



DEUTSCHER GERICHTSVOLLZIEHER BUND E.V.

Mitglied der Union Internationale des Huissiers de Justice et Officiers Judiciaires (UIHJ)

Mitglied des Deutschen Beamtenbundes

Postanschrift: Mercatorstraße 3, 59069 Hamm, Tel. 02381/52543

Internet: www.dgvb.de, e-mail: bundsvorstand@dgvb.de

DGVB * Mercatorstr. 3 * 59069 Hamm

Bundesministerium
der Justiz
Mohrenstraße 37

10117 Berlin

Bundsvorsitzender:

Walter **Gietmann**
Nordwall 53, 47798 Krefeld
Tel. 02151/25255, Fax: 02151/80955
Handy: 0173/5276008
e-mail: bundsvorsitzender@dgvb.de

stv. Bundsvorsitzender:

Karl-Heinz **Brunner**
Heidebuckelweg 12, 69118 Heidelberg
Tel. 06221/804424, Fax: 06221/805120
Handy: 0171/2616220
e-mail: stvbundsvorsitzender@dgvb.de

Bundesgeschäftsführer:

Detlef **Hüermann**
Mercatorstraße 3, 59069 Hamm
Tel.: 02381/52543, Fax: 02381/53950
Mobil: 0162/4542978
e-mail: bundsvorstand@dgvb.de

Bundsschatzmeister:

Frank **Christoph**
Perwenitzer Chaussee 5,
16727 Oberkrämer
Tel.: 03304/504926, Fax: 03304/501455
Mobil: 0176/41242239
e-mail: bundsschatzmeister@dgvb.de

24. Januar 2012

Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz –MietRändG)

Aktenzeichen: 3430/2-16-11 592/2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir und geben diese zum vorliegenden Referentenentwurf wie folgt ab:

Im Hinblick auf die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers beschränken wir uns dabei im Wesentlichen auf die insoweit vorgesehenen Änderungen:

Einleitung

Nachdem die Räumungsvollstreckung mit der 2. Zwangsvollstreckungsnovelle im Jahre 1999 die letzte Änderung erfahren hat und mit dem Urteil des BGH vom 17.11.05 (AZ. IZ 23 45/05) sowie Beschluss des BGH vom 16.07.2009 (Az. I

ZB80/05)¹ dem Gläubiger die Möglichkeit eingeräumt wurde, diese auf die Herausgabe der Wohnung zu beschränken, wenn er an sämtlichen in den Wohnräumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht (sog. Berliner Räumung), sehen auch wir grundsätzlich die Notwendigkeit einer Anpassung der gesetzlichen Regelungen.

Die Problematik der Verwertung bzw. der Vernichtung des Räumungsgutes, besonders in den Fällen, in denen weder der Schuldner noch ein Bevollmächtigter oder eine zur Familie gehörige erwachsene Person anwesend, bzw. nicht in der Lage ist, die Sachen entgegenzunehmen, ist bisher nicht befriedigend geregelt und wird in Literatur und Rechtsprechung heftig diskutiert.² Auch hier sehen wir Regelungsbedarf und begrüßen entsprechende Reformbestrebungen.

Die Diskussion über das sogenannte „Mietnomadentum“ können wir jedoch als Praktiker nicht vollumfänglich nachvollziehen.

Es ist sicherlich unstrittig, dass es sich in Einzelfällen um einen immensen wirtschaftlichen Schaden handelt, vor allem wenn Privatvermieter davon betroffen sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass das „Mietnomadentum“ in Relation zu dem Gesamtaufkommen an Zwangsräumungen eine untergeordnete Rolle spielt.

Eine Studie der Universität Bielefeld³ geht von ca. 500 ermittelten Vorfällen im Umfragezeitraum aus. Der DGVB hatte sich aktiv an diesen Ermittlungen beteiligt.

