

Die Räumungsvollstreckung in ihrer praktischen Durchführung

Von Obergerichtsvollzieher Detlef Hüermann, Amtsgericht Münster

In Zeiten wirtschaftlicher Rezession müssen immer mehr Vermieter von Wohn- oder Geschäftsraum die leidliche Erfahrung machen, daß ihr Mieter die wiederkehrenden monatlichen Mietleistungen nicht mehr zahlen kann. Um den Schaden, der durch die fehlenden Mietzahlungen entsteht, so gering wie möglich zu halten, bleibt oft nur noch mit einer entsprechenden Räumungsklage der Gang zum zuständigen Amtsgericht.

Hat der Vermieter sodann einen Räumungstitel erwirkt, bleibt für diesen noch die praktische Umsetzung als letzte Handlung, sich des säumigen Mieters (im Vollstreckungsverfahren später Schuldner genannt) zu „entledigen“. Damit es hier nicht zu Repressalien gegen den Schuldner in Form von Selbstjustiz kommt, stellt der Staat dem Vermieter sein staatliches Vollzugsorgan, den Gerichtsvollzieher, zur Verfügung. Dieser ist zuständig, die gerichtliche Räumungsverfügung umzusetzen.

Zwingende Voraussetzung für ein Tätigwerden des Gerichtsvollziehers ist neben dem Antrag des Vermieters (Gläubigers) an das Vollzugsorgan auch der entsprechende Räumungstitel. Hierbei handelt es sich in der Regel um ein Räumungsurteil nach § 704 ZPO. Aber auch Prozeßvergleiche, Zuschlagsbeschlüsse aus dem Zwangsversteigerungsverfahren oder einstweilige Verfügungen in Fällen der verbotenen Eigenmacht (z. B. in Hausbesetzerfällen) stellen Titel zur Zwangsräumung dar. All diese Schuldtitel müssen selbstverständlich das zu räumende Objekt genau bezeichnen und auch zwingend einen Räumungsbefehl beinhalten. Ein solcher ist stets anzunehmen, wenn der Räumungstitel die Worte „herausgeben, überlassen oder räumen“ benutzt. Andere Formulierungen sind in Rechtsprechung und Literatur umstritten.

Geht nun ein Räumungsantrag beim Gerichtsvollzieher ein, so prüft dieser zunächst die allgemeinen und besonderen Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen, wie es für jeden Zwangsvollstreckungsantrag, den der Gerichtsvollzieher erhält, notwendig ist.

Seine Prüfung erstreckt sich darauf, ob ein wirksamer Vollstreckungstitel vorliegt, dieser mit einer Zwangsvollstreckungsklausel versehen ist und ob der Räumungstitel dem Beklagten bereits zugestellt ist. In den Fällen, wo im Räumungstitel dem Schuldner eine Räumungsfrist gewährt wurde, hat der Gerichtsvollzieher deren Ablauf von Amts wegen zu beachten (vgl. § 751 Abs. 1 ZPO). Die Anberaumung eines Räumungstermins ist zwar schon vor dem Ablauf der Räumungsfrist zulässig, der Räumungszeitpunkt muss jedoch nach deren Ablauf liegen.

Liegen alle Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen vor, verpflichtet § 4 des Gerichtsvollzieherkostengesetzes den Auftraggeber zur Zahlung eines Vorschusses, der die voraussichtlich entstehenden Kosten dieser Zwangsmaßnahme deckt. Die Durchführung des Räumungsantrages wird der Gerichtsvollzieher von der Zahlung dieses Kostenvorschusses abhängig machen. Die Höhe des erforderlichen Vorschusses teilt er seinem Auftraggeber mit. Dabei wird der GV den Gläubiger darauf hinweisen, dass der Auftrag erst durchgeführt wird, wenn der Vorschuss gezahlt ist und dass der Auftrag als zurückgenommen gilt, wenn der Vorschuss nicht bis zum Ablauf des auf die Absendung der Vorschussanforderungen folgenden Kalendermonats bei diesem eingegangen ist. Da jeder Gläubiger an einer zügigen Zwangsräumung seines Mieters interessiert ist, liegt es also in dessen eigenem Interesse, den geforderten Vorschuss alsbald zu zahlen.

