

## Prof. Dr. Winfried Schuschke

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

### Die Einstellung der Räumungsvollstreckung.

Hat der Gläubiger einen Räumungstitel erstritten, so hat der Schuldner noch zahlreiche Möglichkeiten, die sofortige Räumung zu verhindern, indem er eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung erwirkt, sei es, weil er das Urteil noch mit Rechtsmitteln anfechten will, sei es, weil er auch die Zwangsvollstreckung aus einem rechtskräftigen Titel für unzulässig erachtet. Hierdurch kann die Zwangsvollstreckung u. U. noch über längere Zeit hinausgeschoben werden. Den einzelnen Möglichkeiten insoweit, die unterschiedliche Probleme aufwerfen, soll nachfolgend nachgegangen werden.

#### I. Die Einstellung der Zwangsvollstreckung aus Urteilen in noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren:

##### 1. Einstellung nach §§ 712, 719 ZPO:

**a) Verfahren in der ersten Instanz:** Räumungsurteile, unabhängig, ob sie Wohnraum oder Geschäftsräume<sup>1</sup> betreffen, sind nach § 708 Nr. 7 ZPO ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Dem Schuldner ( – also dem zur Räumung verpflichteten Mieter - ) ist aber nach § 711 S. 1 ZPO nachzulassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung abzuwenden, also ihre Einstellung zu erreichen, wenn nicht der Gläubiger vor der Vollstreckung seinerseits Sicherheit leistet. Auf seinen Antrag hin ( - also nie von Amts wegen - )<sup>2</sup> ist dem Mieter gem. § 712 ZPO die Gelegenheit einzuräumen, die Zwangsvollstreckung auch dann durch Sicherheitsleistung ( - gem. § 108 ZPO durch Hinterlegung oder Bankbürgschaft - ) seinerseits abzuwenden, wenn der Gläubiger von seiner Möglichkeit nach § 711 Satz 1 ZPO Gebrauch macht und vor der Vollstreckung Sicherheit leistet. Der Antrag muss bis vor Schluss der mündlichen Verhandlung der Instanz gestellt sein ( § 714 ZPO ) und kann nicht erst in der nächsten Instanz nachgeholt werden<sup>3</sup>.

**b) Verfahren in der Berufungsinstanz:** Ob ein in erster Instanz versäumter Antrag gem. § 712 ZPO in der Berufungsinstanz auch einen Antrag nach §§ 719 Abs. 1, 707 ZPO ausschließt, ist Streitig. Man wird dies aber verneinen müssen, da die Lage mit der zu § 719 Abs. 2 ZPO nicht vergleichbar ist, sodass insoweit die Rechtsprechung des BGH zu § 719 Abs. 2 ZPO nicht 1: 1 übertragen werden kann<sup>4</sup>. Zur Begründung seines Antrages gem. § 712

---

<sup>1</sup> Fischer in Bub/ Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. IX Rn. 367

<sup>2</sup> BGH ( XII ZR 80/06 ) NJW- RR 2006, 1088.

<sup>3</sup> OLG Naumburg ( 9 U 58/13 ), BeckRS 2014, 09223 mit Anm. Toussaint, FD-ZVR 2014, 358774; Thomas/ Putzo/ Seiler, § 712 ZPO Rdnr. 2.

<sup>4</sup> So die wohl überwiegende Meinung: OLG Düsseldorf ( 1 U 212/86 ), NJW-RR 1987, 702; OLG Hamburg ( 3 U 96/12 ), BeckRS 2013, 06273; OLG Jena ( 5 U 811/97 ), OLG-NL 1997, 240; KG ( 12 U 198/04 ), MDR 2005, 117; OLG Karlsruhe ( 6 U 38/09 ), GRUR-RR 2010, 120, 121; OVG Berlin ( 3 L 5/99 ), JurBüro 1999, 384; MüKo- Götz, § 719 Rn. 6; Musielak/Lackmann, § 719 Rn. 3; Schmidt- Futterer/ Lehmann- Richter, Mietrecht, 11. Aufl., Einleitung Räumungsvollstreckung Rn. 11; Saenger/ Kindl, § 719 Rn. 3; Stein/ Jonas/ Münzberg, § 719 Rn. 3; Thomas/ Putzo/ Seiler, § 719 Rn. 3; Zöller/ Herget, § 719 Rn. 3; Wieczorek/ Heß, § 719 Rn. 3. A. A. ( in 1. Instanz versäumter Antrag nach § 712 schließt Erfolg des Antrages nach § 719 Abs. 1 aus): OLG Frankfurt ( 1 U 5/84 ), NJW 1984, 2955; OLG Frankfurt ( 8 U 164/85 ), NJW-RR 1986, 486; OLG Frankfurt ( 6 U 36/87 ), GRUR 1989, 373; OLG Köln ( 2 U 81/96 ), InVo 1997, 167; OLG Koblenz ( 11 UF 1301/98 ), FamRZ 2000, 1165; LG Frankfurt ( 2/ 17 S 294/99 ), NZM 1999, 1136; LG Hanau ( 2 S 31/99 ), NZM 1999, 801; Baumbach/Lauterbach/Hartmann, § 719 Rn. 3; Schuschke/ Walker, § 719 Rn. 2.

ZPO muss der Mieter schlüssig darlegen, dass die Vollstreckung ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde. Dass aus dem Titel überhaupt auf Räumung – auch einer über viele Jahre hin bewohnten Wohnung - vollstreckt werden kann, ist allein noch nicht ein „nicht zu ersetzender Nachteil“<sup>5</sup>, da ansonsten § 708 Nr. 7 weitgehend leer liefe. Auch der möglicherweise hohe Kostenaufwand für die Verwahrung von bei der Räumung zu entfernenden Gegenständen ( z.B. Unterbringung wertvoller Tiere ) ist allein, auch wenn er die finanziellen Möglichkeiten des Schuldners, der für diese Kosten letztlich aufzukommen hat, übersteigt, kein nicht zu ersetzender Nachteil<sup>6</sup>. Dass der Schuldner wegen der schlechten Vermögensverhältnisse des Gläubigers befürchtet, mögliche Ersatzansprüche gem. § 717 ZPO später u.U. nicht realisieren zu können, sodass ein Vollstreckungsschaden nicht oder nur unzureichend ersetzt werden könnte, macht ebenfalls die durch die Vollstreckung drohenden Nachteile allein noch nicht »unersetzlich« i.S. von Abs. 1, da ansonsten finanzschwache Gläubiger immer von der sofortigen Vollstreckung ausgeschlossen werden könnten.<sup>7</sup> Zudem wird sich ein solcher Nachteil, wenn sich das Räumungsurteil später als nicht beständig erweist, durch die Sicherheitsleistung des Gläubigers immer in Grenzen halten lassen.<sup>8</sup> Denn die nach § 711 S. 1 ZPO für den Gläubiger festzusetzende Sicherheitsleistung ist so zu bemessen, dass sie den dem Schuldner im Fall voreiliger Vollstreckung gem. § 717 Abs. 2 ZPO zu ersetzenden Schaden abdeckt.

**c) Verfahren in der Revisionsinstanz:** In der Revisionsinstanz kann ein Antrag des Schuldners auf Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO zunächst überhaupt nur Erfolg haben, wenn die Revision auch zulässig ist. Ist die vom Schuldner eingelegte Revision nicht zulässig, weil die Revisionsgrenze nicht erreicht<sup>9</sup>, die Revision nicht zugelassen und eine Nichtzulassungsbeschwerde nicht zulässig ist<sup>10</sup>, oder weil die Revisionsfrist nicht gewahrt wurde usw., kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung bis zur Verwerfung der Revision bzw. Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde von vornherein nicht in Betracht.<sup>11</sup> Gleiches gilt für die Zeit, in der der Schuldner, ohne bereits Revision eingelegt zu haben, lediglich sein Prozesskostenhilfesuch für eine mögliche Revision verfolgt. Ist die Revision schon nach den eigenen Ausführungen des Revisionsklägers offensichtlich unbegründet, verbietet sich ebenfalls eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung<sup>12</sup> bis zur förmlichen Entscheidung über die Zurückweisung der Revision. In allen diesen Fällen ist es denkgesetzlich unmöglich, dass dem Schuldner ein Schaden entstehen könnte, vor dem § 719 Abs. 2 schützen will. Hier würde eine Einstellung der Zwangsvollstreckung ausschließlich den Gläubiger gefährden. Darüber hinaus kann aber nach gefestigter Rechtsprechung des BGH auch bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen der Antrag nach § 719 Abs. 2 ZPO nur Erfolg haben, wenn der Schuldner in der Berufungsinstanz einen Antrag auf Abwendung der Zwangsvollstreckung gem. § 712 ZPO gestellt hatte<sup>13</sup>. Das gilt auch, wenn das Berufungsgericht durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO entschieden hat. In diesem Fall muss der Schutzantrag spätestens auf die Ankündigung des Berufungsgerichts hin, dass es die Berufung durch Beschluss

---

<sup>5</sup> So allerdings *Eisenhardt*, NZM 1998, 64.

<sup>6</sup> *BGH*, ( V ZR 185/13 ), BeckRS 2013, 19777

<sup>7</sup> OLG Hamm ( 12 UF 97/97 ), FamRZ 1997, 1489.

<sup>8</sup> *Wieczorek/Heß*, § 712 Rn. 7.

<sup>9</sup> *BGH* ( VIII ZR 214/13 ), BeckRS 2013, 19230

<sup>10</sup> *BGH* ( VIII ZR 221/14 ), Beschl. vom 16. 9. 2014.

<sup>11</sup> *BGH* ( VI ZR 249/52 ), NJW 1953, 179

<sup>12</sup> *BGH*, WuM 2012, 571; *BGH*, BeckRS 2013, 01964

<sup>13</sup> *BGH* ( XII ZR 31/10 ), NJW- RR 2011, 705; *BGH* ( V ZR 275/11 ), NZM 2012, 382; *BGH* ( VIII ZR 107/12 ), ZMR 2013, 25; *BGH* ( VIII ZR 238/12 ) BeckRS 2012, 18034; *BGH* ( VIII ZR 411/12 ) ( BeckRS 2013, 01964; *BGH* ( X ZR 61/13 ), GRUR 2014, 1028; *BGH* ( XII ZR 65/14 ), NZM 2014, 707.

zurückweisen werde, schriftsätzlich gestellt werden<sup>14</sup>. Lagen die Gründe für einen Antrag gem. § 712 ZPO in der Berufungsinstanz zwar objektiv vor, hatte der Gläubiger aber Veranlassung gegeben, den Schutzantrag nicht zu stellen, etwa durch die Zusicherung, vor Rechtskraft nicht vollstrecken zu wollen, kann der Antrag nach § 719 ZPO dann trotz unterlassener Antragstellung gem. § 712 ZPO in der Vorinstanz dennoch erfolgreich im Revisionsverfahren bzw. im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde der Revision gestellt werden.<sup>15</sup> Gleiches gilt, wenn der Beklagte darauf vertrauen durfte, dass er die Vollstreckung aus dem Berufungsurteil nach § 711 S. 1 ZPO werde abwenden dürfen, das Berufungsgericht aber eine solche Anordnung in grob unrichtiger Anwendung des § 713 ZPO unterlassen hatte<sup>16</sup>. Dass der Antrag auf Grund falscher rechtlicher Beurteilung seines Anwalts unterlassen wurde, hilft dem Schuldner nicht.<sup>17</sup> Der Schuldner ist hinsichtlich aller dargelegten Ausnahmetatbestände darlegungs- und beweispflichtig. Wurde der Schutzantrag in der Berufungsinstanz gestellt, im Berufungsurteil aber übergangen, muss der Schuldner gem. §§ 716, 321 ZPO Ergänzungsurteil beantragen. Versäumt der Schuldner dies, ist ein auf die Wiederholung der Gründe zu § 712 gestützter Einstellungsantrag nach § 719 Abs. 2 ZPO ebenfalls unzulässig.<sup>18</sup> Die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung im Rahmen des § 719 ZPO soll nicht weiter reichen als die Schadensabwehr es erfordert und kommt nicht in Betracht, wenn etwa andere Maßnahmen, die nicht allein zu Lasten des Gläubigers gehen, zum Schutze des Schuldners ausreichen. Liegt der befürchtete nicht zu ersetzende Nachteil etwa im drohenden Suizid des Schuldners, ist besonders sorgfältig zu prüfen, ob nicht Maßnahmen aus dem Bereich der öffentlich-rechtlichen Gefahrenabwehr (Unterbringung durch die Gesundheitsbehörden) oder der vormundschaftsgerichtlichen Fürsorge (Einrichtung einer Betreuung) zum Schutze des Schuldners einzuleiten sind an Stelle einer allein zu Lasten des Gläubigers gehenden, u.U. dauerhaften Einstellung der Zwangsvollstreckung. Auf die Suizid- Problematik soll aber erst später ausführlich im Rahmen der Überlegungen zur Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 765a ZPO eingegangen werden.

