

Prof. Dr. Winfried Schuschke

Vorsitzender Richter am OLG Köln a. D.
Honorarprofessor an der Universität zu Köln

Die Geltendmachung besonderer Härtegründe für den Schuldner im Räumungsprozess und in der Räumungsvollstreckung.

A. Einleitung

I. Die Bedeutung der Wohnung für den Mieter im Regelfall

Die eigene Wohnung bildet für die meisten Menschen den Kernbereich ihrer Privatsphäre. Sie ist der Mittelpunkt ihres privaten Lebens¹. Aus diesem Grunde² genießt sie besonderen verfassungsrechtlichen Schutz gegenüber staatlichen Eingriffen (Art. 13 GG) und ist durch eine Reihe von Strafgesetzen gegen das Eindringen unbefugter Dritter geschützt (so etwa durch §§ 123, 243, 244 StGB). Die aus einem Mietvertrag resultierenden Rechte des Mieters unterfallen zudem der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG³. Die Wohnung unfreiwillig aufgeben zu müssen, ist deshalb immer aus ganz vielfältigen Gründen für den Bewohner mit Unannehmlichkeiten und sogar Härten verbunden.

II. Die Unannehmlichkeiten und Härten eines jeden Umzuges

Im Laufe der Zeit sammelt der Bewohner in seinen Räumlichkeiten Vieles an, das oft auch gerade auf den Zuschnitt und die Möglichkeiten dieser Wohnung abstellt und in neuen Räumlichkeiten nicht in gleicher Weise Verwendung finden kann, von dem man sich bei einem Umzug also

¹ *Tietzsch*, WuM 2017, 113

² Auf die enge Verbindung von Art. 13 GG mit Art. 1 GG und Art. 2 GG verweisen: *Fink* in Beck'scher OK Grundgesetz, Art. 13 GG Rn. 1; *Hömig/Wolff*, Grundgesetz, 11. Aufl. 2016, Art. 13 GG Rn. 1 und 2; *Papier* in *Maunz/Dürig*, Grundgesetz, Art. 13 GG Rn. 1.

³ BVerfG, NJW 1993, 2035

schweren Herzens trennen muss. Der Mieter hat sich in seinen Räumlichkeiten im Laufe der Jahre ein ganz persönliches Reich geschaffen, das andernorts so nicht wieder erstehen kann. Hinzu kommen die persönlichen Kontakte zu Nachbarn und zu sozialen Einrichtungen aller Art in der Umgebung, zu Kaufleuten und vielfältigen kommerziellen Einrichtungen (Stammkneipe usw.) im Umfeld. Es ist also ein Geflecht von Bindungen und Beziehungen entstanden, das nach einem Umzug nicht ohne weiteres – insbesondere von älteren Menschen – aufrechterhalten werden kann. Eine neue, gleich geeignete und auch bezahlbare Wohnung zu finden, ist darüber hinaus im Regelfall nicht ganz einfach. Jeder Umzug, selbst der freiwillige, ist also für den Umziehenden mit Härten verbunden.

III. Besondere Härten im Einzelfall

Diese eben geschilderten Unannehmlichkeiten, die allgemein mit der Aufgabe einer Wohnung und einem Umzug verbunden sind, hat der Gesetzgeber, als er grundsätzlich die Kündigung von Mietverhältnissen und den Anspruch auf Räumung einer Wohnung zuließ, bereits in Rechnung gestellt und dem Schuldner regelmäßig für zumutbar erachtet, also nicht als „besondere Härte“ angesehen⁴. Dass aus dem Titel überhaupt auf Räumung – auch einer über viele Jahre hin bewohnten Wohnung - vollstreckt werden kann, ist allein also noch keine „besondere“ Härte. Auch der möglicherweise hohe Kostenaufwand für die Räumung ist, selbst wenn er die finanziellen Möglichkeiten des Schuldners, der für diese Kosten aufzukommen hat, übersteigt, keine besondere Härte, da dem Schuldner im Notfall auch zugemutet werden kann, gegebenenfalls Hilfen nach dem SGB XII in Anspruch zu nehmen⁵. Dennoch können nicht alle den Mieter mit dem unfreiwilligen Verlust seiner Wohnung treffenden Härten im Räumungsprozess und in der Räumungsvollstreckung unberücksichtigt

⁴ Blank, NZM 2017, 353

⁵ Näheres: § 35 Abs. 2 SGB XII

bleiben. Die Rechte des ein Mietverhältnis beenden und die vermietete Wohnung zurück haben wollenden Vermieters und des um den Fortbestand des Mietverhältnisses und den Erhalt seiner Wohnung kämpfenden Mieters müssen vielmehr ausbalanciert werden⁶. Dies ist nicht nur Folge des richtig verstandenen Sozialstaatsprinzips, sondern auch notwendige Folge des Verhältnismäßigkeitsgebotes der Verfassung. Der vom Staat sanktionierte Eingriff in Grundrechtspositionen des Schuldners darf nicht weiter gehen, als zur Erreichung des staatlich anerkannten Rechtsschutzzieles erforderlich ist. Droht ein Missverhältnis, liegt in der Regel eine nicht mehr zumutbare Härte vor.

B. Die Berücksichtigung besonderer Härten durch den Verlust seiner Wohnung für den Mieter bereits im Räumungsprozess

Übermäßige Härten durch die Räumung der Wohnung für den Räumungsschuldner und mit ihm zusammenwohnende nahe Angehörige sind nicht erst nach der grundsätzlichen Entscheidung über die Räumungsverpflichtung bei der Entscheidung über eine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO und im Vollstreckungsverfahren bei der Entscheidung über einen Vollstreckungsschutzantrag gem. § 765a ZPO von Bedeutung, sondern bereits beim Räumungsanspruch, wenn schon die die Kündigung oder den Räumungsanspruch rechtfertigende Norm die Beendigung des Mietverhältnisses bei besonderen Härten für den Schuldner entweder ganz ausschließt oder jedenfalls nur nach einer individuellen Abwägung der Gläubiger- und Schuldnerinteressen unter Rücksichtnahme auf besondere Härten für den Schuldner, dann „unter Berücksichtigung aller Umstände“ im Einzelfall, vorsieht⁷. Es muss deshalb bei der Frage, wo und wie besondere Härten für den Schuldner durch den Verlust seiner Wohnung zu

⁶ Blank, NZM 2017, 353, 354

⁷ BGH, NZM 2005, 300; BGH, BeckRS 2016, 20633 mit teilweise kritischer Anm. *Pielsticker*, NZM 2017, 64; BGH, NZM 2017, 286 mit Anm. *Singbartl/ Henke*; LG München, NZM 2014, 638; LG Berlin, NZM 2015, 929. Siehe auch *Schuschke*, NZM 2015, 322, 238.

berücksichtigen sind, zwischen dem materiell-rechtlichen, dem verfahrensrechtlichen und dem vollstreckungsrechtlichen Schuldnerschutz unterschieden werden.

I. Der materiell-rechtliche Mieterschutz

1. im Rahmen des auf einer ordentlichen Kündigung beruhenden Räumungsverlangens

Als Grundlage einer den Räumungsanspruchs nach § 546 Abs. 1 BGB tragenden fristgerechten Kündigung kommt insbesondere § 573 Abs. 1 mit Abs. 2 Nr. 1- 3 BGB in Verbindung mit § 574 BGB Betracht. Hat der Mieter der ordentlichen Kündigung nach § 574 BGB widersprochen, so können die individuellen besonderen Härten des Wohnraumverlustes für den Schuldner⁸, insbesondere eine schwere Erkrankung oder die Suizidgefährdung des Mieters oder eines mit ihm zusammenlebenden nahen Angehörigen, die Schwierigkeit eine bezahlbare neue behindertengerechte Wohnung zu finden, mit einem abrupten Schulwechsel verbundene erhebliche schulische Probleme für die Kinder des Mieters⁹ oder die Schwierigkeit für berufstätige Eltern, umgehend wieder einen Kindergartenplatz für ihre Kinder zu finden, aber auch die bisherige beanstandungsfreie lange Dauer des Mietverhältnisses einerseits und das jetzige relativ geringe Verschulden des Mieters¹⁰ andererseits für die Frage, ob die Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte für den Mieter darstellt, im Rahmen der nach §§ 574, 574a BGB vorzunehmenden Würdigung der Interessen des Vermieters und des Mieters entscheidend sein¹¹. Sind erhebliche gesundheitliche Probleme des Mieters die von ihm

⁸ In die allgemeine Interessenabwägung nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB fließen sie noch nicht ein, sie werden vielmehr immer erst auf Widerspruch des Mieters im Rahmen des § 574 BGB berücksichtigt: BGH, NZM 2017, 405 mit Anm. *Hinz*.