Zu den einzelnen Vorschriften

Die vorgesehene Einfügung des § 302 a ZPO –neu- ist zu begrüßen. Dadurch wird der im Verlauf des Verfahrens drohende materielle Schaden des Gläubigers erheblich vermindert.

Ebenso Gegenstand zahlreicher Praxisprobleme und der daraus folgenden Rechtsprechung stellt bisher die Tatsache dar, dass bis zum Räumungstermin unbekannt Personen, die an der Wohnung ein Besitzrecht geltend gemacht haben, gegen die sich der Vollstreckungstitel aber nicht richtet, die Durchführung der Räumung verhindern konnten.

Mit der vorgesehenen Änderung des § 940 a ZPO -neu- kann dem Einhalt geboten werden, was aus unserer Sicht zu begrüßen ist.

§ 759 (Zuziehung von Zeugen)

Die Änderung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten und den bereits bestehenden Bestimmungen im Zustellungsrecht Rechnung und sollte übernommen werden.

¹ BGH Urteil vom 17.11.05 IZ 23 45/05 und BGH NJW-RR2009 S.1384 f

² Siehe u.a. DGVZ 1999 S. 3

³ www.jura.uni-bielefeld.de/forschung/institute/fir/mietnomaden

§ 760 (Akteneinsicht; Aktenabschrift)

Nach Einführung des § 885 a Abs.2 ZPO –neu- ist die hier vorgesehene Ergänzung des § 760 Abs.1 Satz 2 sinnvoll und notwendig.

Über die Formulierung des § 885 Abs. 2 folgen dazu weitere Ausführungen.

§ 885 (Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen)

Ziel der Räumungsvollstreckung ist vor allen die Wahrung des Rechtsfriedens und der Konfliktminderung. Die Modalitäten der Räumungsvollstreckung sind zurzeit im § 885 ZPO grundsätzlich abschließend geregelt. Dabei wird dem Schuldnerschutz schon bisher eine angemessene Bedeutung zugemessen. (§ 885 Abs.2-4 ZPO)⁴

Der mit der Durchführung der Räumung beauftragte Gerichtsvollzieher sorgt für die rechtmäßige Durchführung der Räumung. Gläubiger und Schuldnerinteressen werden dabei tunlichst beachtet.

Gleichwohl sehen auch wir Reformbedarf, wie oben angeführt.

Abs.2 - neu-

Die Begründung dazu ⁵ verweist auf die Änderung der gesellschaftlichen Entwicklung. Die Aufnahme des „erwachsenen ständigen Mitbewohners“ in die Vorschrift ist daher folgerichtig.

Abs.3 –neu-

Nach der Räumung des Schuldners ergeben sich in der Praxis oftmals erhebliche Abwicklungsprobleme, wenn weder der Schuldner noch ein Bevollmächtigter oder eine zur Familie gehörige erwachsene Person anwesend, bzw. nicht in der Lage ist die Sachen entgegenzunehmen. Reformbestrebungen sind daher grundsätzlich zu begrüßen.

Abs. 3 –neu- soll die Vernichtung von Sachen des Schuldners durch den Gerichtsvollzieher ermöglichen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht. Diese Definition ist sehr ungenau und haftungsträchtig für den Staat oder gar den Gerichtsvollzieher persönlich. Unklar ist nämlich, woran die Offensichtlichkeit des mangelnden Interesses gemessen werden soll: am Zustand der Sachen oder am Verhalten des Schuldners oder an mehreren Kriterien. Aufgrund der insbesondere bei Räumungen sehr vielfältig vorzufindenden Sachverhalte mag eine weitgehende Regelung zwar erforderlich erscheinen, eröffnet allerdings durch die Endgültigkeit einer Vernichtung erhebliche Haftungsfolgen, wenn im Anschluss das Vollstreckungsgericht oder gar ein Zivilgericht feststellt, dass die vernichteten Sachen hätten nicht der Vernichtung anheim gegeben werden dürfen.