Auch in der Revisionsinstanz kann die Einstellung grundsätzlich nur gegen Sicherheitsleistung angeordnet werden. Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn glaubhaft gemacht wird, dass der Schuldner zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist (entsprechend § 707 Abs. 1 S. 2)<sup>19</sup>.

**2. Nachträglicher Räumungsschutz durch Einstellung der Räumungsvollstreckung nach § 721 ZPO:** Räumungsschutz nach § 721 Abs. 1 ZPO 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.<sup>20</sup> Gelangt der Rechtsstreit in die Revisionsinstanz, kann auch das Revisionsgericht, obwohl ja insoweit neue Tatsachen eingeführt werden müssen, eine Räumungsfrist erstmalig bewilligen<sup>21</sup>.

Wird auf künftige Räumung geklagt (§ 259 ZPO), so ist der Schuldner aber oft im laufenden Räumungsprozess noch nicht in der Lage, die eine Räumungsfrist rechtfertigenden Umstände bereits schlüssig darzulegen, weil er selbst noch nicht überblicken kann, ob er rechtzeitig

---

<sup>14</sup> BGH ( V ZR 275/11 ) NZM 2012, 382.

<sup>15</sup> BGH ( VIII ZR 28/06 ), WuM 2006, 400; BGH ( VIII ZR 2/07 ), WuM 2007, 209.

<sup>16</sup> BGH ( VIII ZR 306/06 ), WuM 2007, 545

<sup>17</sup> BGH ( XII ZR 31/10 ), NZM 2011, 122

<sup>18</sup> BGH ( XII ZR 69/99 ), NZM 2000, 382; BGH ( VIII ZR 179/05 ), WuM 2005, 736; BGH ( VIII ZR 98/08 ), WuM 2008, 613; BGH ( VIII ZR 34/13 ), BeckRS 2013, 14580.

<sup>19</sup> BGH ( VIII ZR 305/09 ), NJW 2010, 1081 mit Anm. Lackmann, LMK 2010, 298401.

<sup>20</sup> OLG Köln ( 20 U 189/79 ), MDR 1980, 764.

<sup>21</sup> BGH ( V ZR 224/60 ), NJW 1963, 1307; BGH( V ZR 74/14 ), WuM 2014, 354, 355.

Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen finden wird oder nicht. Er kann deshalb von einem Antrag nach § 721 Abs. 1 ZPO zunächst absehen. Ebenso kann das Gericht in einem solchen Fall trotz eines Antrages nach § 721 Abs. 1 ZPO im Urteil ausdrücklich – also nicht durch schlichtes „Übergehen“, wie in § 721 Abs. 1 Satz 3 ZPO angesprochen – die Entscheidung über eine Räumungsfrist offenlassen, weil die von den Parteien streitig dargestellte künftige Entwicklung noch nicht hinreichend aufklärbar erschien („Über den Antrag des Beklagten auf Gewährung einer Räumungsfrist konnte derzeit weder positiv noch negativ entschieden werden, weil ...“). Schließlich kann der Beklagte, dessen Antrag nach Abs. 1 vom Gericht im Rahmen der Entscheidung nach § 721 ZPO übergangen wurde, also nicht zurückgewiesen wurde(!), sich hiermit zunächst abfinden und vom Antrag auf Ergänzungsurteil absehen. In allen diesen Fällen – es muss sich immer um Urteile auf künftige Räumung handeln<sup>22</sup> – kann der Schuldner den Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist noch nach Erlass des Räumungsurteils stellen. Der Antrag ist beim Prozessgericht des ersten Rechtszuges zu stellen. Die Entscheidung ergeht im Falle des § 721 Abs. 2 ZPO durch Beschluss. Eine mündliche Verhandlung ist nicht erforderlich, aber möglich (§ 721 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 128 Abs. 4 ZPO). In jedem Fall muss der Gläubiger vor der Entscheidung rechtliches Gehör erhalten (§ 721 Abs. 4 Satz 3 ZPO). 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 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.

## **II. Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem bereits rechtskräftigen Räumungstitel**

**1. Einstellung im Rahmen einer Vollstreckungsabwehrklage und einer Klage auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung, gestützt auf § 826 BGB:** Ist das Räumungsurteil rechtskräftig, besteht aber nach Meinung des Schuldners kein Räumungsanspruch mehr, oder stellt die Ausnutzung des Titels einen groben Verstoß gegen die guten Sitten dar, kann der Schuldner, solange die Zwangsvollstreckung noch nicht beendet ist, Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO bzw. auf § 826 BGB gestützte Unterlassungsklage erheben und bis zur Entscheidung dieses Rechtsstreits Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragen<sup>23</sup>. Dabei ist zu unterscheiden:

**a) Möglichkeiten einer Vollstreckungsabwehrklage:** Ist der Räumungsanspruch nachträglich entfallen, etwa weil die Parteien sich auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses geeinigt haben, oder ist die Fälligkeit des Anspruchs nachträglich nicht mehr gegeben, weil Stundung vereinbart wurde, kann der Räumungsschuldner dies mit der Vollstreckungsabwehrklage gem. § 767 ZPO geltend machen. Auch eine das materielle Recht nicht berührende Vollstreckungsvereinbarung ( z.B. Räumung nicht vor dem ... ) wäre mit § 767 ZPO, nicht etwa mit einer Vollstreckungserinnerung geltend zu machen<sup>24</sup>. Bis zur Entscheidung über die Vollstreckungsabwehrklage kann der Vollstreckungsschuldner auf

<sup>22</sup> 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* ( 5 T 44/00 ), NZM 2000, 376.

<sup>23</sup> Die Vollstreckungsabwehrklage ist ab Titelerlass auch schon gegen nichtrechtskräftige Urteile, gegen die noch mit der Berufung vorgegangen werden könnte, möglich. Der Schuldner hat insoweit die Wahl. Dies ist h. M.; statt aller: BGH ( III ZR 115/72 ), NJW 1975, 539; Musielak/ *Lackmann*, § 767 Rn. 12; Schuschke/ *Walker/ Raebel*, § 767 ZPO Rdnr. 18.

<sup>24</sup> OLG Celle ( 16 U 143/12 ), NZM 2013, 680; Schuschke/ *Walker/ Raebel*, § 767 ZPO Rdnr. 26

seinen Antrag hin vorläufigen Rechtsschutz gemäß § 769 ZPO durch einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung erlangen<sup>25</sup>, wenn sich bei vorläufiger Prüfung seine Klage als zulässig und nicht offensichtlich unbegründet erweist. Im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes ergangene Entscheidungen ( - Einstellung der Zwangsvollstreckung oder auch Zurückweisung eines Einstellungsantrages - ) sind in entsprechender Anwendung des § 707 Abs. 2 S. 2 ZPO nicht anfechtbar<sup>26</sup>, auch nicht durch „außerordentliche Beschwerde wegen greifbarer Gesetzeswidrigkeit“<sup>27</sup>, für die nach dem „Prinzip der Rechtsmittelklarheit“<sup>28</sup> generell in unserem Verfahrensrecht kein Raum mehr sein sollte<sup>29</sup>.

**b) Möglichkeit der auf § 826 BGB gestützten Unterlassungsklage:** Hat der Vermieter den Räumungstitel erschlichen, indem er etwa abredewidrig ein Versäumnisurteil erstritt, obwohl ausdrücklich verabredet war, dass er allein zum Termin gehen und dort das Ruhen des Verfahrens beantragen solle<sup>30</sup>, kann der Beklagte, wenn aus diesem Titel später doch vollstreckt wird, Unterlassungsklage gestützt auf § 826 BGB erheben. Da die Klageerhebung insoweit nicht automatisch zur vorläufigen Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus dem erschlichenen Titel führt, muss der Schuldner gleichzeitig vorläufigen Rechtsschutz mit dem Ziel der Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragen.

Hinsichtlich des vorläufigen Rechtsschutzes bis zu einem den Streit klärenden Urteil ist es in Literatur und Rechtsprechung heftig umstritten, ob der Kläger einen Antrag nach § 769 ZPO analog stellen muss<sup>31</sup>, oder ob er vorläufigen Rechtsschutz nur über eine selbständige einstweilige Verfügung erlangen kann<sup>32</sup>. Wengleich mir die erste Variante vorzugswürdiger erscheint, da das Verfahren gem. § 769 ZPO dem Zwangsvollstreckungsverfahren gerechter wird, ist eine herrschende Meinung insoweit nicht mit Sicherheit feststellbar. Der Kläger wird sich nach der Meinung seines Gerichts orientieren müssen. Da für beide Anträge dasselbe Gericht zuständig ist, ist es ihm möglich, wenn nicht vorab geklärt werden kann, welcher Rechtsansicht das angerufene Gericht sich anschließt, den notwendigen vorläufigen Rechtsschutz alternativ zur Entscheidung des Gerichts zu stellen.

**2. Einstellung im Rahmen des Vollstreckungsschutzes gem. § 765a ZPO:** Der Vollstreckungsschutzantrag gem. § 765a ZPO ist weder ein Rechtsbehelf noch ein Rechtsmittel, sondern ein Institut eigener Art. Er ist Ausprägung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes im Vollstreckungsrecht. Über ihn entscheidet, obwohl 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 )<sup>33</sup>. Antragsberechtigt ist allein der Schuldner, nicht auch sonstige von der Vollstreckung mitbetroffene Dritte. Allerdings kann die besondere Härte der Vollstreckung für den Schuldner selbst auch gerade darin liegen, dass Personen, für die er besondere Verantwortung trägt, durch die Vollstreckungsmaßnahme in

---

<sup>25</sup> Zu § 769 ZPO weiterführend: *Stackmann*, JuS 2006, 980

<sup>26</sup> *BGH* ( XII ZB 279/03 ) NJW 2004, 2224.

<sup>27</sup> *OLG Köln* ( 22 W 60/03 ) OLGReport 2004, 180; *OLG Frankfurt* ( 26 W 102/02 ) InVo 2003, 195; *OLG Naumburg* ( 14 WF 10/06 ), FamRZ 2006, 1289. Hiergegen allerdings ausdrücklich: *OLG Hamm* ( 27 W 58/04 ), NJOZ 2005, 1557, 1561

<sup>28</sup> Rechtsmittel nur da und nur in dem Umfang, in dem das Gesetz sie vorsieht.

<sup>29</sup> Ausführlich hierzu: *Schuschke/Walker*, § 707 ZPO Rdnr. 18

<sup>30</sup> Zu dieser Fallkonstellation der auf § 826 BGB gestützten Klage: *BGH* ( IX ZR 56/11 ), NJW- RR 2012, 304

<sup>31</sup> so beispielsweise: *OLG Karlsruhe* ( 3 U 60/91 ) FamRZ 1992, 846; *OLG Köln* ( 18 W 28/94 ) NJW 1995, 576; *MüKo - ZPO / K. Schmidt/ Brinkmann*, § 769 ZPO Rdnr. 4; *Schuschke/Walker*, vor § 935 ZPO Rdnr. 8; *Stein/ Jonas/ Münzberg*, § 707 ZPO Rdnr. 34; *Zöller/ Herget* § 769 Rdnr. 1; *Peglau*, MDR 1999, 400.