⁹ LG Freiburg, ZfIR 2016, 765

¹⁰ LG Berlin, ZMR 2017, 642

¹¹ Beispielsfälle einer individuellen Härten- und Interessenabwägung: BGH, NZM 2017, 405 mit Anm. *Hinz*; BGH, NZM 2017, 286 mit Anm. *Singbartl/Henke* und mit Anm. *Bub/ Bernhard*, FD-MietR 2017, 388714; LG München I, WuM 2017,

ins Feld geführte, ihn besonders treffende Härte, so muss sich das Gericht sich in Abwägung mit dem Grundrecht des Vermieters aus Art. 14 GG im Hinblick auf den hohen Stellenwert des Grundrechts des Mieters aus Art. 2 GG mit seinem Vortrag zu den seiner Gesundheit bzw. der Gesundheit mit ihm zusammen lebender naher Angehöriger im Falle eines Umzuges drohenden Gefahren, ganz besonders einer Suizidgefährdung, substantiiert auseinandersetzen und diesem Vortrag gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe vertieft nachgehen und darf nicht nur eine oberflächliche Interessenabwägung vornehmen¹². Im Rahmen der Härtefallabwägung selbst ist dann sorgfältig darauf abzustellen, wer die notwendigen Problemlösungen gegebenenfalls schneller und leichter erfolgreich bewerkstelligen kann¹³.

Der materiell-rechtliche Mieterschutz wird durch die Möglichkeit, dem zur Räumung verpflichteten Mieter Räumungsfristen oder später in der Vollstreckung Räumungsschutz zu gewähren, nicht beeinflusst. So sind insbesondere die Voraussetzungen der Sozialklausel der §§ 574ff BGB unabhängig davon zu prüfen, ob den Bedürfnissen des Schuldners auch mit einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO Rechnung getragen werden könnte.¹⁴ Denn durch §§ 574ff BGB wird die materiell-rechtliche Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Mieter unmittelbar gestaltet, während Entscheidungen zu § 721 ZPO und § 765a ZPO nur die Vollstreckungsmöglichkeit eines Räumungstitels hinausschieben, das durch eine berechtigte Kündigung beendete Mietverhältnis aber nicht wieder aufleben lassen.

477 ff; AG Berlin- Mitte, WuM 2013, 746; LG München I, NZM 2014, 638; LG Berlin, NZM 2015, 929; LG Berlin, ZMR 2017, 642.

¹² BGH, BeckRS 2017, 105826

¹³ BGH, NZM 2005, 143; *Bub/ Bernhard*, FD-MietR 2017, 388714

¹⁴ OLG Stuttgart, OLGZ 1969, 14; OLG Oldenburg, ZMR 1971, 329; LG Freiburg, MDR 1966, 419; a. A. (die Möglichkeit, dem Schuldner mit § 721 ZPO zu helfen, schließe § 574 BGB aus): LG Mannheim, MDR 1967, 131.

2. im Rahmen des auf einer fristlochen Kündigung beruhenden Räumungsverlangens

Als Grundlage für eine den Räumungsanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB tragende fristlose Kündigung kommen § 543 Abs. 1 und Abs. 2 BGB in Betracht. Die Berücksichtigung etwaiger Härtegründe auf Seiten des Mieters im Rahmen des § 543 Abs. 1 S. 2 BGB¹⁵ war bereits Gegenstand des vorausgegangenen Vortrages, sodass hier nicht noch einmal darauf eingegangen werden soll¹⁶.

II. Räumungsschutz im Rahmen der Dringlichkeitsprüfung im Räumungsverfahren nach § 940a ZPO¹⁷

Die dargestellten besonderen Härten einer schnellen Räumung seiner Wohnung für den Schuldner können auch im Eilverfahren nach § 940a Abs. 2 und Abs. 3 ZPO¹⁸ eine spezielle Rolle spielen, und zwar sowohl beim Verfügungsanspruch als auch beim Verfügungsgrund. Zwar muss der Gläubiger zunächst keine besondere Eilbedürftigkeit für das Verfügungsverfahren nach § 940a Abs. 2 und Abs. 3 ZPO darlegen, da sich der Verfügungsgrund unmittelbar aus den beiden Normen selbst ergibt¹⁹. Steht aber schon bei Einleitung des Eilverfahrens fest, dass eine rasche Vollziehung des Eiltitels, wie § 929 ZPO, der auch für Räumungsverfügungen uneingeschränkt gilt, sie fordert, nicht möglich sein wird, weil dem Anspruch auf sofortige Herausgabe der Wohnung eine akute Suizidgefährdung oder eine lebensbedrohliche Gesundheitsgefährdung des Schuldners entgegenstehen, so ist die zunächst angenommene Dringlichkeit

¹⁵ Ausführlich hierzu: BGH, - VIII ZR 73/16 -, NZM 2017, 26 im Anschluss an BGH, NZM 2005, 300.

¹⁶ Siehe: *Gsell*, Die Interessenabwägung bei der fristlosen Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 1 BGB

¹⁷ Zu § 940a Abs. 2 ZPO siehe die ausführliche Monografie von *Wendt*, Die einstweilige Räumungsverfügung des § 940a Abs. 2 ZPO, Tübingen 2015.

¹⁸ Zu den allgemeinen verfassungsrechtlichen Bedenken gegen beide Möglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes: *Schuschke*, DGVZ 2016, 37 ff.

¹⁹ Zu §§ 940a Abs. 3, 283a ZPO insoweit: OLG Naumburg, BeckRS 2016, 120860 mit Anm. *Bub/ Bernhard*, FD-MietR 2017, 390939

widerlegt²⁰. Der Räumungsstreit kann nun auch von vorn herein statt im Eilverfahren im ordentlichen Verfahren mit der Möglichkeit einer gründlichen Aufklärung ausgetragen werden.

III. Zeitlich eng begrenzter Schuldnerschutz im Rahmen der vorläufigen Vollstreckbarkeit

1. Die vorläufige Vollstreckbarkeit von Räumungsurteilen

Räumungsurteile sind nach § 708 Nr. 7 ZPO ohne Sicherheitsleistung sofort vorläufig vollstreckbar. Der Schuldner kann aber die sofortige Vollstreckung im Rahmen der Regeln der §§ 711 ff ZPO zunächst einmal durch Sicherheitsleistung abwenden, um Zeit zu gewinnen, im Rechtsmittelverfahren seine gegen die Kündigung und gegen die Räumung sprechenden Gründe noch einmal vorzubringen, und in diesem Rahmen gewinnen dann die besonderen Härtegründe wieder an Bedeutung.

Der Gläubiger kann allerdings im Rahmen des § 711 S. 1, letzter Halbsatz ZPO die Sicherheitsleistung des Schuldners, wenn dieser sie erbringt, durch eigene Sicherheitsleistung seinerseits wieder ausbremsen.

2. Der Anwendungsbereich des § 712 ZPO

Dieser Möglichkeit des Gläubigers nach § 711 Abs. 1 S. 1, letzter Halbsatz ZPO, die Sicherheitsleistung des Schuldners durch eigene Sicherheitsleistung zu überspielen, kann der Schuldner dann seinerseits mit einem Antrag nach § 712 ZPO entgentreten. Dieser Antrag muss bis vor Schluss der mündlichen Verhandlung der Instanz gestellt sein (§ 714 ZPO) und kann nicht erst in der nächsten Instanz für die vorausgegangene Instanz nachgeholt werden²¹. Ist der Schuldner nachweislich zu einer Sicherheitsleistung gem. § 711 ZPO nicht in der Lage, so kann von einer

²⁰ Thomas/ Putzo/ Seiler, § 940a ZPO Rn. 1; Schuschke, NZM 2015, 233, 238.

