, 301; so auch LG Freiburg, Urt. v. 30.06.2020 – 9 S 4/20, juris Rn. 69f.

<sup>39</sup> BeckOK ZPO/Ulrici, § 721 Rn. 14, Schmidt-Futterer/LehmannRichter, § 721 Rn. 63; LG Berlin, Beschl. v. 03.04.2020 – 65 S 205/19, WuM 2020, 301.

<sup>40</sup> Vgl. . LG Frankfurt, Beschl. v. 30.04.2020 – 2-11 T 43/20, juris; LG Berlin, Beschl. v. 03.04.2020 - 65 S 205/19, WuM 2020, 301.

Antrag auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO in Betracht – der zwingend beim Amtsgericht (als Vollstreckungsgericht, § 764 Abs. 1 ZPO) zu stellen ist (!), auch wenn das Verfahren möglicherweise in der Berufungsinstanz „schwebt“.

Der Antrag ist regelmäßig nach § 765a Abs. 3 ZPO spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu stellen. Er setzt eine Härte voraus, die auch unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers mit den guten Sitten nicht vereinbar ist.

Die Überprüfung der Anwendung der Vorschrift durch die Vollstreckungsgerichte ist Gegenstand zahlreicher höchstrichterlicher Entscheidungen.

Eine gegen die guten Sitten verstoßende Härte ist insbesondere dann anzunehmen, wenn etwa eine schwere Erkrankung, auch psychischer Art oder ein hohes Alter, verbunden mit erheblichen Gesundheitsschäden und eingeschränkter Aktionsmöglichkeit zu einer ernstlichen Gefährdung von Leben oder Gesundheit des Schuldners durch die Vollstreckungsmaßnahme führen.<sup>41</sup> Aufgrund der zugrunde liegenden Sachverhaltskonstellationen – vor allem Suizidandrohung – sind mit besonderer Häufigkeit die Wertentscheidungen des Grundgesetzes (Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit, Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und die dem Schuldner in der Zwangsvollstreckung gewährleisteten Grundrechte im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung zu berücksichtigen.

Nach der Rechtsprechung von BVerfG und BGH kann die Abwägung der konkreten Umstände in besonders gelagerten Einzelfällen dazu führen, dass die Vollstreckung für einen längeren Zeitraum und - in absoluten Ausnahmefällen - auf unbestimmte Zeit einzustellen ist. Ergibt die Abwägung, dass die der Zwangsvollstreckung entgegenstehenden, unmittelbar der Erhaltung von Leben und Gesundheit dienenden Interessen des Schuldners im konkreten Fall ersichtlich schwerer wiegen als die Belange, deren Wahrung die Vollstreckungsmaßnahme dienen soll, so kann der trotzdem erfolgende Eingriff das Prinzip der Verhältnismäßigkeit (Übermaßverbot, Rechtsstaatsprinzip) und das Grundrecht des Schuldners aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verletzen. Die Vollstreckungsgerichte sind in ihrer Verfahrensgestaltung verpflichtet, die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, die die Verletzung von Verfassungsrechten durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausschließen und der sich aus dem Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit ergebenden Schutzpflicht staatlicher Organe genügen.

---

<sup>41</sup> MüKoZPO/Heßler, 5. Aufl. 2016, § 765a Rn. 27.

Anders als im Rahmen der §§ 712, 707, 719 ZPO gelten im Anwendungsbereich des § 765a ZPO hohe Anforderungen an die Sachverhaltsaufklärung.

Ist mit der Fortsetzung der Zwangsvollstreckung eine Lebens- oder Gesundheitsgefahr verbunden, bedeutet das allein zwar noch nicht, dass Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO gewährt werden muss. Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung ist insbesondere dann nicht notwendig, wenn der Gefahr durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann. Die Geeignetheit etwaiger (Gegen-)Maßnahmen haben die Fachgerichte – unter Hinzuziehung sachverständiger Hilfe - nicht nur sorgfältig zu prüfen, sondern – so das BVerfG - auch deren Vornahme sicherzustellen.<sup>42</sup> Andererseits kann vom Schuldner erwartet werden, dass er alles ihm Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leben und Gesundheit möglichst auszuschließen. So sei es ihm. Soweit er dazu in der Lage ist, zuzumuten, fachliche Hilfe – erforderlichenfalls durch einen stationären Aufenthalt in einer Klinik – in Anspruch zu nehmen, um eine etwaige Selbsttötungsgefahr auszuschließen oder zu verringern.<sup>43</sup>