<sup>32</sup> so beispielsweise: *Baumbach/ Lauterbach/ Hartmann*, § 769 ZPO Rdnr. 2; *Musielak/ Lackmann*, § 769 ZPO Rdnr. 1; *Thomas/ Putzo/ Seiler*, § 769 ZPO Rdnr. 2a; *OLG Stuttgart* ( 2 W 83/96 ) NJW- RR 1998, 70.

<sup>33</sup> *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.

Grundrechten betroffen sind ( Erkrankung des Ehepartners oder der Kinder u. ä. ). Diese Interessen muss dann aber der Schuldner geltend machen, damit sie Berücksichtigung finden. Auf den Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO kann nicht vorab, etwa in einem Räumungsvergleich, verzichtet werden.<sup>34</sup>

**a) Verhältnis des § 765a ZPO zu anderen Vollstreckungsschutzmöglichkeiten:**

Der Antrag 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. Der Grund hierfür ist, dass die vorrangige Zuständigkeit des Richters im Rahmen des § 766 ZPO und des vorläufigen Rechtsschutzes nicht durch Ermessensentscheidungen des Rechtspflegers umgangen werden soll. Es ist daher immer erforderlich, dass der Schuldner sich zunächst die besondere Verfahrenssituation verdeutlicht, in der er sich befindet, um abzuklären, welche Rechtsbehelfe in diesem Stadium des Verfahrens offen stehen. Denn § 765a ZPO hat gegenüber den allgemeinen Vollstreckungsschutzrechtsbehelfen Ausnahmecharakter<sup>35</sup>. Allerdings verdrängen andere mögliche Rechtsbehelfe den § 765a ZPO nur dann, wenn sie grundsätzlich 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 Antrag hätte stellen können, diesen aber versäumt hat. § 765a ZPO bleibt also immer als Auffangmöglichkeit offen<sup>36</sup>.

**b) Voraussetzungen eines Vollstreckungsschutzantrages gem. § 765a ZPO:**

**aa) Besonderer Härtefall:** Voraussetzung für einen erfolgreichen Antrag nach § 765a ZPO ist zunächst immer, dass *ein besonderer Härtefall* vorliegt, dem in anderer Weise nicht Rechnung getragen werden kann. Allgemeine wirtschaftliche Erwägungen und allgemeine soziale Gesichtspunkte reichen insoweit nicht aus<sup>37</sup>. Die besonderen Umstände müssen die konkrete Zwangsvollstreckung ( - es ist also ganz auf den Einzelfall abzustellen<sup>38</sup> - ) gegen diesen Schuldner von der Vollstreckung vergleichbarer Titel gegen andere Schuldner unterscheiden. Sie können in der Person des Schuldners ( konkrete Suizidgefahr<sup>39</sup>, hohes Alter,<sup>40</sup> Krankheit,<sup>41</sup> körperliche oder psychische Gebrechen,<sup>42</sup> Schwangerschaft<sup>43</sup> u. ä.) oder, wie bereits erwähnt, in der Person mit ihm in häuslicher Gemeinschaft lebender Menschen, für die der Schuldner die Verantwortung trägt,<sup>44</sup> aber auch in der Person des Gläubigers (erkennbare Absicht, den Schuldner nur zu schikanieren, ohne materielles Eigeninteresse an

<sup>34</sup> LG Aachen ( 6 T 7/95 ), WuM 1996, 568.

<sup>35</sup> LG Essen ( 7 T 58/14 ), JurBüro 2014, 436

<sup>36</sup> Thomas/ Putzo/ Seiler, § 765a Rn. 11a.

<sup>37</sup> So zu Recht AG Siegburg( 36 M 0098/13 ), BeckRS 2013, 07446

<sup>38</sup> LG Hannover ( 1 T 24/13 ), ZMR 2014, 118

<sup>39</sup> Auf diese Problematik wird nachfolgend unter c) ausführlich eingegangen, sodass sich auch dort erst die Nachweise aus Rechtsprechung und Literatur aufgelistet finden.

<sup>40</sup> BVerfG ( 2 BvR 2455/13 ), 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 ( 1 BvR 1147/97 ), NJW 1998, 295 (99-jähriger Schuldner, der seit 38 Jahren in der zu räumenden Wohnung lebt); BGH ( I ZB 11/09 ), NJW 2009, 3440 (über 99-jährige Schuldnerin, die sich ohne erhebliche Gesundheitsgefahren nicht mehr in eine neue Umgebung eingewöhnen kann ).

<sup>41</sup> Beispielsfälle: LG Köln ( 10 T 123/89 ), DGVZ 1989, 185; LG Kaiserslautern ( 1 T 115/05 ), Beschl. vom 11. 5. 1005 (juris); AG Neuköln ( 70 K 100/12 ), GE 2013, 1205; BGH ( IXa ZB 267/03 ), NJW 2004, 3635 (mit ablehnender Anmerkung durch Haentjes, NJW 2004, 3609); BGH ( VIII ZR 208/05 ), WuM 2005, 735; BGH ( I ZB 104/06 ), NZM 2008, 163; BGH ( V ZB 48/10 ), NZM 2011, 788.

<sup>42</sup> BVerfG ( 1 BvR 1002/01 ), NZM 2001, 951 mit Anm. durch Linke, NZM 2002, 205.

<sup>43</sup> LG Bonn ( 6 T 330/92 ), DGVZ 1994, 75; LG Münster ( 5 T 1150/98 ), DGVZ 2000, 24; LG Hannover ( 52 T 54/13 ), Beschl. vom 16. 9. 2013( juris ).

<sup>44</sup> BGH ( V ZB 313/10 ), WuM 2011, 533.

der Vollstreckung;<sup>45</sup> Vereitelung der Bemühungen des Schuldners um eine neue Wohnung durch Anschwärzen des Schuldners)<sup>46</sup> oder schließlich auch im Zeitpunkt der Vollstreckung ( z. B. weniger als eine Woche<sup>47</sup> oder jedenfalls sehr kurze Zeit<sup>48</sup> vor der Bezugsmöglichkeit einer Ersatzwohnung;<sup>49</sup> kurz vor Schulende bei einer Familie mit vier schul- bzw. kindergartenpflichtigen Kindern;<sup>50</sup> an einem Tag, für den schon seit längerem ein besonderes Familienfest geplant ist; am Beerdigungstag eines nahen Angehörigen usw.) liegen.

**bb) Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers:** Der Härtefall 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 Ausnahmefall vorliegen, nicht eine typische Folge jeder Vollstreckung<sup>51</sup>. Darüber hinaus hat eine sorgfältige Abwägung der Interessen des Schuldners mit denen des Gläubigers, der ja 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 schützenswerten Eigenbedarf hinsichtlich der zu räumenden Wohnung hat; dass er die Wohnung an einen solventen Mieter weitervermieten kann, während der Schuldner schon erhebliche Mietrückstände hat auflaufen lassen<sup>52</sup>, die er voraussichtlich nie mehr wird abtragen können; dass der Schuldner sich erheblicher Verfehlungen ( Gewalt, Beleidigungen usw. ) gegen den Gläubiger schuldig gemacht hat oder dass er das Zusammenleben mit den übrigen Mitmietern im Haus ganz empfindlich gestört hat. Soweit Grundrechte des Gläubigers und des Schuldners im Rahmen dieser Abwägung miteinander konkurrieren, sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes und das verfassungsrechtliche Prinzip der Verhältnismäßigkeit aller staatlichen Eingriffe zur Grundlage der Entscheidung zu machen<sup>53</sup>. 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 - jedenfalls in absehbarer Zeit möglich bleiben und nicht gänzlich ausgeschlossen sein sollte<sup>54</sup>. Sorgfältig zu prüfen im Rahmen der Abwägung ist auch, ob nicht etwa, ohne dass Grundrechte des Schuldners gefährdet würden, eine Teilräumung in Betracht kommt<sup>55</sup>, falls auch diese für den Gläubiger Sinn macht.

**c) Besonderheiten zur Abwägung zwischen Schuldner- und Gläubigerinteressen im Falle einer Suiziddrohung des Räumungsschuldners:** Die vorstehend allgemein dargestellten Grundsätze zur Handhabung des § 765a ZPO bedürfen der näheren Ausführung und Differenzierung für den Sonderfall, dass die dem Schuldner drohende Härte darin liegt, dass die bevorstehende Räumungsvollstreckung sein Leben bedroht, sei es, dass eine organische Erkrankung vorliegt, die den Transport des Schuldners aus der Wohnung derzeit

---

<sup>45</sup> OLG Frankfurt ( 20 W 176/80 ), OLGZ 1980, 482.

<sup>46</sup> OLG Köln ( 2 W 85/95 ), MDR 1995, 1064.

<sup>47</sup> Die Notwendigkeit, innerhalb kürzester Frist zweimal umziehen zu müssen, reicht aber allein – abstrakt betrachtet - noch nicht aus, um den Schutzmechanismus des § 765a ZPO auszulösen. Es ist entscheidend auf die konkreten Umstände abzustellen: OLG Zweibrücken ( 3 W 199/00 ), JurBüro 2002, 49.

<sup>48</sup> LG München ( 14 T 19205/12 ), WuM 2013, 625; AG Siegburg ( 36 M 0098/13 ), BeckRS 2013, 07446 ( 2 Monate vor Bezugsfertigkeit der neuen Wohnung ).

<sup>49</sup> LG Stuttgart ( 2 T 551/84 ), Rpfleger 1985, 71 ( mit Anm. Rupp/Fleischmann ).

<sup>50</sup> OLG Köln ( 2 W 96/95 ), NJW-RR 1995, 1163.

<sup>51</sup> AG Charlottenburg ( 32 M 8044/07 ), GE 2007, 1055

<sup>52</sup> LG Duisburg ( 13 T 62/13 ), Beschl. vom 18. 4. 2013 ( juris ); AG Düsseldorf ( 661 M 1126/13 ), JurBüro2013, 606;

<sup>53</sup> BVerfG ( 1 BvR 1002/01 ), WuM 2001, 482; BVerfG ( 2 BvR 1400/14 ), WM 2014, 1725; BVerfG ( 2 BvR 2457/13 ), NZM 2014, 347.

<sup>54</sup> BGH ( I ZB 15/13 ), NZM 2014, 512

<sup>55</sup> BGH ( I ZB 27/10 ), NZM 2011, 164

nicht gestattet, wenn nicht ein Schlaganfall oder eine ähnlich dramatische, möglicherweise gar zum Tod führende Verschlechterung des Gesundheitszustandes in Kauf genommen wird, oder sei es, dass der Schuldner ernstlich mit seinem Suizid droht.

**aa) Suizidgefährdung des Schuldners während der verschiedenen Stadien eines Räumungsverfahrens:** Zunächst ist festzustellen, dass die Suizidgefährdung des Schuldners nicht erst im Rahmen des § 765a ZPO, sondern bereits vorher in sehr verschiedenen Stadien der drohenden Räumung bedeutsam werden kann. Für den Schuldner ist es ratsam, seine ernsthafte Suizidgefährdung auch möglichst früh in das Räumungsverfahren einzuführen, um nicht am Ende ausschließlich auf einen Antrag nach § 765a ZPO angewiesen zu sein.

(1) Schon **im Prozess** über eine auf die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gestützte Räumungsklage, also etwa gestützt auf eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, der der Mieter nach § 574 BGB widersprochen hatte, kann die Suizidgefährdung des Mieters für die Frage, ob die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte für den Mieter darstellt, entscheidend sein<sup>56</sup>. Im auf eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gem. §§ 543, 569 Abs. 2 BGB gestützten Räumungsprozess kann die Suizidgefährdung des Schuldners für den Fall, dass gegen ihn ein Räumungsurteil ergeht, im Rahmen der Abwägung der beiderseitigen Interessen, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses *unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles* dem Vermieter zugemutet werden kann, Bedeutung erlangen<sup>57</sup>. Zwischen den Instanzen des Räumungsprozesses schließlich kann sie im Rahmen der §§ 712, 719 ZPO unter dem Aspekt des „nicht zu ersetzenden Nachteils“ bedeutsam werden.