²¹ KG, WuM 2016, 571; OLG Naumburg, BeckRS 2014, 09223 mit Anm. Toussaint, FD-ZVR 2014, 358774; Thomas/ Putzo/ Seiler, § 712 ZPO Rn. 2.

vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils auch ganz abgesehen werden, würde die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen.

3. Schuldnerschutzmöglichkeiten im Rahmen des § 712 ZPO

Im Rahmen seines Antrages zu § 712 ZPO kann der Mieter also unter dem Aspekt des „nicht zu ersetzenden Nachteils“ bereits alle jene Umstände, nach denen eine sofortige Räumung für ihn eine besondere Härte bedeuten würde, vortragen. Er muss damit also nicht bis zur Vollstreckung und einem Antrag nach § 765a ZPO warten.

4. Schutzmöglichkeiten auch noch im Rahmen einer

Nichtzulassungsbeschwerde

Ist auch die Berufungsinstanz im Räumungsprozess verlorengegangen, ist aber – was wegen des Streitwerts nicht so oft der Fall sein wird – im Hinblick auf die nicht zugelassene Revision noch eine Nichtzulassungsbeschwerde möglich, kann das Revisionsgericht auf Antrag die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 544 Abs. 5, 719 Abs. 2 ZPO anordnen, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht²². Hier spielen also wieder die besonderen Härtegründe eine Rolle.

IV. Räumungsschutz im Rahmen des § 721 ZPO

1. Anwendungsbereich des § 721 ZPO

Für Mieter von Wohnraum regelt die ZPO in § 721 einen speziellen Räumungsschutz. Auf gewerbliche Mieter, - hierzu zählen z. B auch die Betreiber eines Alten- und Pflegeheims - ist die Vorschrift nicht anzuwenden²³.

²² BGH, BeckRS 2017, 388713

²³ KG, WuM 2016, 571 mit Anm. *Kunze*, jurisPR-MietR 18/2016 (Anm. 6).

Im Rahmen der einstweiligen Verfügungen gem. § 940a Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 ZPO ist die Räumungsschutzvorschrift des § 721 ZPO ebenfalls nicht anwendbar. Es widerspricht den Regeln des einstweiligen Rechtsschutzes, die immer eine schnelle Vollziehung des Titels verlangen (§§ 928, 929 ZPO), die Vollstreckung u. U. bis zu einem Jahr hinauszuschieben.²⁴

Räumungsschutz nach § 721 Abs. 1 ZPO durch Gewährung einer Räumungsfrist kann in laufenden Verfahren erstmalig in allen Instanzen, also auch noch in der Berufungs- und in der Revisionsinstanz, beantragt werden. In der Berufungsinstanz kann der Antrag erstmalig gestellt werden, ohne dass befürchtet werden müsste, dass ihm der Verspätungseinwand entgegengehalten werden könnte.²⁵ Gelangt der Rechtsstreit in die Revisionsinstanz, kann auch das Revisionsgericht, obwohl ja insoweit neue Tatsachen eingeführt werden müssen, eine Räumungsfrist erstmalig bewilligen²⁶.

Wird auf künftige Räumung geklagt (§ 259 ZPO), so ist der Schuldner oft im laufenden Räumungsprozess noch nicht in der Lage, die eine Räumungsfrist rechtfertigenden Umstände bereits schlüssig darzulegen. Erhebliche Erkrankungen können erst nach Verfahrensende, aber vor dem Räumungstermin auftreten. Der Schuldner oder ein mit ihm zusammenlebender naher Angehöriger mögen das, was mit der Räumung auf sie zukommt, erst nach Verfahrensende realisieren und nun in tiefe Depressionen mit ernsthafter Suizidgefährdung verfallen. In allen diesen Fällen – es muss sich immer um Urteile auf künftige Räumung handeln²⁷ – kann der Schuldner den Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist noch nach Erlass des Räumungsurteils vor Eintritt des Räumungstermins stellen. Der Antrag ist beim Prozessgericht des ersten Rechtszuges zu stellen. Die

²⁴ Schuschke/Walker, § 940a ZPO Rn.11; Thomas/Putzo/Seiler § 940a ZPO Rn. 1.

²⁵ OLG Köln, MDR 1980, 764.

²⁶ BGH, NJW 1963, 1307; BGH, WuM 2014, 354, 355.

²⁷ War zur sofortigen Räumung verurteilt und der Räumungsschutzantrag nicht möglich, weil die ihn tragenden Umstände erst nach Rechtskraft des Urteils entstanden sind, kommt nur § 765a ZPO in Betracht: LG Darmstadt, NZM 2000, 376.

Entscheidung ergeht im Falle des § 721 Abs. 2 ZPO durch Beschluss. Zur sachgemäßen Vorbereitung seiner Entscheidung kann das Gericht zunächst einstweilige Anordnungen der in § 732 Abs. 2 ZPO bezeichneten Art erlassen, also insbesondere die Räumungsvollstreckung gegen oder auch ohne Sicherheitsleistung einstweilen einstellen. Wird dem Antrag nach § 721 Abs. 2 ZPO stattgegeben, so greift nunmehr § 751 Abs. 1 ZPO: Die Vollstreckung kann jetzt erst nach Ablauf der im Beschluss genannten Räumungsfrist beginnen.

2. Gründe, die eine Räumungsfrist rechtfertigen

Für die Gewährung einer Räumungsfrist genügen Umstände, die „eine angemessene Räumungsfrist“ rechtfertigen. Das sind etwa die objektiven Schwierigkeiten auf dem lokalen Wohnungsmarkt;²⁸ die subjektiven Schwierigkeiten des konkreten Schuldners, schnell eine neue Wohnung zu finden, infolge seines hohen Alters²⁹ oder körperlicher oder psychischer³⁰ Gebrechen oder seines sehr geringen Einkommens; die Notwendigkeit, ein Kind im Grundschulalter bei einem Wohnungswechsel mitten im Schuljahr umschulen zu müssen;³¹ in besonderen Fällen auch einmal die ungewöhnlich lange Dauer des Mietverhältnisses;³² die Notwendigkeit, andernfalls innerhalb kurzer Zeit zweimal umziehen zu müssen, da feststeht, dass innerhalb der Frist des § 721 Abs. 5 Satz 1 ZPO eine neue Wohnung oder ein Eigenheim bezugsfertig sein wird;³³ die kurz bevorstehende Geburt eines Kindes. Nicht ausreichen würde, dass der Schuldner, der zur Mietzahlung nicht in der Lage ist, in eine städtische Notunterkunft, die keinerlei Komfort aufweist, umziehen müsste.³⁴

3. Die begrenzten Möglichkeiten des § 721 ZPO

²⁸ LG Tübingen, BeckRS 2015, 15633; *Schuschke/Walker*, § 721 ZPO Rn. 12.

²⁹ *LG Münster*, ZMR 1969, 219; *LG Essen*, ZMR 1969, 219.

³⁰ Die Suizidgefährdung des Schuldners als psychische Erkrankung hat in diesem Rahmen eine geringere Bedeutung als im Rahmen des § 765a ZPO. Deshalb soll erst dort ausführlich hierauf eingegangen werden.

³¹ *LG Berlin*, NJW-RR 1989, 1358; *LG Freiburg*, ZfIR 2016, 765.

³² *Schuschke/Walker*, § 721 ZPO Rn. 12.

³³ *LG Köln*, ZMR 1970, 371; *LG Mannheim*, ZMR 1970, 371; *LG Stuttgart*, Rpfleger 1985, 71; *LG Düsseldorf*, WuM 1989, 387.

³⁴ *LG Oldenburg*, ZMR 2012, 957.