⁴ Dr. Nikolay Fischer in Wohnungswirtschaft und Mietrecht//11

⁵ Referentenentwurf vom 25.10.11 S.46

In Literatur und Rechtsprechung ebenfalls heftig diskutiert und umstritten ist die Frage der Verwahrung (oder Vernichtung) von schriftlichen Unterlagen.

So unterliegen z.B. Geschäftsunterlagen nach § 257 Abs.1 HGB und § 147 Abs. AO einer mehrjährigen Aufbewahrungsfrist. Zahlreiche Veröffentlichungen in der DGVZ zu diesem Thema in den letzten Jahren belegen dies deutlich.

So wird im vorliegenden Entwurf⁶ als selbstverständlich angeführt, dass gewisse „persönliche Papiere“ von der Vernichtung auszunehmen sind. Der BGH stellt in seiner Entscheidung vom 21.02.2008⁷ zwar fest, dass eine Vernichtung nicht in Betracht kommt, sofern dadurch einem gesetzlichen Verbot zuwidergehandelt würde. Es wird in dieser Entscheidung aber weiter festgehalten, dass die Aufbewahrungspflicht nicht den Gläubiger, sondern allein den Vollstreckungsschuldner trifft.

Sofern die Aufforderung des Gerichtsvollziehers an den Schuldner erfolglos bleibt, hat der Gerichtsvollzieher seinen Vollstreckungsauftrag nach § 885 Abs.4 Satz 1 und 2 ZPO zu beenden, so der BGH in der zitierten Entscheidung⁸. Die Entscheidung, die anhand der Kostenfrage zu treffen war, stellt im Tenor fest, dass es sich bei den Kosten für die weitere Aufbewahrung nicht um notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung handelt. Der Gläubiger haftet daher nicht für die weiteren Kosten. Ebenso haftet der Schuldner für die notwendigen Kosten der Zwangsvollstreckung. Abgesehen davon ist die Beitreibung dieser Kosten vom Schuldner in der Regel äußerst unwahrscheinlich. Letztlich würde der Staat für diese aufkommen müssen.

Dr. jur. Frank Schwörer kommt in seinem kommentierenden Artikel zu der BGH-Entscheidung daher folgerichtig zum Schluss, dass auch diese Unterlagen, nach Ablauf der Einlagerungsfrist zu vernichten sind.

Die Kommentierung auf S. 51 6. Abschnitt ist daher nach unserer Auffassung zu bestimmen.

Wir schlagen daher folgende Formulierung vor:

Abs.3 Satz 2

„Bei beweglichen Sachen, die erhebliche Verschmutzungen oder Insekten- oder Ungezieferbefall aufweisen und aufgrund ihres Zustandes nicht lagerfähig sind, oder unbrauchbar oder stark beschädigt sind, ist davon auszugehen, dass der Schuldner kein Interesse an einer Einlagerung hat. Diese Sachen sollen unverzüglich vernichtet werden.“

Abs. 4 Satz 2

„Sachen die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden, dies gilt auch für persönliche Unterlagen.“

Abs.4 –neu-

⁶ Referentenentwurf vom 25.10.11 S.51 6.Abschnitt

⁷ BGH, Beschl. vom 21.02.2008 I ZB 53/06 DGVZ 2008 S.139ff

⁸ BGH NJW-RR2009 S.1384 f

Die in § 885 Abs. 4 (neu) vorgesehene Verwahrfrist für eingelagertes Inventar des Schuldners von einem Monat ist zu kurz bemessen. In der Praxis gelingt es einem geräumten Schuldner innerhalb eines Monats nur in wenigen Fällen, das Inventar bereits abzuholen, die meisten Schuldner schaffen es erst innerhalb von zwei Monaten.

Hierbei ist maßgebend, wann der Schuldner eine andere Unterstellmöglichkeit für seine Gegenstände bzw. eine neue Wohnung gefunden hat.