(2) Auch **im Rahmen der Beantragung einer Räumungsverfügung** nach den neuen Vorschriften der Abs. 2 und 3 des § 940a ZPO kann die Suizidgefährdung des Schuldners eine Rolle spielen. Um den Verfügungsgrund im Rahmen des Abs. 2 darzulegen, genügt es nach den Vorstellungen des Gesetzgebers zwar, dass man darlegt und glaubhaft macht, man habe von der Existenz der Mitbewohner des Räumungsschuldners erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess gegen diesen erfahren. Der Darlegung weiterer Nachteile für den Antragsstellers oder gar einer weitergehenden Interessenabwägung zugunsten des Antragsstellers bedarf es nach den Vorstellungen des Gesetzgebers in der Regel nicht<sup>58</sup>. Hier muss allerdings eine Einschränkung gelten, wenn schon im Verfügungsverfahren feststeht, dass die einstweilige Verfügung wegen nachgewiesener Suizidgefährdung des Räumungsschuldners nicht rechtzeitig vollzogen werden können. In einem solchen Fall kann *die Dringlichkeit für das Eilverfahren* nicht mehr bejaht werden. Auch im Falle des § 940a Abs. 3 kann die Dringlichkeit für den Erlass einer einstweiligen Verfügung entfallen, wenn von vorn herein feststeht, dass die einstweilige Verfügung nicht vollzogen werden können, weil dem die Suizidgefährdung des Schuldners entgegensteht. Beide Eilverfahren, deren Verfassungsgemäßheit im Übrigen sehr zweifelhaft ist<sup>59</sup>, dienen allein Vermögensinteressen des Gläubigers, die hinter dem Lebensschutz für den Schuldner zurücktreten müssen.

(3) Nach Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens über das Eigenheim des Schuldners kann dessen Suizidgefährdung **im Rahmen seines Einstellungsantrages nach § 30a ZVG**

---

<sup>56</sup> Beispielsfälle: AG Berlin- Mitte ( 19 C 77/12 ), WuM 2013, 746; LG München I ( 14 S 20700/13 ), NZM 2014, 638

<sup>57</sup> BGH ( VIII ZR 218/03 ), NZM 2005, 300

<sup>58</sup> LG Mönchengladbach, NZM 2014, 132 mit Anm. *Börstinghaus*, jurisPR-MietR 2/2014 ( Anm. 5 ); *Börstinghaus*, NJW 2014, 2225, 2227.

<sup>59</sup> Ausführlich hierzu: *Schuschke*, FS Eberhard Schilken, 2015, S. 803 ff.



von Bedeutung sein<sup>60</sup>. Später im weiteren Verlauf des Zwangsversteigerungsverfahrens kann die Suizidgefährdung Anlass sein, den **Zuschlag nach § 100 Abs. 1 oder Abs. 3 ZVG zu verweigern**<sup>61</sup>.

(4) Letztendlich spielt dann die Suizidgefährdung des Schuldners oder eines seiner mit ihm zusammenlebenden Angehörigen im Rahmen der eigentlichen Räumungsvollstreckung nach §§ 885, 885a ZPO, sei es aus einem Räumungsurteil oder aus einem Räumungsvergleich, sei es aus einem Zuschlagsbeschluss nach § 93 ZVG, in besonderem Maße im Rahmen von **Vollstreckungsschutzanträgen nach § 765a ZPO** eine bedeutende Rolle<sup>62</sup>. Da die Probleme in allen angesprochenen Fällen letztlich sehr ähnlich sind, sollen sie nachfolgend allein am Beispiel des § 765a ZPO umfassend abgehandelt werden.

### **bb) Im Einzelnen zu § 765a ZPO:**

(1) 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 begehen<sup>63</sup>. 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 Selbstmord als Folge einer schweren psychischen Erkrankung letztlich nicht mehr auf einer freien Willensentscheidung beruht, oder ob es sich um einen sog. „Bilanzselbstmord“ handelt<sup>64</sup>. 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 entgegenwirken<sup>65</sup>.

(2) Schwieriger ist es dann schon, diese „Härte“ in Relation zum **berechtigten „Schutzbedürfnis“ des Gläubigers**, dessen „volle Würdigung“ das Gesetz ausdrücklich verlangt, zu setzen. Nähme man die Interessenabwägung zwischen den in Rede stehenden Gläubigerinteressen und dem Schuldnerinteresse allein nach der Wertigkeit der betroffenen

---

<sup>60</sup> Beispielsfälle: AG Hannover ( 732a K 88 – 89/88 ), Rpfleger 1990, 174; LG Koblenz ( 2 T 249/08 ), Rpfleger 2008, 656.

<sup>61</sup> Beispielsfälle: BGH ( V ZB 319/10 ), NJW 2011, 2807; LG Berlin ( 82 T 348/13 ), GE 2013, 1205; LG Braunschweig ( 4 T 116/13 ), Beschl. vom 6. 3. 2013 (juris).

<sup>62</sup> Beispielsfälle aus jüngerer Zeit: BGH ( I ZB 15/13 ), NZM 2014, 512; LG Kleve ( 4 T 295/12 ), DGVZ 2013, 161; LG Augsburg ( 4 T 4849/ 09 ), Beschl. vom 3. 3. 2010 (juris).

<sup>63</sup> Aus der Fülle der Entscheidungen hierzu: *BVerfG* ( 2 BvR 2455/12 ), WM 2014, 566; *BVerfG* ( 2 BvR 1400/14 ), NZM 2014, 701; *BVerfG* ( 2 BvR 1858/12 ), NJW 2013, 290; *BVerfG* ( 1 BvR 224/05 ), NZM 2005, 657; *BVerfG* ( 1 BvR 501/07 ), FamRZ 2007, 1717; *BGH* ( 1 ZB 10/05 ), NJW 2005, 1859; *BGH* ( VIII ZM 208/05 ), WuM 2005, 735; *BGH* ( V ZB 24/04 ), WuM 2006, 46 mit Anm. durch *Emmert*, jurisPR – MietR 4/ 2006; *BGH* ( V ZB 99/05 ), WuM 2006, 48; *BGH* ( V ZB 28/07 ), WM 2007, 1667; *BGH* ( V ZB 22/08 ), WuM 2008, 679 (Suizidgefahr bei Räumung aus Zuschlagsbeschluss); *BGH* ( I ZB 34/09 ), DGVZ 2010, 149; *BGH* ( V ZB 1/10 ), NZM 2010, 836 (sehr ausführlich zu den Verpflichtungen des Versteigerungsgerichts, die Belange des Suizidgefährdeten und des Gläubigers sachgerecht auszugleichen ); *BGH* ( V ZB 82/10 ), NZM 2010, 915; *BGH* ( V ZB 205/10 ), NJW-RR 2011, 1000; *BGH* ( I ZB 27/10 ), NZM 2011, 164; *BGH* ( V ZB 215/09 ), NZM 2011, 166; *BGH* ( V ZB 124/10 ), NZM 2011, 167; *BGH* ( I ZB 15/13 ), NZM 2014, 512.

Aus der Literatur: *Beyer*, ZfIR 2006, 535; *Kaiser*, NJW 2011, 2412; *Nesemann*, ZfIR 2006, 557; *Schmid*, WM 2010, 2108; *Schuschke*, NJW 2006, 874; *Schuschke*, NZM 2011, 304; *Ulrich*, Rpfleger 2012, 477; *Walker/Grufß*, NJW 1996, 352

<sup>64</sup> *BVerfG* ( 1 BvR 1000/01 ), WuM 2001, 484. Ausführlich hierzu mit zahlreichen Nachweisen hierzu: *Schuschke*, NZM 2011, 304, 306.

<sup>65</sup> *Di Fabio* in Maunz/ Dürig, Grundgesetz, 71. Aufl., Art. 2 Abs. 1 GG Rn. 50

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. Denn das Grundrecht auf Leben aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG überragt im Wertgefüge des GG alle anderen Grundrechte<sup>66</sup>. Einen solchen „spitzen“ Fall hatte das Bundesverfassungsgericht, soweit ersichtlich, bisher nur einmal vorliegen, musste aber nicht endgültig Stellung dazu beziehen, welches „Leben“ dann vorrangig zu berücksichtigen oder wie der Konflikt sonst aufzulösen sei, weil es die Sache zur gründlichen und umfassenden weiteren Aufklärung an das Landgericht zurückverweisen konnte und nur bis zur Entscheidung des Landgerichts, das auch noch zu einem besonders beschleunigten Verfahren angewiesen wurde, die Räumungsvollstreckung kurzfristig selbst einstellen musste<sup>67</sup>. 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 geeignete<sup>68</sup> Wohnung usw. zu bekommen, stünde, müssten diese Interessen hinter dem Lebensschutz für den Schuldner ohne weiteres zurücktreten.

(3) So 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 suchen<sup>69</sup>. Das bedeutet, dass er - auch unter Aufwendung von Fantasie und unter Beschreiten nicht ganz ausgetretener Pfade - einen Weg einschlagen muss, der beide Grundrechte in ihrem Kern wahr und keines zwingt, voll hinter dem anderen zurückzutreten. Nur dann, wenn ausnahmsweise eine solche Lösung nicht zu finden ist, muss das niederrangige Grundrecht gegenüber dem höherrangigen zurücktreten. Diese Erkenntnis hat den BGH und ihm, wenn auch teilweise etwas zögerlich, folgend die nachgeordnete Rechtsprechung veranlasst, nach solchen Lösungswegen zu suchen. Damit dies erfolgsversprechend möglich ist, 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 haben<sup>70</sup>.

**d) Aufklärungspflichten des Gerichts im Falle einer Suizidgefahr für den Schuldner:** Es muss deshalb zunächst ein Blick auf diese Aufklärungsanforderungen geworfen werden, ehe zu den Lösungsmöglichkeiten in der Sache Stellung genommen werden kann.

**aa) Notwendigkeit qualifizierter medizinischer Sachverständigengutachten:** Die Aufklärungspflichten betreffen sowohl die Frage, ob eine konkrete und ernsthafte Suizidgefährdung vorliegt<sup>71</sup> bzw. jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann, als auch die Frage, ob und mit welchen Mitteln sie heilbar bzw. jedenfalls in den Griff zu bekommen ist. Da es sich um Fragen aus dem Bereich der Medizin bzw. Psychiatrie handelt, muss das

---

<sup>66</sup> Näher hierzu: *Schuschke*, NZM 2011, 304, 306

<sup>67</sup> BVerfG ( 2 BvR 2457/13 ), NZM 2014, 347. Dem suizidgefährdeten ( - im Übrigen auch noch absolut zahlungsunfähigen - ) Schuldner stand hier die psychisch erheblich belastete, durch eine Risikoschwangerschaft mit ganz erheblichen gesundheitlichen Risiken bedrohte Ehefrau des Gläubigers gegenüber.

<sup>68</sup> So im Falle BVerfG ( 2 BvR 1400/14 ), 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 ).

<sup>69</sup> BVerfG ( 1 BvR 603/09 ), NJW 2010, 220 mit Anm. *Muckel*, JA 2010, 670; *Becker- Eberhard*, LMK 2005, 152042; *Schuschke*, NZM 2011, 304, 306.

<sup>70</sup> Sehr nachdrücklich insoweit: BVerfG ( 2 BvR 2457 /13 ), NZM 2014, 347.

<sup>71</sup> BVerfG ( 2 BvR 2457/13 9 ), NZM 2014, 347, 348.