Nach Eingang des Kostenvorschusses setzt der Gerichtsvollzieher den Zeitpunkt des Räumungstermins nach Stunde und Minute fest. Bei der Festsetzung dieses Termins ist zu berücksichtigen, daß der Schuldner nach § 765 a ZPO noch die Möglichkeit hat, einen Räumungsschutzantrag beim zuständigen Vollstreckungsgericht einzureichen, der nach Absatz 3 dieser Vorschrift spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu stellen ist. Daraus folgt, dass der Räumungstermin so rechtzeitig anzusetzen ist, dass dem Schuldner nach Zugang der Terminsnachricht noch genügend Zeit bleibt, einen Vollstreckungsschutzantrag einzureichen. Die Dienstvorschriften des

Gerichtsvollziehers, niedergelegt in der Geschäftsanweisung der Gerichtsvollzieher (GVGA), besagen in § 180 Nr. 2 Abs. 2, dass zwischen dem Tag der Zustellung der Räumungsmitteilung an den Schuldner und dem Tag des Vollstreckungstermins mindestens drei Wochen liegen müssen. Die Beachtung dieser Dienstvorschriften ist eine Amtspflicht des Gerichtsvollziehers. Er kann sich hierüber nicht hinwegsetzen. Von dem Räumungstermin benachrichtigt er sowohl Gläubiger als auch Schuldner. Ferner ist, da Schuldner nicht selten durch die Zwangsäumung wohnungslos werden, zwingend die zuständige Ordnungsbehörde von der bevorstehenden Räumung zu benachrichtigen. Drohende Obdachlosigkeit des Schuldners hindert nämlich nicht die Zwangsvollstreckung. Hier ist es Aufgabe der Ordnungsbehörde, der drohenden Obdachlosigkeit vorzubeugen und dem Schuldner Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Da der Gerichtsvollzieher die bewegliche Habe des Schuldners gem. § 885 Abs. II ZPO wegzuschaffen hat, falls diese dem Schuldner nicht übergeben werden kann, ist zur Räumung ebenfalls ein Spediteur hinzuzuziehen. Dabei wird von Gläubigern hin und wieder angeboten, Arbeitskräfte und Räumlichkeiten für eine evtl. Einlagerung des Räumungsgutes zur Verfügung zu stellen. Dieses Angebot muss der Gerichtsvollzieher sehr kritisch betrachten. Grundsätzlich haftet er nämlich dem Schuldner für einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Abbau und Abtransport seines Mobiliars und auch für eine entsprechende Einlagerung, sofern diese notwendig wird. Sollte sich der GV also entschließen, ein solches Gläubigerangebot aus Kostengründen zuzulassen, wird er sich hierauf nur einlassen können, wenn der Gläubiger ausschließlich fachkundige Helfer bereitstellt und dem Gerichtsvollzieher durch Zurverfügungstellung von Schlüsseln eine eigene Zugangsmöglichkeit zum Räumungsgut einräumt. Eine solche Räumungsdurchführung kann ferner nur davon abhängig gemacht werden, dass sich der Gläubiger verpflichtet, etwaige durch die Räumung entstehende Schäden am Räumungsgut zu ersetzen und er den Gerichtsvollzieher insoweit von einer etwaigen Haftung freistellt (so zuletzt Beschluss des AG Frankfurt / Main vom 01.12.2003 - 33 M 59/03-28 -)

Zum Räumungstermin begibt sich der GV sodann zum Räumungsobjekt, um den Räumungsakt zu vollziehen. Dieser Akt besteht darin, den Schuldner aus dem Besitz der zu räumenden Wohnung (oder des zu räumenden Geschäftsraumes) zu setzen

und den Gläubiger in diesen Besitz einzuweisen. Wegen dieser Besitzeinweisung ist es sinnvoll, wenn der Räumungsgläubiger persönlich der Räumung beiwohnt bzw. einen bevollmächtigten Vertreter entsendet. Zwingend erforderlich ist diese Anwesenheit jedoch nicht. Die Herausgabe der Räume kann auch in Abwesenheit des Gläubigers bewirkt werden, wenn dieser durch die von dem Gerichtsvollzieher getroffenen Maßregeln (z. B. Übergabe des Schlüssels) in die Lage versetzt wird, die tatsächliche Gewalt über die Räumlichkeiten auszuüben. Mit der Besitzeinweisung des Gläubigers ist die Räumungsvollstreckung dem Kern nach beendet. Ein Ende der Räumungsvollstreckung setzt allerdings ebenfalls voraus, dass der Gerichtsvollzieher sämtliches Räumungsgut aus dem Räumungsobjekt entfernt hat, der Gläubiger somit den eingewiesenen Besitz ungehindert ausüben kann.