Die Verkürzung der Lagerfrist scheint dem Irrtum zu entspringen, dass dem Gläubiger ansonsten unzumutbare Einlagerungskosten entstehen würden. Aus der Praxis kann jedoch bestätigt werden, dass die entstehenden Lagerkosten im Verhältnis zu den tatsächlichen Räumungskosten nur einen geringen Anteil ausmachen.

Holt der Schuldner das Räumungsgut tatsächlich ab, entstehen dem Gläubiger weit weniger Kosten als durch eine Verwertung oder Vernichtung der Sachen. Gerade durch die Vernichtung entstehen weitaus höhere Kosten als die Lagerkosten für einen zusätzlichen Monat. (Mülltrennung, Sondermüll etc.)

Wir sind der Auffassung, dass der Staat nicht nur dem Gläubiger, sondern auch dem Schuldner eine eingeschränkte Fürsorgepflicht zukommen lassen sollte. Aus diesem Gesichtspunkt sollte es bei der zweimonatigen Lagerfrist bleiben, denn bei einer vorschnellen Verwertung/Vernichtung der eingelagerten Sachen muss sich der Schuldner seine komplette Wohnungseinrichtung neu beschaffen, was dann in der Regel zu Lasten der Kommunen durch Gewährung von Sozialhilfeleistungen gehen wird. Eine zweimonatige Lagerfrist ist den Gläubigern durchaus zuzumuten.

Aus den genannten Gründen, insbesondere hinsichtlich der Entsorgungskosten muss jedoch die Verpflichtung zur Versteigerung der Gegenstände gem. §§ 806, 814, 817 ZPO als zu unflexibel bezeichnet werden. Die bislang angewandte Vorschrift eines Selbsthilfeverkaufs war hierbei flexibler, weil die Sachen auch ohne Weiteres für 1 Euro verkauft oder gar verschenkt werden konnten. Ziel ist es nämlich vor allem, die hohen Entsorgungskosten zu sparen, die den Wert der Sachen meistens um ein Vielfaches übersteigen.

Als Alternative sollte hier eine Sonderregelung getroffen werden, nach dem allgemein eine freihändige Veräußerung durch den Gerichtsvollzieher erlaubt wird, ohne Fristsetzung des § 825 Abs. 1 ZPO. Hierdurch wäre zum Ausdruck gebracht, dass im Wege der Freihändigkeit sowohl eine Versteigerung als auch jede Form der Veräußerung (bis zum Verschenken) in Frage kommt, es sich aber dennoch um einen Akt der hoheitlichen Zwangsverwertung handelt, wodurch ein Gewährleistungsausschluss bestünde.

Abs. 5 – neu-

Dieser Absatz regelt, dass Gegenstände ohne Weiteres jederzeit vom Schuldner heraus verlangt werden können. Diese Regelung gibt dem Schuldner jedoch zu weitgehende Ansprüche. Dieser kann nicht nach Belieben den Zeitpunkt der Herausgabe bestimmen, sondern muss sich vielmehr nach den terminlichen Möglichkeiten und den Öffnungszeiten der Spedition oder des Gerichtsvollziehers richten. Auch könnte die Formulierung im Gesetzentwurf implizieren, dass er auch nur einen Teil der Gegenstände heraus verlangen könnte („das blaue Sofa“). Diesem

Verlangen kann in der Praxis gerade nicht nachgekommen werden, da bei sparsamer Lagerhaltung die Gegenstände gestapelt werden und keine einzelnen Gegenstände ausgesondert werden können, sondern nur ein Abverlangen in der Gesamtheit nach Absprache mit der Verwahrer möglich ist. Dies sollte auch im Gesetz entsprechend zum Ausdruck gebracht werden.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

§ 885 Abs. 5 –neu-

„Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners ohne weiteres an diesen herauszugeben, solange eine Verwertung noch nicht erfolgt ist.“

§ 885 a –neu- (Beschränkter Vollstreckungsauftrag)

Nachdem die BGH Entscheidung die höchstrichterliche Anerkennung der „Berliner Räumung“ bestätigt hat, ist grundsätzlich eine gesetzliche Regelung zu begrüßen.