Die Höchstdauer der im Rahmen des § 721 ZPO möglichen Räumungsfrist beträgt ein Jahr (Abs. 5). Der Antrag muss zudem bereits im laufenden Räumungsprozess gestellt werden, wenn nicht ausnahmsweise auf zukünftige Räumung geklagt war und die besonderen Umstände, die dem Schuldner die pünktliche Räumung zum festgesetzten Termin unmöglich machen, bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung noch gar nicht bekannt sind (§ 721 Abs. 2 ZPO). § 721 ZPO ist deshalb in vielen Fällen allenfalls als Übergangslösung geeignet, sollte als solche aber auch nicht übersehen werden.

C. Räumungsschutz in der Räumungsvollstreckung

Sind die Möglichkeiten, die Räumungsverpflichtung bereits im Erkenntnisverfahren abzuwenden oder wenigstens spürbar hinauszuschieben, ausgeschöpft und ist über die Räumungsverpflichtung rechtskräftig entschieden, so hat der Räumungsanspruch nun eine neue Qualität gewonnen. Er genießt jetzt nicht nur wie jedes Vermögensrecht den Schutz des Art. 14 GG. Der Staat hat sich durch die Titulierung des Anspruchs grundsätzlich zu seiner Durchsetzung verpflichtet und muss diese seine Verpflichtung, dem Gläubiger effektiven staatlichen Rechtsschutz durch die Justiz zur Anspruchsdurchsetzung zu gewähren (Art. 19 Abs. 4 GG)³⁵, auch einhalten. Dennoch sind die Möglichkeiten des Schuldners, die besonderen Härten, die die Räumung seiner Wohnung für ihn im Einzelfall mit sich bringt, mit Erfolg geltend machen zu können, noch nicht endgültig erschöpft. Es bleibt jetzt noch der Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO.

I. Die Funktion des § 765a ZPO im Vollstreckungsverfahren

Der Vollstreckungsschutzantrag gem. § 765a ZPO ist weder ein Rechtsbehelf noch ein Rechtsmittel, sondern ein Institut eigener Art. Die Möglichkeit, - regelmäßig begrenzten –Vollstreckungsschutz zu erhalten, ist

³⁵ BVerfG, Beschluss vom 8. 9. 2014 – 1 BvR 23/145 –[dort Ziff. 23] - .

Ausprägung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes im Vollstreckungsrecht. Auf den Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO kann deshalb auch nicht vorab, etwa in einem Räumungsvergleich, verzichtet werden.³⁶

Der Vollstreckungsschutzantrag ist einerseits subsidiär. Er hat gegenüber den allgemeinen Vollstreckungsschutzrechtsbehelfen Ausnahmecharakter³⁷ und ist nur statthaft, wenn im Gesetz für das Anliegen des Schuldners kein anderer Rechtsbehelf, insbesondere nicht die Erinnerung gem. § 766 ZPO oder vorläufiger Rechtsschutz nach §§ 707, 712, 719, 769 ZPO oder ein Antrag auf Gewährung oder Verlängerung einer Räumungsfrist gem. § 721 ZPO, vorgesehen ist.

§ 765a ZPO darf nicht dazu dienen, die Fristen in § 721 ZPO grundsätzlich aufzuweichen und auf diese Weise den Gesetzgeber zu korrigieren. Solange noch Anträge nach § 721 ZPO möglich und zunächst einmal auch ausreichend sind, schließt diese Möglichkeit eine Schutzentscheidung nach § 765a ZPO aus. Der Grund für die Subsidiarität des § 765a ZPO ist, dass die vorrangige Zuständigkeit des Richters im Rahmen des § 766 ZPO und des vorläufigen Rechtsschutzes nicht durch Ermessensentscheidungen des Rechtspflegers umgangen werden soll. Denn über einen Antrag nach § 765a ZPO entscheidet, obwohl hier immer nicht unerhebliche Eingriffe in Grundrechte, die eine besonders vertiefte und differenzierte juristische Abwägung erfordern, in Rede stehen, nicht der Richter, sondern der Rechtspfleger am Vollstreckungsgericht (§§ 764 ZPO, 20 Nr.17 RPflG)³⁸. Andererseits ist der Schutz nach § 765a ZPO auch umfassender als die anderen Vollstreckungsschutzmöglichkeiten: Denn andere mögliche Rechtsbehelfe verdrängen den § 765a ZPO nur dann, wenn sie grundsätzlich

³⁶ *LG Aachen*, WuM 1996, 568.

³⁷ *LG Essen*, JurBüro 2014, 436

³⁸ *Gaul*, JZ 2013, 1081 meldet berechnete verfassungsrechtliche Bedenken dagegen an, dass diese Aufgabe dem Rechtspfleger übertragen wurde und erstinstanzlich insoweit kein Richter mehr tätig ist. Auch *Seifert*, Rpfleger 2015, 237, 240 möchte die Aufgabe de lege ferenda dem Richter übertragen.

geeignet sind, dem Schuldner im konkreten Fall auch Schutz zu gewähren. Es hindert die Anwendbarkeit des § 765a ZPO nicht, dass der Schuldner früher einmal einen anderen Schutzantrag hätte stellen können, diesen aber versäumt hat. Dass das Gericht im Räumungsprozess die Gewährung einer Räumungsfrist gem. § 721 ZPO ausdrücklich abgelehnt hatte, steht dem Aufschub der Vollstreckung nach § 765a ZPO ebenfalls nicht entgegen, da insoweit ganz unterschiedliche Gesichtspunkte zu beurteilen sind³⁹. § 765a ZPO bleibt also immer als flexible Auffangmöglichkeit offen⁴⁰. Dass ein Umstand früher nicht als besondere Härte gewertet wurde, schließt zudem nicht aus, dass er zu einem späteren Zeitpunkt unter veränderten Umständen sich dann doch noch als Härte erweist.

II. Die Voraussetzungen eines zulässigen Vollstreckungsschutzantrages

Voraussetzung für einen erfolgreichen Antrag nach § 765a ZPO ist zunächst immer, dass *ein besonderer Härtefall*, dem in anderer Weise nicht Rechnung getragen werden kann, vom Schuldner geltend gemacht wird. Er allein ist insoweit antragsberechtigt. Allerdings kann, wie dies auch schon im materiellen Recht im Rahmen der Prüfung der Berechtigung der Kündigung der Fall war, auch im Rahmen der Vollstreckung die besondere Härte der Vollstreckung für den Schuldner selbst gerade darin liegen, dass Personen, für die er besondere Verantwortung trägt, durch die Vollstreckungsmaßnahme in Grundrechten betroffen sind (Erkrankung des Ehepartners oder der Kinder u. ä.). Diese Interessen muss dann aber der Schuldner als seine geltend machen, damit sie Berücksichtigung finden können. Da nur ein „besonderer Härtefall“ den Antrag rechtfertigen kann, reichen allgemeine wirtschaftliche Erwägungen und allgemeine soziale Gesichtspunkte, die im Einzelfall bei § 721 ZPO noch genügt hätten, als

³⁹ So zu Recht AG Siegburg, BeckRS 2013, 07446.

⁴⁰ Thomas/ Putzo/ Seiler, § 765a Rn. 11a.

beachtenswerter Härtegrund nicht aus⁴¹. Die besonderen Umstände müssen die konkrete Zwangsvollstreckung (- es ist also ganz auf den Einzelfall abzustellen⁴² -) gegen diesen Schuldner von der Vollstreckung vergleichbarer Titel gegen andere Schuldner unterscheiden.

III. In Betracht kommende besondere Härtegründe

Als solche besondere Härtegründe im Rahmen des § 765a ZPO kommen insbesondere in Betracht: die akute und konkrete Suizidgefahr⁴³, sehr hohes Alter,⁴⁴ erhebliche Erkrankung,⁴⁵ die Gefahr einer deutlichen Verschlechterung des angegriffenen Gesundheitszustandes im Falle der Räumung⁴⁶, eine erhebliche körperliche oder psychische Behinderung,⁴⁷ fortgeschrittene Schwangerschaft⁴⁸, drohende Obdachlosigkeit mangels zum Zeitpunkt der Räumung sofort zur Verfügung stehender geeigneter Ersatzwohnung, aber auch, wie bereits in anderem Zusammenhang erwähnt, Umstände in der Person von mit dem Mieter in häuslicher Gemeinschaft lebender Menschen, für die der Mieter die Verantwortung trägt,⁴⁹ etwa Schwierigkeiten bei einer abrupten Umschulung, ein mangelnder Kindergartenplatz während der nächsten Monate, akute Suizidgefährdung oder erhebliche Erkrankung dieser Personen.