Zur Vollziehung des Räumungsaktes ist es völlig unerheblich, ob der zu räumende Schuldner angetroffen wird oder nicht. Ist der Schuldner zugegen, wird der Gerichtsvollzieher diesen auffordern, die Wohnung unter Mitnahme seiner beweglichen Habe zu räumen. In der Praxis sieht es jedoch zumeist so aus, daß der Schuldner die Wohnung nur mit seiner notwendigsten persönlichen Habe verlässt. Das gesamte Mobiliar kann er in aller Regel nicht mitnehmen, weil ihm entsprechende Mittel zum Abtransport oder gar entsprechende Räumlichkeiten für die weitere Unterbringung dieser Gegenstände fehlen. Dann hat der Gerichtsvollzieher unter Zuhilfenahme der beigezogenen Spedition diese Habe aus der Wohnung zu schaffen und in seinem Pfandlokal in Verwahrung zu nehmen. Der Gerichtsvollzieher ist grundsätzlich nicht verpflichtet, das Räumungsgut in eine evtl. vorhandene neue Wohnung des Schuldners zu schaffen. Dies ist Aufgabe des Räumungsschuldners. Ausnahmsweise ist der GV hierzu aber befugt, wenn der Transport in die neue Wohnung keine höheren Kosten als die an sich nach § 885 Abs. 2 ZPO erforderliche Einlagerung verursacht.

Ist der Schuldner zum Räumungstermin nicht zugegen, wird der Gerichtsvollzieher verschlossene Wohnungstüren durch einen Schlosser zwangsweise öffnen lassen. Hierzu ist er auch ohne Beibringung einer gesonderten richterlichen Durchsuchungsanordnung berechtigt (§ 758 a Abs. 2 ZPO). Mit dem vorgefundenen Räumungsgut verfährt er wie zuvor geschildert.

Die Verwahrung eingelagerten Räumungsgutes erfolgt für zwei Monate (§ 885 IV ZPO). Damit die Kosten für die Einlagerung möglichst gering bleiben, darf der Gerichtsvollzieher Müll und Unrat ohne Einlagerung sofort vernichten und zur Mülldeponie verbringen lassen. Dabei ist selbstverständlich auch eine umweltgerechte Beseitigung dieser Abfälle zu beachten.

Bloß wertlose Sachen gehören nicht zum Abfall, sind also nicht sogleich zu vernichten, sondern in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu nehmen. Der Schuldner kann jederzeit gegen Zahlung der Lagerkosten seine eingelagerte Habe abfordern. Dabei sind nach § 885 III ZPO jedoch unpfändbare Sachen oder solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, auf Verlangen des Schuldners ohne weiteres, also auch ohne Zahlung der entstandenen Kosten, herauszugeben.

Fordert der Schuldner das eingelagerte Gut nicht binnen der Frist von zwei Monaten nach der Räumung ab, oder fordert er ab, ohne die Kosten zu zahlen, verkauft der Gerichtsvollzieher die Sachen (soweit diese überhaupt verwertbar sind) und hinterlegt den Erlös bei der zuständigen Gerichtskasse (§ 885 IV ZPO). Sachen, die nicht verwertet werden können, werden nunmehr vernichtet. Ob das eingelagerte Gut verwertbar ist, also ein Verwertungserlös erzielt werden kann, entscheidet der Gerichtsvollzieher nach eigenem, pflichtgemäßem Ermessen.

Nach vollständiger Auslagerung des Räumungsgutes rechnet der Gerichtsvollzieher die entstandenen Kosten mit dem Gläubiger ab und erstattet einen evtl. noch vorhandenen Überschuss des eingezahlten Vorschusses an den Gläubiger. Über die entstandenen Kosten erhält der Gläubiger eine entsprechende Aufstellung. Diese Kosten sind notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung im Sinne von § 788 ZPO und können vom Gläubiger auch ohne erneuten Zahlungstitel gegen den Schuldner geltend gemacht werden.