Da in § 885 a ZPO -neu- nicht auf die gleichzeitige Geltendmachung des Vermieterpfandrechts abgestellt wird, weicht der Regelungsvorschlag insoweit von der durch die Rechtsprechung entwickelten „Berliner Räumung“ ab.⁹

Der Gesetzesentwurf bringt für dieses Vorgehen eine Klarstellung des Gesetzgebers dahin, dass die bloße Besitzverschaffung an den vermieteten Räumen als gleichwertige Alternative zur klassischen Wohnungsräumung anerkannt ist.

Gleichwohl wird durchaus auch die Auffassung vertreten, dass die „Berliner Räumung“ keine generell empfehlenswerte Alternative zur Räumung nach § 885 ZPO darstellt.¹⁰

§ 885 a Abs.2 ZPO- neu- soll dem Gerichtsvollzieher eine Dokumentationspflicht vorschreiben.

Schon bisher wurde dem Gläubiger, der nach der „Berliner Räumung“ die Besitzentsetzung des Schuldners beantragte und ein umfängliches Vermieterpfandrecht geltend gemacht hat, in der Praxis geraten, eine umfassende Bestandsaufnahme des Mobiliars und der gesamten Ausstattung zu fertigen.

Um das Haftungsrisiko zu mindern, bedient sich der verantwortungsbewusste Gläubiger dabei zuverlässiger Zeugen und fertigt ein umfassendes Protokoll und eine entsprechende Fotodokumentation. Es ist unstrittig, dass das Modell der „Berliner Räumung“ eine Haftungsgefahr für den Gläubiger birgt und Quelle für zahlreiche Rechtsstreitigkeiten sein kann.¹¹

Das Haftungsrisiko für eine solche vereinfachte Räumung liegt beim Gläubiger, der selbst dafür Sorge tragen muss, dass eine Auflistung der in der Wohnung verbleibenden Sachen des Schuldners erfolgt, um sein Haftungsrisiko möglichst

⁹ Dr. Nikolay Fischer Wohnungswirtschaft und Mietrecht 7/21011 S. 407

¹⁰ Dr.Nikolay Fischer Wohnungswirtschaft und Mietrecht 7/2011 S. 406,

¹¹ Siehe Prof.Dr.Caroline Meller-Hennrich DGVZ 2009 S. 89 und u.a. DGVZ 2010 S. 154

gering zu halten oder auszuschließen. Durch die vorgesehene Dokumentationspflicht des Gerichtsvollziehers wird das Haftungsrisiko vom Gläubiger über den Gerichtsvollzieher auf den Staat verlagert. Dies muss aus unserer Sicht abgelehnt werden.

Der vorgesehene Gesetzestext spricht von der Verpflichtung des Gerichtsvollziehers, im Protokoll (§ 762) die Sachen „zu dokumentieren“. Mit der Vorschrift des Satzes 2 des Abs. 2 **kann** er dabei elektronische Bildaufnahmen herstellen.

Die Begründung geht davon aus, dass diese Feststellung nicht die Anforderungen an eine vollständige Inventarisierung erfüllen muss, was aus dem Gesetzestext in dieser Klarheit nicht hervorgeht.

Es ist daher höchst strittig, wie weitgehend die Dokumentationspflicht sein soll. Insbesondere müsste sie sich vom Gesetzeswortlaut wohl auch auf den Inhalt von Schubladen, Schränken etc. beziehen.

Eine solche Dokumentation müsste einen zuverlässigen Überblick über den zurzeit der Räumung vorhandenen wesentlichen Bestand und den Zustand der beweglichen Sachen des Schuldners gewährleisten.

§ 760 ZPO gibt einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Protokolls. Als öffentliche Urkunde (§§ 415 ff. ZPO) begründet das Protokoll vollen Beweis seines Inhalts einschließlich gefertigter und zum Protokoll genommener Fotos zu Umfang und Zustand des Räumungsguts. Für das Gericht sind die Bilddateien im Rahmen des Augenscheinbeweises (§ 371 ZPO) verwertbar.