IV. Allgemeines zur Abwägung der Gläubiger- und Schuldnerinteressen

⁴¹ So zu Recht *AG Siegburg*, BeckRS 2013, 07446

⁴² *LG Hannover*, ZMR 2014, 118

⁴³ Auf diese Problematik wird später noch isoliert ausführlich eingegangen.

⁴⁴ *BVerfG*, NZM 2014, 583 (98-jährige Schuldnerin lebt mit ihrem 72-jährigen Sohn in der zu räumenden Wohnung; ihr drohen im Falle der Zwangsräumung erhebliche Gesundheitsgefahren); *BVerfG*, NJW 1998, 295 (99-jähriger Schuldner, der seit 38 Jahren in der zu räumenden Wohnung lebt); *BGH*, NJW 2009, 3440 (über 99-jährige Schuldnerin, die sich ohne erhebliche Gesundheitsgefahren nicht mehr in eine neue Umgebung eingewöhnen kann).

⁴⁵ *Beispielsfälle*: *LG Köln*, DGVZ 1989, 185; *LG Kaiserslautern* (1 T 115/05), Beschl. vom 11. 5. 1005 (juris); *AG Neuköln*, GE 2013, 1205; *BGH*, NJW 2004, 3635 (mit ablehnender Anmerkung durch *Haentjes*, NJW 2004, 3609); *BGH*, WuM 2005, 735; *BGH*, NZM 2008, 163; *BGH*, NZM 2011, 788.

⁴⁶ *BGH*, NZM 2017, 51

⁴⁷ *BVerfG*, NZM 2001, 951 mit Anm. durch *Linke*, NZM 2002, 205.

⁴⁸ *LG Bonn*, DGVZ 1994, 75; *LG Münster*, DGVZ 2000, 24; *LG Hannover* (52 T 54/13), Beschl. vom 16. 9. 2013(juris).

⁴⁹ *BGH*, WuM 2011, 533.

Der Härtefall für den Schuldner muss sich *auch unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers* wegen ganz besonderer Umstände als mit den guten Sitten nicht vereinbar darstellen. Es muss also ein besonderer Ausnahmefall vorliegen, nicht eine typische Folge jeder Räumungsvollstreckung⁵⁰. Dies reicht aber nicht. Es muss darüber hinaus eine sorgfältige Abwägung der Interessen des Schuldners mit denen des Gläubigers, der schließlich bereits in einem rechtstaatlichen Verfahren unter Zeit- und Kostenaufwand einen Titel, für dessen Vollstreckbarkeit der Staat grundsätzlich einzustehen hat, erstritten hat, stattzufinden. Hier fällt beispielsweise ins Gewicht, dass der Gläubiger dringenden schützenswerten Eigenbedarf hinsichtlich der zu räumenden Wohnung hat; dass er die Wohnung jetzt an einen solventen Mieter weitervermieten kann, während der Schuldner schon erhebliche Mietrückstände hat auflaufen lassen⁵¹, die er voraussichtlich nie mehr wird abtragen können; dass der Schuldner sich erheblicher Verfehlungen (Gewalt, Beleidigungen, erhebliche Beschädigungen der Wohnung usw.) gegen den Gläubiger schuldig gemacht hat oder dass er das Zusammenleben mit den übrigen Mitmietern im Haus ganz empfindlich gestört hat. Soweit im Rahmen dieser Abwägung Grundrechte des Gläubigers und des Schuldners miteinander konkurrieren, sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes und das verfassungsrechtliche Prinzip der Verhältnismäßigkeit aller staatlichen Eingriffe zur Grundlage der Entscheidung zu machen⁵². Ferner ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung dessen, was erforderlich ist, zu berücksichtigen, dass die Vollstreckung des Räumungstitels – als Folge der Garantie eines effektiven staatlichen Rechtsschutzsystems auch für den Gläubiger – abgesehen von ganz besonderen Ausnahmefällen, auf die später noch einzugehen ist, jedenfalls in absehbarer Zeit möglich bleiben und nicht

⁵⁰ AG Charlottenburg, GE 2007, 1055

⁵¹ LG Duisburg (13 T 62/13), Beschl. vom 18. 4. 2013 (juris); AG Düsseldorf, JurBüro2013, 606;

⁵² BVerfG, WuM 2001, 482; BVerfG, WM 2014, 1725; BVerfG, NZM 2014, 347.

gänzlich ausgeschlossen sein sollte⁵³. Sorgfältig zu prüfen im Rahmen der Abwägung ist auch, ob nicht etwa, ohne dass Grundrechte des Schuldners gefährdet würden, eine Teilräumung in Betracht kommt⁵⁴, falls auch diese für den Gläubiger Sinn macht.

V. Die Besonderheiten bei Suizidgefahr oder sonstiger Lebensgefahr für den Schuldner

Ein Härtegrund, der in der Praxis in besonderer Weise Schwierigkeiten macht und eine Fülle zusätzlicher Rechtsfragen aufwirft, ist die durch die drohende Räumung ausgelöste Suizidgefahr oder sonstige Lebensgefahr für den Schuldner oder dessen nahe Angehörige. Diesem Härtegrund soll deshalb auch gesondert nachgegangen werden.

1. Drohender Suizid ausnahmslos „besondere Härte“

Dass es für jeden Menschen eine besondere Härte bedeutet, sein Leben zu verlieren, auch wenn er es sich unter dem Druck bestimmter ihn überfordernder Ereignisse selbst nimmt, kann ebenso wenig zweifelhaft sein, wie es eine Härte bedeutet, erleben zu müssen, wie nächste Angehörige, mit denen man zusammen lebt, Selbstmord begehen⁵⁵. Dass es grundsätzlich mit den guten Sitten nicht im Einklang steht, dass jemand – jedenfalls aus seiner subjektiven Sicht - so in die Enge getrieben wird, dass er für sich keinen anderen Ausweg sieht, als sich das Leben zu nehmen, dürfte auch noch weitgehend Konsens sein. Dabei kann es keine Rolle spielen, ob der

⁵³ BGH, NZM 2014, 512

⁵⁴ BGH, NZM 2011, 164

⁵⁵ Die Zahl der Entscheidungen des BVerfG, des BGH, der Land- und Amtsgerichte zur Suizidgefahr für den Schuldner und seine nahen Angehörigen in der Räumungsvollstreckung sowie die Literatur gerade zu diesem Problem ist in den letzten Jahren gewaltig angewachsen. Beispielfhaft seien nur hervorgehoben:
BVerfG: NZM 2005, 657; DGVZ 2006, 88; FamRZ 2007, 1717; NJW 2013, 290; NZM 2014, 347; NZM 2016, 807 mit Anm. *Muckel*, JA 2017, 154; BeckRS 2016, 49003.
BGH: NJW-RR 2017, 695; NZM 2017, 51; WuM 2016, 573; WuM 2016, 235; WuM 2016, 233; NZM 2015, 264; NZM 2014, 512; NZM 2011, 791; NZM 2011, 166; NZM 2011, 167.
Landgerichte: LG Berlin, NZM 2015, 929; LG Kleve, NZM 2015, 270; LG Frankfurt, NZM 2015, 167; LG Hannover, ZMR 2014, 418; LG Stuttgart, ZfIR 2016, 765.
Jüngere Literatur: *Nettersheim*, ZfIR 2017, 174; *Zschieschack*, NZM 2015, 15; *Zschieschack/ Brücher*, ZMR 2015, 745; *Seifert*, Rpfleger 2015, 237; *Schuschke*, NZM 2015, 233; *ders.*, NZM 2011, 304; *Ulrich*, Rpfleger 2013, 477; *Kaiser*, NJW 2011, 2412; *Schmidt-Räntsch*, ZfIR 2011, 849.