Gericht immer einen medizinischen Sachverständigen einschalten und auch 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 die Richter und nicht etwa die Sachverständigen die Entscheidungen fällen, darf das Gericht sich auch bei seiner Entscheidung nicht damit begnügen, schlicht die Ansicht des Sachverständigen darzustellen, es muss vielmehr nachvollziehbar darlegen, warum es die Meinung des Sachverständigen seiner Entscheidung zugrunde legt oder ihr gegebenenfalls auch nicht folgt. Inhaltsleere Formeln genügen insoweit nie<sup>72</sup>. Bleibt die Frage der Ernsthaftigkeit der Suiziddrohung oder der Erfolgsaussicht möglicher die Räumung flankierender Schutzmaßnahmen für den Schuldner trotz intensiver Beweisaufnahme offen, trägt nicht etwa der Schuldner die Beweislast ( - wohl aber die Darlegungs- und Beweisführungslast<sup>73</sup> - ) dafür, dass die Voraussetzungen für eine Einstellung der Zwangsvollstreckung vorliegen, die Entscheidung muss dann vielmehr „in dubio pro Lebensschutz“ lauten. Hinzu kommt, dass das Verfahren nach § 765a ZPO ebenso wie die 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 also, solange die Entscheidung des Gerichts nicht vorliegt, immer wieder neue Tatsachen, gestützt etwa auf Privatgutachten der behandelnden Ärzte, die seine Suizidgefährdung belegen sollen, nachtragen, denen dann nachgegangen werden muss, wenn nicht eine Rüge der Verletzung des § 103 Abs. 1 GG ( rechtliches Gehör ) Erfolg haben soll. Genauso, wie das Gericht den Behauptungen des Schuldners nachgehen muss, muss es auch die Behauptungen des Gläubigers hinsichtlich der seiner und seiner Angehörigen drohenden Gesundheitsgefahren nachgehen, um eine umfassend von Tatsachen untermauerte Abwägungsentscheidung fällen zu können<sup>74</sup>. Diese Aufklärungsanforderungen sind sehr hoch. Liest man im Sachverhalt der einen oder anderen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, welche Aufklärungsmühen die Tatsachengerichte bereits haben walten lassen, um dann doch die Sache noch einmal zur weiteren Aufklärung zurückverwiesen zu bekommen, kann man sich vorstellen, dass sich teilweise ein gewisser Frust breit macht, der dazu führt, dass umgekehrt allzu schnell auf lange Dauer die Räumungsvollstreckung eingestellt wird. Dem versucht eine neuere Entscheidung des BGH<sup>75</sup> entgegenzuwirken, die immer dann, wenn nach den Sachverständigengutachten jedenfalls nicht auszuschließen ist, dass eine Besserung des Krankheitsbildes des Schuldners möglich wird, nur eine zeitlich befristete Einstellung der Zwangsvollstreckung verbunden mit Auflagen an den Schuldner für zulässig erachtet.

**bb) Geschäftsunfähigkeit des Schuldners:** Ergibt die gründliche Sachaufklärung nicht nur eine Suizidgefährdung des Schuldners, sondern eine darüberhinausgehende so erhebliche psychische Erkrankung des Schuldners, dass an der Geschäfts- und damit an der Prozessfähigkeit des Schuldners gezweifelt werden muss, verschiebt sich das Problem: Es geht nicht mehr um eine zeitlich befristete Härtefallregelung zugunsten des Schuldners; vielmehr liegt in diesem Fall ein Vollstreckungshindernis vor.<sup>76</sup> Da die Zwangsvollstreckung nur gegenüber prozessfähigen Schuldnern oder unter Hinzuziehung ihrer gesetzlichen Vertreter durchgeführt werden darf, muss das Gericht die Zwangsvollstreckung bis zur Beseitigung dieses Verfahrenshindernisses einstellen, allerdings auch seinerseits an der

---

<sup>72</sup> BVerfG ( 2 BvR 2455/12 ), WM 2014, 566

<sup>73</sup> BGH ( I ZB 15/13 ), NZM 2014, 512

<sup>74</sup> BVerfG ( 2 BvR 2457/13 ), NZM 2014, 347

<sup>75</sup> BGH ( I ZB 15/13 ), NZM 2014, 512

<sup>76</sup> BGH ( I ZB 73/09 ), WuM 2011, 530; ausführlich insoweit: *Schuschke*, DGVZ 2008, 33 ff.

Beseitigung des Hindernisses durch Benachrichtigung des Betreuungsgerichts gem. § 22a FamFG mitwirken. Dass ein prozessunfähiger, nicht durch einen wirksam Bevollmächtigten oder durch einen Betreuer vertretener Schuldner ganz unabhängig von § 765a ZPO nicht im Wege der Räumungsvollstreckung aus seiner Wohnung zwangsentfernt werden darf, ist heute ganz herrschende Ansicht. Denn nicht nur der Gläubiger als die treibende Kraft der Zwangsvollstreckung, sondern auch der Schuldner muss in der gesamten Zwangsvollstreckung prozessfähig (verfahrensfähig) sein.<sup>77</sup> Das gilt nicht nur, soweit ihm gegenüber prozessrechtliche Akte vorzunehmen sind (z. B. Zustellungen, Verhängung von Ordnungsmitteln, Verhaftung) oder soweit er im Vollstreckungsverfahren selbst aktiv werden muss (Abgabe der Vermögensauskunft, Einlegung der Erinnerung oder sofortigen Beschwerde, Anhörung zu Behauptungen des Gläubigers), sondern auch dann, wenn nur Handlungen tatsächlicher Art gegenüber dem Schuldner vorzunehmen sind, wie die Räumung der Wohnung. Ist der Schuldner prozessunfähig, muss zwingend sein gesetzlicher Vertreter (Betreuer) bzw. sein von ihm in Zeiten der Geschäftsfähigkeit durch Vorsorgevollmacht bestellter Bevollmächtigter (§ 51 Abs. 3 ZPO) hinzugezogen werden. Wenn noch kein Vertreter bestellt wurde, muss das Verfahren bis zur Bestellung eines Vertreters unterbrochen werden. Denn ein Prozessunfähiger kann die Ordnungsgemäßheit der ihm gegenüber vorgenommenen Handlungen nicht selbst sachgerecht beurteilen und anhand dieser Beurteilung entscheiden, ob Rechtsbehelfe eingelegt werden sollen.<sup>78</sup> Der bestellte bzw. zu bestellende Betreuer trägt dann mit die Verantwortung, dass für den kranken oder psychisch labilen Betreuten durch geeignete Maßnahmen, etwa eine gezielte Therapie oder gegebenenfalls eine befristete Unterbringung, die Belastungen der Räumung zumutbar werden. Er kann diese Verantwortung nicht einseitig allein dem Vermieter aufbürden.

**cc) Kein Hinausschieben der Schutzmaßnahmen:** Ist die gebotene umfassende Aufklärung erfolgt, muss das Gericht überlegen, mit welchen Maßnahmen auf den Vollstreckungsschutzantrag nun konkret zu reagieren ist. Hat das vom Vollstreckungsgericht zur Ernsthaftigkeit der Suiziddrohung eingeholte Gutachten ergeben, dass der Schuldner zwar noch nicht akut suizidgefährdet ist, dass sich die Gefahrenlage aber mit hoher Wahrscheinlichkeit ändern wird, wenn die Räumungsvollstreckung ganz konkret beginnt, kann das Vollstreckungsgericht den Schutzantrag nicht erst einmal zurückweisen und es dem die Räumung durchführenden Gerichtsvollzieher überlassen, die Gefahrenlage bei Beginn der Räumung neu zu bewerten und u. U. dann – erst einmal vorläufige ( § 765a Abs. 2 ZPO ) – Schutzmaßnahmen zu treffen. Vielmehr muss es auch in einem solchen Fall sogleich selbst Anordnungen treffen, um die drohende Suizidgefahr zu bannen. Insoweit kommt auch bereits eine längere Einstellung der Zwangsvollstreckung<sup>79</sup> in Betracht, um die erforderlichen Vorkehrungen mit Sorgfalt zu ermitteln und vorzubereiten.<sup>80</sup>

**e) Vom Gericht im Übrigen zu veranlassende Maßnahmen:** Alle in Betracht kommenden Maßnahmen zum Schutze des gefährdeten Lebens des Schuldners, die das Gericht neben einer zeitlich befristeten – im Ausnahmefall auch unbefristeten<sup>81</sup> - Einstellung der Zwangsvollstreckung anordnen kann, abschließend aufzuzählen, ist nicht möglich, da das

---

<sup>77</sup> AG Strausberg ( 11 M 1127/05 ), DGVZ 2006, 79; Brox/Walker, Rn. 25; Stein/Jonas/Münzberg, vor § 704 ZPO Rn. 79.

<sup>78</sup> So die ganz h. M., beispielhaft: Schuschke/Walker, Allgem. Vorbem., Rn. 4; Zöller/Stöber, vor § 704 ZPO.

<sup>79</sup> BVerfG ( 2 BvR 2455/12 ), WM 2014, 565

<sup>80</sup> BVerfG ( ( 2 BvR 1958/12 ), NJW 2013, 290.

<sup>81</sup> BVerfG (2 BvR 2455/ 12 ), WM 2014, 565

medizinisch Sinnvolle je nach Krankheitsverlauf allzu unterschiedlich sein kann<sup>82</sup>. Es seien kurz die am häufigsten erörterten Maßnahmen zusammengestellt.

**aa) Anordnungen gegenüber dem Schuldner:** Vom Bundesverfassungsgericht und vom BGH und auch in der veröffentlichten Rechtsprechung der Tatsachengerichte genannt werden immer wieder die Anordnung, eine Therapie aufzunehmen<sup>83</sup> und dies dem Gericht in regelmäßigen Abständen nachzuweisen, ferner die Anordnung, sich gegebenenfalls auch in stationäre Behandlung zu begeben oder eine bereits laufende Therapie ernsthaft fortzuführen, aber auch die schlichte ärztliche ( oder durch das Rote Kreuz oder ähnliche Institutionen durchgeführte ) Begleitung des Umzuges. 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 kann. Die Uneinsichtigkeit wird regelmäßig Teil seiner Erkrankung sein<sup>84</sup>. Sieht das Gericht die Suizidgefahr weiterhin als ernsthaft gegeben an, kommt es jedenfalls an einer befristeten Einstellung der Räumungsvollstreckung nicht vorbei<sup>85</sup>. Wird der Schuldner durch das Gericht dazu veranlasst, sich kurzfristig in stationäre Behandlung zu begeben, darf seine hierdurch bedingte Abwesenheit aus der Wohnung allerdings nicht dazu benutzt werden, schnell zu räumen, um den Schuldner dann 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 mit Art. 20 Abs. 3 GG )<sup>86</sup> 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.

**bb) Einschaltung anderer Behörden:**

(1) Als Maßnahme neben Auflagen an den Schuldner, von denen bisher die Rede war, kommt aber auch in Betracht, andere öffentliche Institutionen einzuschalten, die von ihrer Aufgabenstellung her dazu berufen sind, Suizidgefährdeten gegebenenfalls zu helfen. Im Falle einer *Suizidgefahr* sollte der Gläubiger z. B. deshalb immer darauf drängen, dass das Vollstreckungsgericht, wenn es nicht schon von sich aus in dieser Richtung aktiv wird, die Gesundheitsbehörden, die Betreuungsbehörde oder das Betreuungsgericht einschaltet, um die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten zur Abwendung derartiger Gefahren auszuschöpfen.<sup>87</sup> Das Vollstreckungsgericht ist verpflichtet, kann also gegebenenfalls durch Erinnerung (§ 766 ZPO) hierzu angehalten werden, in dieser Richtung aktiv zu werden.

(2) Die Verpflichtung, das Betreuungsgericht von einer möglichen Betreuungsbedürftigkeit des Schuldners von Amts wegen zu informieren, ergibt sich für das Vollstreckungsgericht aus § 22a Abs. 1 FamFG. § 22a Abs. 2 FamFG befreit zudem das Vollstreckungsgericht und den

---

<sup>82</sup> 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* ( 2- 09 T 528/14 ), BeckRS 2014, 20831 verwiesen.