Der Vermieter als Räumungsgläubiger wird in aller Regel davon Gebrauch machen, um Schadensersatzansprüchen seines ehemaligen Mieters und Räumungsschuldners zuvorzukommen.

Mit dieser Vorschrift würde das Haftungsrisiko des Gläubigers unweigerlich auf den Gerichtsvollzieher, letztlich auf den Staat, verlagert werden. Das Auftreten des Gerichtsvollziehers in zahlreichen Haftungsprozessen wäre die unweigerliche Folge. Dem Gläubiger, der durch die erleichterte Räumungsvollstreckung eine nicht unerhebliche Kosteneinsparung erfährt, würde zudem noch eine „billige“ Haftungseinschränkung, letztlich auf Kosten der Allgemeinheit, zur Verfügung gestellt werden.

Die Dokumentationspflicht für den Gerichtsvollzieher kann aus den vorerwähnten Haftungsgründen, wenn es bei der vorgesehenen Formulierung im Gesetzestext bliebe, nicht auf eine „oberflächliche“ Dokumentation beschränkt werden, so dass es in der Regel zu einer ausführlichen Bestandsaufnahme kommen würde, die auch das Öffnen von Schränken und Schubladen und die Feststellung deren Inhalte zum Gegenstand haben müsste.

Dabei muss sicherlich auch bedacht werden, dass die Sichtweise auf Bilddokumentationen, je nach Parteistellung, durchaus unterschiedlich sein kann. Hinzukommt das zu fertigende Protokoll (§ 762 ZPO i.V.m. § 180 Nr. 6 S. 3 GVGA.), welches dann gegebenenfalls weitere Interpretationen zulassen kann.

Von einer Verpflichtung des Gerichtsvollziehers zur Erstellung einer Dokumentation über das zurückbleibende Mobiliar des Schuldners im Rahmen der Räumungsvollstreckung ist daher nach unserem Dafürhalten abzusehen.

Die Räumungsvollstreckung des § 885 a ZPO- neu- sollte sich aus den dargelegten Gründen lediglich auf die bloße Besitzentsetzung des Schuldners richten.

Der Gläubiger, der letztlich das Haftungsrisiko zu tragen hat, muss eigenständig entscheiden, wie der dieses Risiko minimieren kann. Er kann selber unter Hinzuziehung von Zeugen eine entsprechende Dokumentation vornehmen.

§ 885 a Abs.3 ZPO –neu-

Unverständlich ist, dass gem. § 885 a Abs. 3 der Gläubiger Sachen wegschaffen kann und hierdurch eine Ersparnis eintreten soll.

Es ist kaum anzunehmen, dass der Gläubiger die Wohnung des Schuldners selbst ausräumt, bzw. sich eventueller Nachbarschafts- oder Freundschaftshilfe bedient, sondern sich auch Dienstleistern bedienen muss. Das Wegschaffen durch den Gläubiger kostet im Grunde genauso viel wie durch eine vom Gerichtsvollzieher beauftragte Spedition. Auch dürfte es in der Praxis selten sein, dass der Gläubiger in der Lage ist, ganze Wohnungseinrichtungen in einem geeigneten Lager unterzubringen, zumal Lagerkosten bei einer Spedition, wie oben dargestellt, nicht zu messbaren Kostenproblemen führen.