Nach diesen Maßstäben und angesichts der hohen Anforderungen des § 765a ZPO kann der allgemeine Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt und die Pandemiebedingten Einschränkungen die Aufhebung, Untersagung oder einstweilige Einstellung einer bereits angesetzten Räumungsmaßnahme nicht rechtfertigen.<sup>44</sup>

Es muss – wie auch sonst – die konkrete Betroffenheit, etwa die Zugehörigkeit zu einer Risikogruppe nach den Kriterien des RKI dargelegt werden. Hatte der Schuldner bereits vor Beginn der Pandemiebedingten Einschränkungen – gegebenenfalls mehrere – Monate Zeit, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen, muss konkret darlegen, welche Bemühungen er unternommen hat und ebenso, aus welchen Gründen diese Pandemiebedingt nunmehr ausfallen oder erschwert werden.<sup>45</sup> Auch soweit vom Schuldner erwartet wird, dass er sich zumutbaren Behandlungsmaßnahmen unterzieht, so reicht der allgemeine Hinweis auf die Pandemiebedingte Einschränkungen stationärer oder ambulanter Therapiemöglichkeiten ebenfalls nicht aus. Auch insoweit gilt, dass der Schuldner/Mieter seine konkrete

---

<sup>42</sup> Vgl. BVerfG, Beschl. 08.08.2019 – 2 BvR 305/19, WuM 2020, 17.

<sup>43</sup> Vgl. BGH, Beschl. v. 21.09.2017 – I ZB 125/16, juris.

<sup>44</sup> LG München I, Beschl. v. 15.06.2020 – 14 T 7328/20, juris.

<sup>45</sup> LG Frankfurt, Beschl. v. 30.04.2020 – 2-11 T 43/20, juris; LG Limburg, Beschl. v. 23.07.2020 – 7 T 116/20, juris, nachgehend: BVerfG, Bechl. V. 24.07.2020 – 2 BvQ 51/20, juris.

Betroffenheit von den Einschränkungen unter Vorlage geeigneter Dokumente darzulegen hat, die für die nunmehr eingetretene Situation zudem kausal sein müssen.<sup>46</sup>

Erhält der Schuldner/Mieter Sozialleistungen können in Bezug auf seine wirtschaftlichen Verhältnisse eine Pandemie-bedingte Einschränkungen ohnehin nicht unterstellt werden. Er wird – gegebenenfalls – auch konkret darzulegen haben, welche Bemühungen um Unterstützung bei den Sozialbehörden aufgrund welcher Umstände erfolglos geblieben sind und nunmehr eine Entscheidung nach § 765a Abs. 1 ZPO rechtfertigen.

### **3 Überschneidungen zwischen dem materiellen und dem Vollstreckungsrecht**

Im Anwendungsbereich der §§ 574ff BGB, 308a ZPO ergeben sich Überschneidungen zu §§ 721, 765a ZPO, die darauf beruhen, dass sich die Voraussetzungen und Entscheidungskriterien der Vorschriften in vielen Sachverhaltskonstellationen – Alter, Gesundheit, Zwischenumzug, Beschaffbarkeit von Ersatzwohnraum - entsprechen.

Wie oben ausgeführt sah der Gesetzgeber die materiell-rechtlich wirkende Sozialklausel und die Regelungen in §§ 721, 765a ZPO als ausreichenden, ineinander greifenden Schutz, dies vor dem Hintergrund eines entspannten Wohnungsmarktes.<sup>47</sup> Als prozessuale Schutzvorschrift führt die Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO (ebenso wie der Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO) jedoch nur zu einem – vorübergehenden – Vollstreckungshindernis, während eine gerichtliche Entscheidung nach § 574a Abs. 2 BGB iVm § 308a ZPO sich unmittelbar materiell-rechtlich auf das durch Kündigung beendete, aber fortzusetzende Mietverhältnis hat,<sup>48</sup> dies – gegebenenfalls mit Kostenfolgen nach §§ 91ff. ZPO.<sup>49</sup>