<sup>83</sup> Sie 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 ( 6 W 331/00 ), NZM 2000, 839.

<sup>84</sup> *Lehmann- Richter* in Schmidt- Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 765a ZPO Rn. 22

<sup>85</sup> A. A. insoweit wohl noch BGH ( I ZB 27/10 ), NZM 2011, 164, 166

<sup>86</sup> Zu diesem Verfahrensgrundrecht zuletzt: BGH, Beschluss vom 9. 10. 2014 – IX ZB 63/13 - .

<sup>87</sup> *BGH* ( V ZB 28/07 ), WM 2007, 1667; *BGH* ( I ZB 104/06 ), WuM 2008, 36; *BGH* ( V ZB 67/07 ), WuM 2008, 96; *LG Ulm* ( 4 T 7/09 ), BeckRS 2010, 03572; *Lehmann – Richter* in Schmidt- Futterer, Mietrecht, 11. 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.

Gerichtsvollzieher gegenüber dem Betreuungsgericht von der Amtsverschwiegenheit im Hinblick auf personenbezogene Daten des Vollstreckungsschuldners.<sup>88</sup> Das Betreuungsgericht hat dann seinerseits von Amts wegen das Vollstreckungsgericht nach § 308 Abs. 1 FamFG zu informieren, ob das Vollstreckungsverfahren ohne Weiteres, weil besondere Betreuungs- und Schutzmaßnahmen nicht angezeigt sind, fortgesetzt werden kann<sup>89</sup>, ob für eine bestimmte Person Vorsorgevollmacht vorliegt<sup>90</sup> oder ob ein Betreuer bestellt wurde. Ergäben die Untersuchungen des Betreuungsgerichts allerdings, dass nur eine dauerhafte zwangsweise Unterbringung des Schuldners, die ansonsten ( - ohne die Wohnungsräumung - ) nicht notwendig wäre, die Suizidgefährdung des Schuldners endgültig sicher beseitigen könnte, kann eine solche Maßnahme als Alternative zur Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht in Betracht in Betracht gezogen werden, da sie sich im Rahmen der Abwägung der Gläubiger- und Schuldnerinteressen als unverhältnismäßig darstellen würde<sup>91</sup>.

(3) War bereits zum Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ein Betreuer bestellt worden, muss das Betreuungsgericht auch ohne Information seitens des Vollstreckungsgerichts über den Prozessverlauf und die anstehende Räumungsvollstreckung bereits umfassend informiert sein, da § 1907 Abs. 2 BGB den Betreuer zu einer solchen Information des Betreuungsgerichts verpflichtet. Es kann dann frühzeitig nach § 1837 BGB tätig werden und den Betreuer anweisen, das Prozessgericht oder das Vollstreckungsgericht, wenn dieser einen solchen Hinweis pflichtwidrig unterlässt, auf eine bekannte Suizidgefährdung des Schuldners hinzuweisen<sup>92</sup>. Dann kann diese Gefahr auch frühzeitig in das zu Veranlassende einfließen.

**cc) Auflagen an den Gläubiger:** Der Gläubiger kann verpflichtet werden, die Räumung nicht ohne Anwesenheit eines Arztes durchzuführen oder den Räumungstermin rechtzeitig vorher dem Gesundheitsamt oder der Ordnungsbehörde unter Hinweis auf die Gefahrenlage oder dem Vollstreckungsgericht, damit dieses gegebenenfalls sofort intervenieren kann, mitzuteilen<sup>93</sup>.

**dd) Befristung der Einstellung:** Auch bei dieser vorsichtigen Vorgehensweise werden einige wenige Fälle übrigbleiben, die zunächst mehr als eine zeitlich befristete Einstellung der Zwangsvollstreckung verlangen. Diese muss in jedem Fall die Regel bleiben. Denn es ist auch die Regel, dass Krankheiten nach intensiver sachgerechter Behandlung geheilt werden oder jedenfalls an Intensität verlieren. Nach Ablauf der vom Gericht gesetzten Frist hinsichtlich der Einstellung muss der Schuldner wieder aktiv werden. Er ( - oder für ihn sein Betreuer - ) muss einen neuen Einstellungsantrag stellen und zu dessen Begründung substantiiert darlegen und unter Beweis stellen<sup>94</sup>, dass trotz seiner Bemühungen die Suizidgefährdung nicht beseitigt werden konnte und nach wie vor akut besteht. Tut er dies nicht, kann der Gläubiger nach Fristablauf nunmehr die Räumungsvollstreckung uneingeschränkt wieder aufnehmen.

---

<sup>88</sup> *Bumiller/Harders*, FamFG, Freiwillige Gerichtsbarkeit, § 22a FamFG Rn. 3.

<sup>89</sup> *PG/Scheuch*, § 765a ZPO Rn. 14. Der Gerichtsvollzieher hat kein Beschwerderecht, wenn das Vormundschaftsgericht entgegen der Meinung des Gerichtsvollziehers eine Betreuung nicht für erforderlich hält. Die Vollstreckungsorgane und das Vollstreckungsgericht können aber grundsätzlich davon ausgehen, dass die Bewertung der Gefahrenlage durch das Betreuungsgericht zutreffend ist: *BGH* ( V ZB 319/10 ), NJW 2011, 2807.

<sup>90</sup> Das Betreuungsgericht muss sich hierüber bei Eingang einer Betreuungsanregung durch Anfrage beim zentralen Vorsorgeregister, das bei der Bundesnotarkammer geführt wird (§ 78a BNotO), vergewissern.

<sup>91</sup> *BGH* ( V ZB 67/07 ), WuM 2008, 96

<sup>92</sup> *Erman/ A. Roth*, § 1907 BGB Rn. 5; *MüKo-BGB/ Schwab*, § 1907 Rn. 15..

<sup>93</sup> Siehe hierzu den Beschluss des *LG Frankfurt* ( 2- 09 T 528/14 ), BeckRS 2014, 20831

<sup>94</sup> Der Schuldner trägt zwar am Ende nicht die Beweislast dafür, dass er weiterhin ernsthaft suizidgefährdet ist, wenn kein sicheres Beweisergebnis insoweit erzielt werden kann, er trägt aber zunächst die Beweisführungslast.

## **f) Ansprüche des Gläubigers im Falle der dauerhaft nicht durchzuführenden**

**Räumungsvollstreckung:** Muss ganz ausnahmsweise eine unbefristete oder sich jedenfalls über Jahre hinziehende ( - weil die Befristungen immer wieder wiederholende - ) Einstellung der Zwangsvollstreckung angeordnet werden<sup>95</sup>, weil dem Schuldner medizinisch nicht mit zumutbaren Maßnahmen zu helfen ist<sup>96</sup>, und ist der Schuldner, der natürlich zunächst für den Schaden haftet, dass er dem Gläubiger die zu räumende Wohnung nicht fristgerecht herausgeben kann, zahlungsunfähig oder kann auch ein Zahlungstitel gegen ihn nicht vollstreckt werden, so stellt sich die Frage, ob der Gläubiger seinen Schaden, dass er über sein Wohnobjekt nicht mehr durch Neuvermietung oder Eigennutzung verfügen kann, aber auch vom Schuldner keine Miete erhält, ganz oder jedenfalls teilweise anderweitig ersetzt verlangen kann, oder ob es andere Möglichkeiten – etwa aus dem öffentlichen Recht – gibt, diesen Schaden jedenfalls gering zu halten. Dabei ist als Ausgangspunkt der Überlegungen einerseits zu berücksichtigen, dass der Staat seine Verpflichtung, dem Gläubiger effektiven staatlichen Rechtsschutz durch die Justiz zu gewähren ( Art. 19 Abs. 4 GG ), nicht einhält, andererseits, dass er dem Gläubiger die dem Staat obliegende Pflicht, dem Schuldner Lebensschutz zu gewährleisten, praktisch allein überbürdet.

**aa) Zivilrechtliche Anspruchsgrundlagen:** Zunächst sollen Schadensersatz- und sonstige Ersatz- oder Entschädigungsansprüche, die gegebenenfalls vor den Zivilgerichten zu verfolgen wären, geprüft werden.

**aaa) Kein Anspruch aus § 839 BGB, Art. 34 GG:** Der Rechtspfleger, der erstinstanzlich die Entscheidungen zu § 765a ZPO trifft, ist trotz seiner in § 9 RpfLG garantierten Unabhängigkeit kein Richter; das Spruchrichterprivileg in § 839 Abs. 2 S. 1 BGB gilt für seine Entscheidungen unabhängig davon, ob es sich bei ihnen um eine Entscheidung in einer Rechtsache handelt oder nicht, generell nicht<sup>97</sup>. Grundsätzlich haftet also das Land über Art. 34 GG für dessen Amtspflichtverletzungen<sup>98</sup>. Im Hinblick auf die sachliche Unabhängigkeit des Rechtspflegers ist diese Haftung aber beschränkt wie diejenige für richterliche Tätigkeiten außerhalb des Spruchrichtprivilegs<sup>99</sup>. Das bedeutet, dass eine Haftung für eine unrichtige Rechtsanwendung und Gesetzesauslegung nur in Betracht kommt, wenn diese Rechtsauslegung unvertretbar erscheint<sup>100</sup>. Das läuft auf eine Haftung lediglich für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit ( im Hinblick auf eine unrichtige Rechtsanwendung - ) hinaus<sup>101</sup>. Da sich eine Entscheidung zu Gunsten des Lebensschutzes für den Schuldner und gegen die Vermögensinteressen des Gläubigers und sein Interesse auf Rechtsschutzgewähr im Rahmen der Verfahrensordnung nach der vorstehend dargestellten sehr diffizilen Rechtslage immer wird vertreten lassen und ganz sicherlich nicht willkürlich erscheinen wird<sup>102</sup> ( - auch wenn sie vielleicht etwas zu vorsorglich oder nach nicht ganz erschöpfter Beweisaufnahme erfolgt sein sollte - ), wird ein Anspruch aus § 839 BGB mit Art. 34 GG im Hinblick auf die

---

<sup>95</sup> Dass die grundsätzlich möglich ist, zeigt BVerfG ( 2 BvR 2455/12 ), WM 2014, 566.

<sup>96</sup> Zu Fällen dieser Art siehe *Schuschke*, NZM 2011, 304, 307

<sup>97</sup> BGH ( III ZR 283/05 ), NJW 2007, 224

<sup>98</sup> OLG Koblenz ( 1 U 1429/96 ), NJOZ 2001, 1594; OLG Frankfurt ( 1 W 69/04 ), MDR 2005, 1051; OLG Hamm ( 11 U 70/04 ), NZG 2006, 274

<sup>99</sup> BGH ( III ZR 283/05 ), NJW 2007, 224; Erman/ *J. Hecker*, § 839 BGB Rn. 111. Zur Abgrenzung der dem Spruchrichterprivileg unterfallenden richterlichen Tätigkeiten zu solchen, für die das Spruchrichterprivileg nicht gilt: BGH ( III ZR 326/02 ), MDR 2003, 1353.

<sup>100</sup> BGH ( III ZR 326/02 ), MDR 2003, 1353; BGH, ( III ZR 283/05 ), NJW 2007, 224; OLG Koblenz ( 1 U 1429/96 ), NJOZ 2001, 1594, 1595.

<sup>101</sup> OLG Frankfurt ( 1 U 25/00 ), NJW 2001, 3270

<sup>102</sup> Zu den Grundsätzen, wann eine richterliche Entscheidung gegen das Willkürverbot ( Art. 3 GG ) verstößt: BVerfG ( 2 BvR 2116/ 11 ), NJW 2014, 3213

erstinstanzliche Rechtspflegerentscheidung praktisch nie in Betracht kommen. Hinzu kommt, dass Rechtspflegerentscheidungen nach § 765a ZPO immer anfechtbar sind, sodass, wenn der Rechtsmittelweg nicht ausgeschöpft wurde, eine Haftung schon an § 839 Abs. 3 BGB scheitert.