Selbstmord als Folge einer schweren psychischen Erkrankung letztlich nicht mehr auf einer freien Willensentscheidung beruht, oder ob es sich um einen sog. „Bilanzselbstmord“ handelt⁵⁶. Denn auch letzterer dürfte vom Staat nicht einfach tatenlos hingenommen werden; er müsste ihm vielmehr, da er seine Ursache in einer angedrohten staatlichen Repression – der Räumungsvollstreckung – hat, im Rahmen des Möglichen entgegenwirken⁵⁷. Schließlich überragt das Grundrecht auf Leben aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG im Wertgefüge des Grundgesetzes alle anderen Grundrechte⁵⁸.

2. Berücksichtigung des berechtigten Schutzbedürfnisses des Gläubigers

Diese unzweifelhafte „Härte“ für den Schuldner muss nun in Relation zum berechtigten „Schutzbedürfnis“ des Gläubigers, dessen „volle Würdigung“ das Gesetz ausdrücklich verlangt, gesetzt werden. Nähme man die Interessenabwägung zwischen den in Rede stehenden Gläubigerinteressen und dem Schuldnerinteresse allein nach der Wertigkeit der betroffenen Grundrechte vor, geriete man nur dann in Schwierigkeiten, wenn auch das Leben des Gläubigers oder eines ihm nahestehenden, mit ihm zusammenlebenden Angehörigen für den Fall bedroht wäre, dass die Räumungsvollstreckung für eine beachtliche Zeitspanne eingestellt würde. Hierauf soll später noch genauer eingegangen werden. In den übrigen Fällen, wenn also auf Gläubigerseite „nur“ seine Eigentümerinteressen, oder sein Interesse, selbst eine größere, gesündere oder für seine Gesundheit jedenfalls förderlichere, für seine Kinder geeigneteren⁵⁹ Wohnung usw. zu bekommen, stünde, müssten diese Interessen, so könnte man vordergründig meinen, hinter dem Lebensschutz für den Schuldner ohne weiteres zurücktreten. So

⁵⁶ BVerfG, WuM 2001, 484. Ausführlich hierzu mit zahlreichen Nachweisen hierzu: *Schuschke*, NZM 2011, 304, 306.

⁵⁷ *Di Fabio* in Maunz/ Dürig, Grundgesetz, Art. 2 Abs. 1 GG Rn. 50

⁵⁸ Näher hierzu: *Schuschke*, NZM 2011, 304, 306

⁵⁹ So im Falle BVerfG, NZM 2014, 701 (die Familie des Gläubigers lebte mit 2 Kindern in einer Dreizimmerwohnung und hatte das Haus mit Garten extra mit Rücksicht auf die Kinder und die gesundheitlich angeschlagene Ehefrau unter Aufbietung der letzten finanziellen Möglichkeiten ersteigert).

einfach ist es aber doch nicht. Denn der Staat ist grundsätzlich verpflichtet, dann, wenn unterschiedliche Grundrechtspositionen mehrerer Bürger als Folge staatlichen Handelns - hier also der Durchführung oder aber der Einstellung der Räumungsvollstreckung – in Konflikt miteinander geraten, eine möglichst schonende fallbezogene Lösung im Wege praktischer Konkordanz zu suchen⁶⁰. Das bedeutet, dass er einen Weg einschlagen muss, der alle betroffenen Grundrechte in ihrem Kern wahrt und keines zwingt, voll hinter dem anderen zurückzutreten. Nur dann, wenn ausnahmsweise eine solche Lösung nicht zu finden ist, muss das niederrangigere Grundrecht gegenüber dem höherrangigeren zurücktreten.

3. Gesteigerte Aufklärungspflicht

Um möglichst immer einen erfolgsversprechenden Lösungsweg zu finden, haben das Bundesverfassungsgericht und der BGH zunächst einmal ganz erhebliche Aufklärungspflichten für die Tatsachengerichte statuiert. Wurde diesen nicht Folge geleistet, so kann eine Entscheidung in der Sache von vornherein keinen Bestand haben⁶¹. In diesem Zusammenhang muss auch noch berücksichtigt werden, dass wir im Verfahren nach § 765a ZPO ebenso wie in den anderen Verfahren auf vorläufigen Rechtsschutz keine „letzte mündliche Verhandlung“ kennen, bis zu der alles, was noch Berücksichtigung finden soll, vorgetragen sein müsste. Der Schuldner kann, solange die Entscheidung des Gerichts noch nicht vorliegt, immer wieder neue Tatsachen, gestützt etwa auf zusätzliche und ergänzende Privatgutachten der behandelnden Ärzte, die seine Suizidgefährdung belegen und untermauern sollen, nachtragen, denen dann nachgegangen werden

⁶⁰ BVerfG, NJW 2010, 220 mit Anm. Muckel, JA 2010, 670; Becker- Eberhard, LMK 2005, 152042; Schuschke, NZM 2011, 304, 306.

⁶¹ Sehr nachdrücklich insoweit: BVerfG, NZM 2014, 347.

muss, wenn nicht eine Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)⁶² Erfolg haben soll.

Diese Aufklärungspflichten betreffen sowohl die Frage, ob überhaupt eine konkrete und ernsthafte Suizidgefährdung vorliegt⁶³ bzw. jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann, als auch die Frage, ob und mit welchen Mitteln diese heilbar bzw. jedenfalls in den Griff zu bekommen ist. Dass sich zuvor auch schon einmal das Betreuungsgericht mit diesen Fragen befasst und keine Notwendigkeit zum Einschreiten gesehen hat, entbindet das Vollstreckungsgericht nicht von einer eigenen Aufklärung⁶⁴, da ja immer der akute Zustand entscheidend ist. Da es sich letztlich immer um Fragen aus dem Bereich der Medizin bzw. Psychiatrie handelt, muss das Gericht auch immer einen medizinischen Sachverständigen einschalten und in seiner Entscheidung darlegen, woraus es dessen spezielle Sachkunde herleitet. Glaubt das Gericht im Gutachten Widersprüche oder Unklarheiten zu finden, muss es diese durch Nachfragen beim Sachverständigen, und soweit diese keine hinreichende Klärung bringen, durch einen weiteren Sachverständigen klären. Keinesfalls darf das Gericht sich bei dieser Aufklärung mit eigener Sachkunde begnügen. Da aber nach unserer Rechtsordnung letztlich der Richter und nicht der Sachverständige die Entscheidungen fällt, darf sich das Gericht bei seiner Entscheidung dann nicht damit begnügen, schlicht die Ansicht des Sachverständigen darzustellen, es muss vielmehr auch nachvollziehbar darlegen, warum es die Meinung des Sachverständigen seiner Entscheidung zugrunde legt oder ihr gegebenenfalls auch nicht folgt. Inhaltsleere Formeln genügen insoweit nie⁶⁵. Bleibt die Frage der Ernsthaftigkeit der Suizidgefährdung oder der Erfolgsaussicht möglicher die Räumung flankierender Schutzmaßnahmen für den Schuldner trotz intensiver

⁶² Zur Bedeutung des Grundrechts auf rechtliches Gehör in allen zivilprozessualen Verfahren ausführlich. *Klose*, NJ 2017, 282

⁶³ BVerfG, NZM 2014, 347, 348.

⁶⁴ BVerfG, WM 2016, 1449

⁶⁵ BVerfG, WM 2014, 566

Beweisaufnahme offen, trägt nicht etwa der Schuldner die Beweislast (- wohl aber die Darlegungs- und Beweisführungslast⁶⁶ -) dafür, dass die Voraussetzungen für eine Einstellung der Zwangsvollstreckung vorliegen, sodass sein Antrag zurückzuweisen wäre, die Entscheidung muss dann vielmehr bei einem non liquet umgekehrt „in dubio pro Lebensschutz“ lauten.