Zu einer Entscheidung nach §§ 721, 765a ZPO kann es jedoch erst kommen, wenn die Voraussetzungen der §§ 574ff. BGB, 308a ZPO verneint wurden. Hat der Mieter einen – gegebenenfalls zeitlich befristeten - Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, weil etwa die Voraussetzung des § 574 Abs. 2 BGB vorliegen, d. h. angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann, die Interessenabwägung zu Lasten des Vermieters ausgeht, so ist der „Konflikt“ wohl auf der materiell-rechtlichen Ebene zu „lösen.“ § 574 kann nicht bereits dann immer entfallen, wenn

---

<sup>46</sup> LG Limburg, Beschl. v. 23.07.2020 – 7 T 116/20, juris, nachgehend: BVerfG, Bechl. V. 24.07.2020 – 2 BvQ 51/20, juris

<sup>47</sup> BT-Drs. IV/806, S. 17, Auffassung der BReg zur Stellungnahme des BRates.

<sup>48</sup> Vgl. Fleindl, Die Sozialklausel in Zeiten der Wohnungsnot, WuM 2019, 165, [168f]; BeckOK MietR/Siegmund, 21. Ed. 1.8.2020, BGB § 574 Rn. 9ff.

<sup>49</sup> BeckOK MietR/Siegmund, 21. Ed. 1.8.2020, BGB § 574 Rn. 20.

den – im Übrigen mit Prognoseschwierigkeiten behafteten – Schwierigkeiten der Ersatzwohnraumbeschaffung durch die Gewährung einer Räumungsfrist begegnet werden kann.<sup>50</sup> So wohl aber die überwiegende Handhabung in der Praxis. Angesichts im Detail differierender Kriterien im Rahmen der Interessenabwägung nach § 574 BGB einerseits und der nach § 721 ZPO andererseits kann die Gewährung einer Räumungsfrist im Einzelfall zwar in Betracht kommen, obwohl das Vorliegen des Härtegrundes verneint wird; es bedarf wohl aber einer entsprechenden Begründung durch das Gericht.

Die durch den BGH<sup>51</sup> in den vergangenen Jahren konkretisierten Anforderungen an die Darlegung von Härtegründen durch den Mieter und deren Prüfung durch die Gerichte gibt Veranlassung, kritisch und differenzierter die Frage in den Blick zu nehmen, ob der „Krisensituation“ bzw. dem Härtegrund über eine (befristete) Fortsetzung des Mietverhältnisses oder erst auf der Ebene des Prozessrechts Rechnung zu tragen ist.

Auch insoweit gilt: Nach dem im Zivilprozess geltenden Beibringungsgrundsatz und den materiell-rechtlichen Beweislastregeln haben beide Parteien die Möglichkeit, die Entscheidung zu beeinflussen. Es kommt auf ihren Sachvortrag an.

### **III Schlussfolgerungen für die Praxis und Zusammenfassung**

- Die Wertentscheidungen des Grundgesetzes und die Grundrechte wirken zugunsten beider Parteien auch in der Zwangsvollstreckung.
- Eine allgemein oder gerichtsbekannte Krisensituation (angespannter Wohnungsmarkt, Pandemie) entbindet die Gerichte nicht von der sorgfältigen Feststellung der konkreten Betroffenheit der Parteien und der umfassenden Abwägung der betroffenen Interessen.
- Unzulässig ist die Bildung von Kategorien oder Fallgruppen, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen.
- Das heißt zugleich: Jede Partei hat auch in der Zwangsvollstreckung die zu ihren Gunsten wirkenden Tatsachen vorzutragen.

---

<sup>50</sup> BeckOK MietR/Siegmund, 21. Ed. 1.8.2020, BGB § 574 Rn. 19.

<sup>51</sup> BGH, Urt. v. 11.12.2019 – VIII ZR 144/19, juris; Urt. v. 22.05.2019 – VIII ZR 180/19, juris; Urt. v. 15.03.2017 – VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474, juris; Urt. v. 08.12.2004 – VIII ZR 218/03, juris Rn. 14.