Für die Beschwerdeentscheidungen des Landgerichts gegen die erstinstanzliche Entscheidung des Rechtspflegers und für die Rechtsbeschwerdeentscheidung des BGH gilt zwar auch nicht das Spruchrichterprivileg, da es sich bei den Beschlüssen im Rahmen der Zwangsvollstreckung nicht um urteilsvertretende Beschlüsse in einer Rechtssache handelt<sup>103</sup>. Es gilt aber erst recht die Beschränkung der Haftung auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Fehlverhalten.

**bbb) Kein Anspruch aus Aufopferung bzw. aus aufopferungsgleichem Eingriff:** Ersatz- oder Ausgleichsansprüche des Gläubigers aus Aufopferung bzw. aufopferungsgleichem Eingriff scheitern schon daran, dass Aufopferungsansprüche nur bei Verletzung immaterieller Rechtsgüter<sup>104</sup> infolge eines Sonderopfers gegeben sind. Das Interesse des Gläubigers, seinen titulierten Räumungsanspruch auch durchsetzen zu können, ist aber ein Vermögensinteresse. Das gilt auch dann, wenn auch auf Gläubigerseite gesundheitliche Beeinträchtigungen mit im Spiel sind. Sie ließen sich durch einen entsprechenden Vermögenseinsatz des Gläubigers ( Anmietung einer gleichwertigen Wohnung<sup>105</sup>, Ankauf eines gleichwertigen Hauses ), wenn er die entsprechenden Mittel dazu hätte, immer wahren.

**ccc) Anspruch aus enteignungsgleichem oder aus enteignendem Eingriff:** Schwieriger wird die Antwort schon, ob nicht wenigstens Ansprüche aus enteignungsgleichem ( rechtswidrigem ) oder aus – hier regelmäßig eher in Betracht kommendem - enteignendem ( rechtmäßigem ) Eingriff<sup>106</sup> gegeben sind. Zunächst ist festzuhalten, dass es dieses ursprünglich vom Reichsgericht entwickelte, auf dem allgemeinen Aufopferungsgedanken der §§ 74, 75 EinlALR basierende Rechtsinstitut nach wie vor gibt<sup>107</sup>, obwohl die „Nassauskiesungs“-Entscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts<sup>108</sup> insoweit Zweifel geweckt hatte.

(1) Sowohl der Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem ( rechtswidrigem ) wie der aus enteignendem ( rechtmäßigem ) Eingriff setzen zunächst voraus, dass in eine konkrete in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG fallende Rechtsposition von hoher Hand eingegriffen wurde. Das Recht, sein Eigentum an einer Wohnung ( oder einem Haus ) durch Vermietung oder Eigengebrauch nutzen zu können, und die Entwertung des Eigentums dadurch, dass es mit einem keine Miete zahlenden, aber durch Zwangsvollstreckung nicht aus den Räumlichkeiten zu entfernenden Mieter schwer verkäuflich bis praktisch sogar unverkäuflich wird, fällt zweifelsfrei unter die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG<sup>109</sup>.

---

<sup>103</sup> Dazu, dass Entscheidungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung nicht unter das Spruchrichterprivileg fallen: Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 829 BGB Rn. 327

<sup>104</sup> Maunz/ *Dürig/ Papier*, Grundgesetz, 71. Aufl., Art. 34 GG Rn. 55, 56; Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 839 BGB Rn. 500; *Unruh* in Fehling/ *Kastner/ Störmer*, Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2013, § 40 VwGO Rn. 194

<sup>105</sup> LG München I ( 14 S 20700/ 13 ), NZM 2014, 638.

<sup>106</sup> Zu Unterscheidung zwischen dem Ersatzanspruch aus enteignungsgleichem und aus enteignendem Eingriff: MüKo-BGB/ *Papier*, § 839 BGB Rn. 36; Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 839 BGB Rn. 435

<sup>107</sup> BGH ( III ZR 11/ 83 ), NJW 1984, 1876 ); OLG Karlsruhe ( 9 U 23/12 ), NVwZ- RR 2014, 331; BeckOK-BGB/ *Reinert*, § 839 BGB Rn. 135; MüKo-BGB/ *Papier*, § 839 BGB Rn. 32; Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 839 BGB Rn. ;

<sup>108</sup> BVerfG ( 1 BvL 77/78 ), NJW 1982, 705

<sup>109</sup> a. A. insoweit allerdings *Lehmann- Richter* in Schmidt- Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 765a ZPO Rn. 46, der erst Eingriffe, die über den Entzug der Nutzungsmöglichkeit für die betreffenden Räume hinausgehen, als insoweit relevant ansieht.



Aber auch das Recht, einen in einem ordnungsgemäßen Verfahren erstrittenen Vollstreckungstitel durch Zwangsvollstreckung – soweit der Schuldner grundsätzlich leistungsfähig ist – mit Hilfe der staatlichen Vollstreckungsorgane durchsetzen zu dürfen, ist nicht nur durch das Verfahrensgrundrecht auf effektiven, möglichst lückenlosen Rechtsschutz gem. Art. 19 Abs. 4 GG<sup>110</sup>, sondern auch durch das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG abgesichert<sup>111</sup>.

(2) Die gerichtliche Entscheidung, dem Schuldner unbegrenzten oder jedenfalls nicht nur vorübergehenden Vollstreckungsschutz zu gewähren und dem Gläubiger dadurch die Wahrnehmung seiner Rechte zu untersagen, ist ein Eingriff der öffentlichen Gewalt in diese Rechte des Gläubigers. Denn in dem Maße, in dem dem Schuldner Vollstreckungsschutz gewährt wird, werden dem Gläubiger die Durchsetzung seines Titels, also der ihm garantierte Rechtsschutz, verweigert und seine durch Art. 14 GG geschützte Position geschmälert. Ihm wird „faktisch ein Stück des ihm zugewiesenen Eigentumsinhalts entzogen“<sup>112</sup>. Allerdings muss der Gläubiger gewisse Einschränkungen bei der Durchsetzung seines Titels, etwa eine überschaubar befristete Einstellung der Zwangsvollstreckung oder erhöhte Kosten durch eine ärztlich begleitete Räumung usw., wie sie gängige Begleiterscheinungen der Zwangsvollstreckung sind, als Ausfluss der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums hinnehmen. Erst wenn die Schwelle zur Enteignung durch den praktischen Entzug der Durchsetzbarkeit des Räumungstitels überschritten ist, beginnt das Sonderopfer.

(3) Dem Gläubiger wird ein Sonderopfer im Interesse der Allgemeinheit auferlegt, wenn ihm als Nichtveranlasser der zu beseitigenden Notsituation Pflichten und Lasten auferlegt werden, die aufgrund des Sozialstaatsprinzips allein dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegen<sup>113</sup>. Dies ist hier der Fall; denn, dass das Grundrecht auf Leben eines jeden Bürgers für den Staat ohne Einschränkungen unantastbar ist, dass der Staat also Eingriffe, die das Leben eines Bürgers bewusst auf Spiel setzen, - abgesehen von den engen Grenzen der Notwehr- bzw. Nothilfefälle - immer zu unterlassen hat, zählt zu den Grundpfeilern unserer öffentlichen Ordnung, deren Wahrung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

(4) Der Anspruch aus enteignungsgleichem ( rechtswidrigem ) bzw. aus enteignendem ( rechtmäßigem ) Eingriff ist nach ganz herrschender Auffassung allerdings subsidiär<sup>114</sup>. Der Gläubiger hat entsprechend dem Gedanken des § 839 Abs. 1 S. 2 BGB ( oder in entsprechender Anwendung des § 254 BGB ) nur Anspruch auf Entschädigung, wenn er von seinem Schuldner, dem durch den Eingriff der öffentlichen Gewalt unmittelbar Begünstigten, keinen Ersatz erlangen kann. Entscheidend insoweit ist allerdings nicht, dass rein theoretisch rechtlich keine Ersatzansprüche bestehen, es reicht vielmehr, dass die Ansprüche bei realistischer Betrachtungsweise nicht realisierbar sind<sup>115</sup>, weil der Schuldner mittellos ist, oder weil der Zwangsvollstreckung gegen ihn unüberwindbare Hindernisse ( etwa wieder § 765a ZPO ) entgegenstehen. Hat der Schuldner allerdings Anspruch auf Arbeitslosengeld II ( sog- Hartz IV ) oder auf Sozialhilfe und darauf, dass das Jobcenter oder das Sozialamt seine Miete übernehmen, so kann der Gläubiger in der Regel erreichen, dass diese die Miete an ihn zahlen<sup>116</sup>; dies dürfte einen weitergehenden Entschädigungsanspruch ausschließen.

---

<sup>110</sup> Hierzu zuletzt: BVerfG, Beschluss vom 8. 9. 2014 – 1 BvR 23/145 – ( dort Ziff. 23 ).

<sup>111</sup> BGH ( I ZB 27/10 ), NZM 2011, 164; BGH ( I ZB 15/13 ), NZM 2014, 512; siehe auch *Schuschke*, NZM 2011, 304, 305.

<sup>112</sup> So recht anschaulich BGH ( III ZR 11/83 ), NJW 1984, 1876, 1878.

<sup>113</sup> VG Oldenburg ( 7 B 3696/12 ), BeckRS 2012, 53330.

<sup>114</sup> Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 839 BGB Rn. 482; *Lehmann- Richter* in Schmidt- Futterer, Mietrecht, § 765a ZPO Rn. 46 ;

<sup>115</sup> Erman/ *J. Hecker*, § 839 BGB Rn. 66.

<sup>116</sup> Einzelheiten hierzu: *Flatow*, NZM 2014, 841 ff.

Neben den Ansprüchen gegen den Schuldner ( bzw. an seiner Stelle an das Jobcenter oder das Sozialamt ) als nach § 839 Abs. 1 S. 2 BGB vorrangig vor dem Ersatzanspruch aus enteignendem Eingriff wären auch Ansprüche aus öffentlichem Recht gegen kommunale Dienststellen auf Entschädigung wegen Inanspruchnahme als Nichtstörer, sollte es solche Ansprüche geben. Hierauf soll aber erst später in einem eigenen Abschnitt eingegangen werden<sup>117</sup>.

(5) Auch der Gedanke aus § 839 Abs. 3 BGB ist, wenn schon nicht unmittelbar, so jedenfalls über den Umweg des § 254 BGB im Rahmen der Prüfung der Subsidiarität des Entschädigungsanspruchs gegen den Staat bzw. die Anstellungskörperschaft des handelnden Beamten zu berücksichtigen<sup>118</sup>. Ist aber in der Sache der Beschwerdeweg und – soweit die Rechtsbeschwerde zugelassen worden war – auch der Rechtsbeschwerdeweg ausgeschöpft worden und ist es danach bei der dauerhaften Einstellung der Zwangsvollstreckung verblieben, steht dem Ersatzanspruch aus enteignendem Eingriff dem Grunde nach nichts entgegen.

(6) Zur Höhe des Anspruchs ist zunächst festzustellen, dass es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, der nach § 249 BGB abzurechnen wäre, handelt, sondern um einen Entschädigungsanspruch analog der bei Enteignungsmaßnahmen nach Art. 14 GG geschuldeten Entschädigung<sup>119</sup>. Dem Gläubiger wird also nicht jede Vermögenseinbuße, die auf den Verbleib des zahlungsunfähigen, ungewollten Besitzers in der Wohnung zurückzuführen ist, ersetzt, sondern es wird nur durch eine „angemessene Entschädigung“<sup>120</sup> das unzumutbare Sonderopfer auf das Opfer zurückgeführt, das jeder Gläubiger eines nicht mitwirkungswilligen Schuldners in der Zwangsvollstreckung hinzunehmen hat. Im Ergebnis wird dies darauf hinaus laufen, dass der Gläubiger als Ausgleich für seine Nutzungseinbußen die Miete, die der zahlungsunfähige Suizidgefährdete nicht bezahlt oder – im Falle des zwangsversteigerten Eigenheims – eine ( fiktive ) ortsübliche Miete vom Land wird verlangen können<sup>121</sup>, nicht aber die Wertminderung, die das Grundstück oder die Wohnung durch den nicht zu räumenden zahlungsunwilligen oder zahlungsunfähigen „Dauermieter“ erfährt, und auch nicht der Verlust, den der Vermieter dadurch erleidet, dass er die Räume erheblich günstiger hätte weitervermieten können.