4. Auflagen an Gläubiger, Schuldner und gegebenenfalls Dritte

Ist die gebotene umfassende Aufklärung erfolgt und hat das vom Gericht eingeholte Sachverständigengutachten eine akute Suizidgefahr oder eine sonstige ernsthafte, das Leben bedrohende Gesundheitsgefährdung für den Schuldner ergeben, muss das Gericht überlegen, mit welchen Maßnahmen auf den Vollstreckungsschutzantrag nun konkret zu reagieren ist. Eine einzige in allen Fällen überzeugende Lösung gibt es nicht⁶⁷. Die vielen in Betracht kommenden Maßnahmen zum Schutze des gefährdeten Lebens des Schuldners, die das Gericht neben einer zunächst zeitlich befristeten – im Ausnahmefall, auf den später noch näher einzugehen ist, allerdings auch schon einmal unbefristeten⁶⁸ - Einstellung der Zwangsvollstreckung anordnen kann, abschließend aufzuzählen, ist nicht möglich, da das medizinisch Sinnvolle je nach Krankheitsverlauf allzu unterschiedlich sein kann⁶⁹ und insoweit in der Praxis auch immer wieder neue Fallvarianten auftauchen werden. Der Gesetzgeber hat in § 765a ZPO insoweit keine Vorgaben gemacht oder Grenzen gesetzt. Es seien im Nachfolgenden kurz die derzeit am häufigsten erörterten Maßnahmen zusammengestellt. Alle diese Maßnahmen, die ja zunächst mal von einer ernsthaften Suizidgefährdung ausgehen, gehen einher mit einer zunächst befristeten

⁶⁶ BGH, NZM 2014, 512; Seifert, Rpfleger, 2015, 237, 238.

⁶⁷ Seifert, Rpfleger 2015, 237, 238.

⁶⁸ BVerfG, WM 2014, 565; BVerfG, NZM 2016, 807.

⁶⁹ Als Beispiel einer gerichtlichen Entscheidung, die eine Vielzahl von Auflagen und Schutzmaßnahmen im Rahmen einer Räumungsvollstreckung anordnet, um der Suizidgefährdung eines Räumungsschuldners gerecht zu werden, sei auf den Beschluss des *LG Frankfurt*, BeckRS 2014, 20831 verwiesen.

Einstellung der Zwangsvollstreckung, bis die Erfolgsmöglichkeiten der Maßnahmen abgeklärt sind.

a) Auflagen an den Gläubiger:

Der Gläubiger kann verpflichtet werden, die Räumung nicht ohne Anwesenheit eines Arztes und engmaschiger gesundheitlicher Überwachung des Schuldners durchzuführen⁷⁰ oder den Räumungstermin rechtzeitig vorher dem Gesundheitsamt oder der Ordnungsbehörde unter Hinweis auf die Gefahrenlage oder dem Vollstreckungsgericht, damit dieses gegebenenfalls sofort intervenieren kann, mitzuteilen⁷¹. Der Gerichtsvollzieher hat dann vor Einleitung der Räumung zu prüfen, ob der Gläubiger diesen Auflagen als Bedingungen i. S. § 751 ZPO auch nachgekommen ist.

b) Beteiligung anderer Behörden am Fortgang der Vollstreckung

Als Maßnahme kann im Einzelfall auch in Betracht kommen, durch das Vollstreckungsgericht selbst andere öffentliche Institutionen, die von ihrer Aufgabenstellung her dazu berufen sind, Suizidgefährdeten gegebenenfalls zu helfen, einzuschalten, um die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten zur Abwendung derartiger Gefahren auszuschöpfen.⁷² Dies sind etwa die Gesundheitsbehörden, die Betreuungsbehörde oder das Betreuungsgericht (etwa mit der Anregung, eine Unterbringung des Schuldners zur Abwendung der Lebensgefahr zu prüfen⁷³). Das Vollstreckungsgericht ist sogar verpflichtet, in dieser Richtung aktiv zu werden, kann also gegebenenfalls durch Erinnerung (§ 766 ZPO) hierzu angehalten werden.

c) Auflagen an den Schuldner

Am häufigsten aber werden in der Rechtsprechung im Rahmen der Abwägungen zu § 765a ZPO aber Auflagen an den Schuldner gemacht. So werden vom Bundesverfassungsgericht und vom Bundesgerichtshof und

⁷⁰ Zscheschack, NZM 2017, 15

⁷¹ Siehe hierzu den Beschluss des *LG Frankfurt*, BeckRS 2014, 20831

⁷² BGH, NJW-RR 2017, 695; BGH, WM 2007, 1667; BGH, WuM 2008, 36; BGH, WuM 2008, 96; LG Ulm, BeckRS 2010, 03572; Lehmann – Richter in Schmidt- Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 765a ZPO Rn. 21; PG/Scheuch, § 765a ZPO Rn. 14. Zu Einzelheiten insoweit siehe auch: Schuschke, NJW 2006, 874; ders., DGVZ 2008, 33 ff ; ders., NZM 2011, 304.

⁷³ BGH, NZM 2017, 454

auch in der veröffentlichten Rechtsprechung der Tatsachengerichte als Auflagen an den Schuldner immer wieder die Anordnung, eine Therapie aufzunehmen⁷⁴ und dies dem Gericht in regelmäßigen Abständen nachzuweisen, genannt, ferner die Anordnung, sich gegebenenfalls auch in stationäre Behandlung zu begeben oder eine bereits laufende Therapie ernsthaft fortzuführen. Dass der Schuldner es unterlässt, diese ihn unterstützenden, erfolgversprechenden medizinischen Hilfen in Anspruch zu nehmen, führt allerdings nicht dazu, dass nunmehr gegen den uneinsichtigen Schuldner munter vollstreckt werden könnte. Die Uneinsichtigkeit wird nämlich zu allermeist Teil seiner Erkrankung sein⁷⁵, also nicht die Ernsthaftigkeit der Suizidbedrohung widerlegen⁷⁶. Wird der Schuldner durch das Gericht dazu veranlasst, sich kurzfristig in stationäre Behandlung zu begeben, darf seine hierdurch bedingte Abwesenheit aus der Wohnung nicht dazu benutzt werden, schnell zu räumen, um später dann den aus dem Krankenhaus entlassenen Schuldner seinem Schicksal zu überlassen. Dies muss das Vollstreckungsgericht sicherstellen, um den Lebensschutz nicht aus der Hand zu verlieren; denn das Rechtsstaatsgebot des „fairen Verfahrens“ (Art. 2 Abs. 1 GG mit Art. 20 Abs. 3 GG)⁷⁷ gilt selbstverständlich uneingeschränkt auch im Zwangsvollstreckungsrecht. Zudem würde der Schuldner, könnte er nicht sicher sein, dass ein kurzer freiwilliger Krankenhausaufenthalt ihn nicht um seine Wohnung bringen wird, kaum von sich aus an solchen Stabilisierungsmaßnahmen mitwirken. Erst, wenn als Folge der Unterbringung die Suizidgefährdung medizinisch gebannt ist, kann wieder über die Räumungsvollstreckung nachgedacht werden⁷⁸.

⁷⁴ BGH, WuM 2016, 573; BGH, NZM 2017, 454. Die Auflage, eine Therapie aufzunehmen, kann verbunden werden mit der Anordnung, während der Zeit der Einstellung der Zwangsvollstreckung Zahlungen an den Gläubiger auf die rückständige Miete sowie auf die laufende Nutzungsausfallentschädigung zu leisten: OLG Jena, NZM 2000, 839.

⁷⁵ *Lehmann- Richter* in Schmidt- Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 765a ZPO Rn. 22

⁷⁶ *Zscheschack*, NZM 2017, 15, 16

⁷⁷ Zu diesem Verfahrensgrundrecht zuletzt: BGH, Beschluss vom 9. 10. 2014 – IX ZB 63/13 - .

⁷⁸ LG Kleve, NZM 2015, 270 will schon nach Vollzug der geschlossenen Unterbringung die Räumung zulassen.