(7) Der richtige Anspruchsgegner ist der durch die unbegrenzte Einstellung der Zwangsvollstreckung, also den enteignenden Eingriff in die durch Art. 14 GG geschützte Position des Vermieters begünstigte Hoheitsträger<sup>122</sup>. Dies ist das jeweilige Bundesland, dessen Vollstreckungsgericht bzw. Beschwerdegericht die unbefristete oder sehr lang dauernde Einstellung der Zwangsvollstreckung verfügt und damit den Staat von einer das Leben des Schuldners bedrohenden Zwangsvollstreckungsmaßnahme freigestellt hat. Das gilt auch dann, wenn der Anstoß zu dieser langfristigen Einstellung vom Bundesgerichtshof oder vom Bundesverfassungsgericht kam; denn die letztendliche Einstellungsentscheidung treffen immer entweder der Rechtspfleger des Vollstreckungsgerichts oder das Landgericht als Beschwerdegericht, also die Tatsacheninstanzen, denen auch die Begleitung der Vollstreckung oblag.

---

<sup>117</sup> Siehe nachfolgend unter bb).

<sup>118</sup> BeckOK-BGB/ *Reinert*, § 839 Rn. 137; MüKo-BGB/ *Papier*, § 839 Rn. 52; Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 839 BGB Rn. 482.

<sup>119</sup> BeckOK-BGB/ *Reinert*, § 839 BGB Rn. 139; MüKo-BGB/ *Papier*, § 839 Rn. 54; Staudinger/ *Wöstmann*, Neubearbeitung 2012, § 839 BGB Rn. 478; Staudinger/ *Seiler*, Neubearbeitung 2002, § 903 BGB Rn. 39

<sup>120</sup> OLG Karlsruhe ( 9 U 23/12 ), NVwZ-RR 2014, 331

<sup>121</sup> Siehe vergleichbare Beispiele bei MüKo-BGB/ *Papier*, § 839 BGB Rn. 51; ferner: BGH ( III ZR 11/83 ), NJW 1984, 1876, 1877.

<sup>122</sup> OLG Karlsruhe ( 9 U 23/12 ), NVwZ-RR 2014, 331

**bb) Ansprüche auf Maßnahmen der Schadensreduzierung aus dem öffentlichen Recht:**

**aaa) Vergleich mit der Zwangseinweisung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit:** Die hier besprochene Situation, dass der Schuldner dem Gläubiger wider dessen Willen weiter als Nutzer der Wohnung aufgedrängt wird, weil dies zur Abwendung einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ( Selbstmordgefährdung des Schuldners ) erforderlich ist, ist – mit Abstrichen – vergleichbar den Fällen der Zwangswiedereinweisung von Räumungsschuldnern in ihre bisherige Wohnung, um die als Folge einer Zwangsräumung drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden<sup>123</sup>. Diese ist gängige Verwaltungspraxis, wenn auch in Literatur und Rechtsprechung nicht unumstritten.

**bbb) Unterschiede zur Zwangseinweisung wegen Obdachlosigkeit:** Dass der drohende Selbstmord ebenso wie die drohende Obdachlosigkeit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt, ist bereits dargelegt worden<sup>124</sup>. Der große Unterschied zwischen den beiden Fallgruppen besteht aber darin, dass im ersteren Fall ( Obdachlosigkeit ) die für die Gefahrenabwehr zuständige Behörde die Beschlagnahme der Wohnung auf der Basis des Ordnungsbehördengesetzes des jeweiligen Bundeslandes<sup>125</sup> aufgrund eigener Initiative vornimmt, während im letzteren Fall ( Selbstmordgefährdung ) der Behörde diese Aufgabe durch die Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Vollstreckungsgericht zunächst erspart bleibt. Sie müsste hier, wenn sie trotz eines die Räumungsvollstreckung aussetzenden Beschlusses des Vollstreckungsgerichts die Einweisung noch vornähme, diese Maßnahme mit Rücksicht auf den Vollstreckungsgläubiger und zum Schutz seiner Grundrechte vornehmen, nicht zum Schutz des – zur Zeit nicht mehr unmittelbar gefährdeten - Lebens des Schuldners. Ziel wäre es letztlich, dem Gläubiger eine Anspruchsgrundlage zu schaffen, von der – für den Lebensschutz des suizidgefährdeten Schuldners letztlich zuständigen - Kommune künftig die Miete für die Wohnungsnutzung durch den zwangseingewiesenen Schuldner und gegebenenfalls auch, falls sie doch noch einmal möglich werden sollte, die Räumung der beschlagnahmten Wohnung<sup>126</sup> verlangen zu können.

**ccc) Keine Verpflichtung der Ordnungsbehörden zum Tätigwerden:** Es erscheint aber fraglich, ob die Ordnungsbehörden zu einem solchen Vorgehen verpflichtet werden können. Mehrere Verwaltungsgerichte<sup>127</sup> haben dies in den letzten Jahren ausdrücklich verneint. Die Begründung geht im Wesentlichen dahin, die Aufgabe, besondere Härten im Räumungsvollstreckungsverfahren vom Schuldner abzuwenden, insbesondere zum Schutze seines Lebens und seiner Gesundheit dauerhaft einzugreifen, sei durch § 765a ZPO in vollem Umfange und abschließend den Zivilgerichten übertragen. Aufgabe der Verwaltungsbehörden im Rahmen einer Räumungsvollstreckung sei es allein, den Schuldner vor Obdachlosigkeit zu bewahren. Dem genügten die Verwaltungsbehörde bereits, wenn sie dem Räumungsschuldner Räumlichkeiten zuwies, die vorübergehend Schutz vor den Unbilden des Wetters bieten

---

<sup>123</sup> Zur Problematik der Wohnungseinweisung von Räumungsschuldnern in ihre bisherige Wohnung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und zur Verpflichtung der Kommunen, den Räumungsgläubiger für seine Inanspruchnahme zu entschädigen: OLG Schleswig ( 11 U 154/04 ), SchlHA 2006, 358; OVG Lüneburg ( 11 ME 316/09 ), NZM 2011, 371; VG Köln ( 20 L 745/08 ), BeckRS 2010, 54413; *Drasdo*, NJW- Spezial, 2012, 609; *Wettling*, KommJur 2005, 414. Sehr kritisch zur gängigen Praxis der kommunalen Ordnungsbehörden: *Ruder*, NVwZ 2012, 1283; *Schink*, NJW 1988, 1689.

<sup>124</sup> Siehe oben II 2 f, aa. ccc) (3).

<sup>125</sup> Zu den Ermächtigungsgrundlagen insoweit siehe: *Wettling*, KomJur 2005, 414, 415

<sup>126</sup> Dazu, dass nach einer Zwangseinweisung die einweisende Behörde auch für die Räumung der Wohnung nach Beendigung der Notlage zuständig ist, und dass der Vermieter sie hierzu gegebenenfalls zwingen kann: VGH Kassel ( 11 TG 1515/93 ), BeckRS 2005, 23095.

<sup>127</sup> VG Köln ( 20 L 745/08 ), BeckRS 2010, 54413; VG Augsburg ( Au 5 E 10.392 ), BeckRS 2010, 35052; VG Augsburg ( Au 5 E 09.121 ), BeckRS 2009, 47537; VG Augsburg ( Au 5 E 09.141 ), BeckRS 2009, 47544; VG Oldenburg ( 7 B 3696/12 ), BeckRS 2012, 53330 ; VG Oldenburg ( 7 B 5615/13 ), BeckRS 2014, 50846.

und Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse lassen. Es müsse sich keineswegs um zur bisherigen Wohnung gleichwertige Räumlichkeiten handeln. Nur wenn es an solchen Räumen fehle, komme eine Zwangswiedereinweisung in die bisherige Wohnung als Ausnahme in Betracht, und zwar nie für einen längeren Zeitraum, sondern immer nur für eine sehr überschaubare kurze Zeit, etwa bis zu 3 Monaten<sup>128</sup>. Trotz dieser Rechtsprechung würden die Verwaltungsbehörden allerdings nicht rechtswidrig handeln, wenn sie zur Gefahrenabwehr freiwillig eine Einweisung des suizidgefährdeten Mieters in seine alte Wohnung vornehmen und dadurch einen Zahlungsanspruch des Vermieters gegen sie begründen würden. Dass sie – ohne hierzu verpflichtet zu sein – so vorgehen, dürfte für den Vermieter allerdings meist eine leere Hoffnung bleiben.

**ddd) Ergebnis:** Folgt man der dargestellten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, kommt eine dauerhafte Wiedereinweisung in die zu räumende Wohnung durch die Ordnungsbehörden unter dem Gesichtspunkt der Abwehr der Gefahr eines Suizids also praktisch nicht in Betracht. Dann aber kann aus einer solchen Einweisung auch kein vorrangiger Entschädigungsanspruch des Vermieters, der seinen Entschädigungsanspruch aus ( rechtmäßigem ) enteignenden Eingriff der Justiz als subsidiär verdrängen würde, erwachsen. Das Vorgehen gegen das jeweilige Bundesland aus enteignendem Eingriff durch das Vollstreckungsgericht bleibt also für die Gläubiger ( Vermieter ), die einzige Möglichkeit, eine gewisse Entschädigung für die gescheiterte Durchsetzung des Räumungsanspruchs zu erlangen.

**III. Zusammenfassung** Der Gläubiger, der einen Räumungstitel erwirkt hat, sollte, wie die vorstehenden Überlegungen gezeigt haben, nicht darauf vertrauen, dass er diesen auch umgehend mit Erfolg durchsetzen kann. Ehe er kurzfristige neue Verfügungen trifft ( etwa die Neuvermietung der Wohnung; die Kündigung der eigenen Wohnung, um in die zu räumende Wohnung einzuziehen; die Beauftragung von Handwerkern zur Renovierung oder zum Umbau der Wohnung usw. ), sollte er, wenn ihm der Schuldner nicht vertrauenswürdig mitteilt, dem Titel Folge leisten zu wollen, den Räumungstermin durch den Gerichtsvollzieher abwarten. Erweist sich ein Räumungstitel als letztlich nicht durchsetzbar, da das Vollstreckungsgericht dem Schutze des Lebens eines suizidgefährdeten Schuldners durch eine unbefristete oder sich jedenfalls über einen längeren Zeitraum erstreckende Einstellung der Zwangsvollstreckung den Vorrang einräumen muss, obwohl der Schuldner keine Miet- oder Nutzungsentschädigungszahlungen an den Gläubiger erbringt, so kann der Gläubiger vom für das Vollstreckungsgericht zuständigen Bundesland Entschädigung zumindest in Form laufender Mietzahlungen für diesen ( - rechtmäßigen - ) enteignenden Eingriff verlangen. In Anbetracht der großen Zurückhaltung der Rechtsprechung gegenüber der Anspruchsgrundlage „enteignender Eingriff“ und im Hinblick auf die sich immer mehr häufenden Fälle der Suizidproblematik in der Räumungsvollstreckung, wie die in ihrer Vielzahl kaum noch zu überblickende Rechtsprechung hierzu zeigt, dürfte der Gesetzgeber aufgerufen sein, durch eine Ergänzung des § 765a ZPO eine zweifelsfreie Anspruchsgrundlage zu schaffen. Er wird sich diesem Anliegen aber in Anbetracht der zu erwartenden Formulierungsschwierigkeiten vermutlich verschließen.

---

<sup>128</sup> OVG Lüneburg ( 11 ME 316/09 ), NZM 2011, 371; VG Oldenburg ( 7 B 3696/12 ), BeckRS 2012, 53330.