5. Dauerhafte Einstellung der Zwangsvollstreckung nur im Ausnahmefall

Ganz ausnahmsweise darf - und muss dann sogar⁷⁹ - eine unbefristete oder sich jedenfalls über Jahre hinziehende Einstellung der Zwangsvollstreckung angeordnet werden⁸⁰, wenn feststeht, dass dem Schuldner medizinisch mit zumutbaren Maßnahmen, auch unter Berücksichtigung einer etwaigen Mitwirkung des Schuldners oder staatlicher Stellen, nicht zu helfen ist⁸¹ oder wenn schon der fortbestehende psychische Druck einer irgendwann doch bevorstehenden Räumung für den Schuldner als solcher nach sorgfältiger medizinischer Analyse bereits lebensgefährlich ist. In diesen Extremfällen verlangt es der alles überragende Lebensschutz, dass von der grundsätzlich richtigen Maxime, dass § 765a ZPO immer nur befristeten Vollstreckungsschutz ermöglicht, abgewichen wird. Diese Fälle müssen aber – nach sorgfältiger Prüfung mittels Sachverständigengutachten - die ganz seltene Ausnahme bleiben.

6. Fallstricke auf dem Weg zum Bundesverfassungsgericht

Bevor in Fällen der Lebensbedrohung durch Zwangsvollstreckung das Bundesverfassungsgericht zur Hilfe gerufen werden kann, müssen der zulässige Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten und die dort vorgesehenen Möglichkeiten, Eilrechtsschutz zu erlangen, - soweit zumutbar⁸² - ausgeschöpft worden sein⁸³. Es muss also immer die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung im Rahmen der sofortigen Beschwerde gegen den die Einstellung der Zwangsvollstreckung ablehnenden erstinstanzlichen Beschluss erfolglos beantragt bzw. die Beschwerde selbst erfolglos beschieden und im Falle der Zulassung einer Rechtsbeschwerde

⁷⁹ BVerfG, NZM 2016, 807

⁸⁰ BVerfG, NZM 2016, 807

⁸¹ BGH, WuM 2016, 233. Zu Fällen dieser Art siehe den Sachverhalt der Entscheidung des LG München I, WuM 2017, 477 sowie *Schuschke*, NZM 2011, 304, 307

⁸² BVerfG, NJW 1997, 1222 und NJW 1997, 1301; *Bethge* in Maunz/ Schmidt-Bleibtreu/ Klein/ Bethge, BVerfGG, Kommentar Aufl. 2017, § 90 Rn. 421.

⁸³ BVerfG, Beschluss vom 17. 1.2017 -1 BvQ 4/17 -; BVerfG, Beschluss vom 15. 3. 2017 – 2 BvR 321/17 -.

auch dieser Weg noch beschritten worden sein (Subsidiarität der Verfassungsbeschwerde gem. § 90 Abs. 2 BVerfGG). Da das Bundesverfassungsgericht in diesen Verfahren der einstweiligen Anordnung keine Beweisaufnahme durchführt, müssen zudem schon dem Antrag auf einstweilige Anordnung und nicht erst der Begründung der Verfassungsbeschwerde selbst alle Unterlagen, aus denen sich die Suizidgefahr zwingend ergeben soll (insbesondere die Sachverständigengutachten) vollständig vorgelegt werden⁸⁴, die Unterlagen also, aus denen das Gericht entnehmen kann, dass die beabsichtigte Verfassungsbeschwerde jedenfalls nicht von vornherein unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist⁸⁵.

VI. Suizidgefahr sowohl für den Gläubiger als auch den Schuldner

Die dargestellte Problematik der Suizidgefährdung spitzt sich noch einmal zu, wenn nicht nur der Schuldner für den Fall, dass er aus seiner Wohnung ausziehen muss, akut suizidgefährdet ist, sondern wenn umgekehrt auch der Gläubiger oder ihm nahestehende Personen suizidgefährdet sind, sollte er nicht durch eine zügige Räumungsvollstreckung schnell in den Besitz seiner Wohnung kommen, auf die er seinerseits ebenfalls dringend angewiesen ist. Eine einfache Lösung bietet sich hier nie an⁸⁶. Genauso, wie das Gericht, wie schon dargestellt, den Behauptungen des Schuldners zu seiner Suizidgefährdung intensiv nachgehen muss, muss es auch den Behauptungen des Gläubigers hinsichtlich seiner eigenen und der seiner Angehörigen drohenden Gesundheitsgefahren nachgehen, um eine umfassend von Tatsachen untermauerte Abwägungsentscheidung fällen zu können⁸⁷. Die Aufklärungsanforderungen sind hier besonders hoch. Keinesfalls darf einfach darauf abgestellt werden, dass ein Schuldner, der schuldhaft Ursachen für die

⁸⁴ BVerfG, BeckRS 2016, 49003

⁸⁵ BVerfG, Beschlüsse vom 26. 2. 2016 -2 BvR 399/16 – und vom 13. 7. 2016 – 2 BvR 1341/16 -.

⁸⁶ BGH, WuM 2016, 563

⁸⁷ BVerfG, NZM 2014, 347

Kündigung seines Mietverhältnisses gesetzt hat (- Nichtzahlung der Miete, grobe sonstige Verletzungen mietvertraglicher Pflichten -), letztlich, wenn ansonsten das Leben des Gläubigers oder seiner Angehörigen gefährdet ist, die Konsequenzen seines Tuns zu tragen habe. Es muss vielmehr sorgfältig geprüft werden, wem die schnelleren und besseren Möglichkeiten des – jedenfalls vorläufigen - Bannens der Lebensgefährdung zur Verfügung stehen: Kann der Gläubiger zumutbar, wenn vielleicht auch mit höherem Aufwand, auch in eine andere Wohnung umziehen? Verspricht eine stationäre Behandlung des Gläubigers oder seiner gefährdeten Angehörigen eher Erfolg? Die Überlegung, ob der Gläubiger im Falle des Eigenbedarfs anstelle des Schuldners nicht auch einem anderen seiner Mieter in seinem Haus kündigen könnte⁸⁸, sollte allerdings als Konfliktlösung zu Lasten Dritter ausscheiden.

D. Schlussbemerkungen

Die vorstehenden Überlegungen haben gezeigt, dass sowohl im Verlaufe des Räumungsprozesses selbst als auch noch in der sich anschließenden Räumungsvollstreckung zahlreiche Möglichkeiten gegeben sind, die den Schuldner durch die Räumung treffenden besonderen Härten mit dem Ziel eines Hinausschiebens der Räumung oder gar einer gänzlichen Abwendung der Räumungsverpflichtung geltend zu machen. Eine sowohl die Gläubiger- als auch die Schuldnerinteressen vollständig befriedigende Lösung ist dabei aber selten zu erzielen. Der Ruf nach dem Gesetzgeber⁸⁹ führt hier aber auch nicht wirklich weiter, da es einerseits verfassungsrechtlich nie vertretbar wäre, eine ernsthafte Suiziddrohung durch die Beschränkung der Möglichkeiten, sie erfolgreich geltend machen zu können, mit der Folge also, den Tod des Schuldners notfalls in Kauf zu nehmen, unberücksichtigt zu

⁸⁸ So in einem Fall das LG Berlin (NZM 2015, 929).

⁸⁹ Siehe etwa *Seifert*, Rpfleger 2015, 237, 240; *Zscheschack*, NZM 2017, 15, 16; *Nettersheim*, ZfIR 2017, 174, 177 ff.

lassen. Andererseits helfen Entschädigungszahlungen des Staates an den Gläubiger⁹⁰ zum Ausgleich der verlorenen Vollstreckungsmöglichkeit in den Fällen, in denen der Gläubiger seinerseits unbedingt auf gerade diese Wohnung angewiesen ist, ebenfalls nicht weiter.

Gesetzgeberische Maßnahmen insoweit, die zu rundum befriedigenden Lösungen führen würden, sind also nicht vorstellbar. Es muss deshalb beim derzeitigen Rechtszustand, dass nämlich die Gerichte – für sie ohne Zweifel sehr belastend⁹¹ - in jedem Einzelfall eine individuelle verfassungskonforme Lösung finden müssen, verbleiben.

⁹⁰ Zu diesen Möglichkeiten: *Schuschke*, NZM 2015, 233, 241 ff

⁹¹ *Zschieschack*, NZM 2017, 15, 16