Auch die dem Gläubiger ermöglichte Verwertung gem. § 885 a Abs. 4 ZPO –neu- kann nicht billiger, sondern eher teurer werden. Der Gläubiger wäre nämlich verpflichtet, eine Verwertung analog der freien Pfandverwertung durchführen zu lassen, wodurch wiederum ein freier Versteigerer oder Gerichtsvollzieher mit entsprechender Kostenfolge beauftragt werden müsste. Nicht verwertbare Gegenstände müsste er gleichfalls entsorgen, wobei der Gesetzgeber doch wohl davon ausgeht, dass auch ein Gläubiger über zertifizierte Abfallentsorgungsbetriebe entsorgen lässt. Auch nach derzeitiger Rechtslage ist es bereits möglich, dem Gläubiger zur Entsorgung anstehende Sachen direkt zu überlassen, so dass er ggf. selbst in die Lage versetzt wird, die Sachen in eine Mulde eines Entsorgungsbetriebes zu verbringen, wodurch allerdings auch Deponiekosten und die entsprechend erforderlich werdende Aussortierung der verschiedenen Abfallsorten nicht entfallen.

Die bei der Verwertung durch den Gläubiger vorgesehene Lagerfrist von einem Monat ist zu kurz. Hierbei beziehen wir uns auf die zu § 885 Abs. 4 vorstehend gemachten Ausführungen.

§ 885 Abs.3 Satz 3 ZPO – neu-

Auffallend ist auch, dass der Gläubiger gem. § 885 a Abs. 3 verminderte Sorgfaltspflichten hinsichtlich des Wegschaffens, Verwahrens und der Vernichtung hat. Diese verminderten Sorgfaltspflichten sollten generell für Zwangsräumungen auch für den Staat bzw. den Gerichtsvollzieher normiert werden.

§ 940 a ZPO – neu- (Räumung von Wohnraum)

Zu Begrüßen ist die Möglichkeit, mittels einstweiliger Verfügung die Räumung gegen nicht titulierte Mitbesitzer zu erwirken.

Fazit

Alle Kostensparmodelle, wie auch die „Hamburger Räumung“ oder die „Frankfurter Räumung“ ändern vor allem nichts an dem immer wieder zu vernehmenden Problem der Vermieter, dass die Räumungsprozesse bereits zu lange dauern und hierdurch eine unnötige Zeitverzögerung bis zum Erlass des Räumungsurteils eintritt. Eine Verzögerung durch die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers ist dabei bisher nicht festzustellen.

Auch ist zu beobachten, dass viele Vermieter selbst aus Gutmütigkeit die Kündigungen recht spät erklären und erst noch später Räumungsklage einreichen, wodurch im Vorfeld bereits wertvolle Zeit verstreicht. Es ist nicht verständlich, weshalb dann in der Zwangsvollstreckung alles schnell und billig gehen soll, wenn im Vorfeld bereits Fehler gemacht wurden und Verzögerungen eingetreten sind.

Alternativ sollte § 885 (alt) dahingehend geöffnet werden, dass der Gesetzgeber generalklauselartig eine möglichst kostengünstige Außerbesitzsetzung und Inbesitznahme der Räume unter Wahrung der erforderlichen Belange von Gläubiger und Schuldner ermöglicht. Auch sollte eine Öffnungsklausel dahingehend erfolgen, dass wertlose Sachen des Schuldners, die nicht von ihm weiter verwendet werden können, nicht eingelagert werden müssen (zu denken ist an defekte, verwarloste oder verbrauchte Sachen, deren Einlagerung entweder nicht möglich oder nicht tunlich ist). Die Beurteilung muss dem Gerichtsvollzieher unterliegen und auch hier eine Fehlentscheidung nur auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz angegangen werden können.

Vornehmlich geht es hier im Ergebnis lediglich um Schadensersatzansprüche gegen den Staat, da eine Erinnerung gem. § 766 ZPO schon deshalb ausscheiden wird, weil die Zwangsvollstreckung nach Räumung und Vernichtung von Gegenständen beendet ist und daher gar nicht mehr in Frage kommt.

Einer Dokumentationspflicht des Gerichtsvollziehers im Rahmen eines beschränkten Räumungsvollstreckungsauftrages, wie im § 885 a Abs. 2 ZPO vorgesehen, können wir nicht zustimmen, da diese zum einen nicht ausreichend zu definieren ist und zum anderen dem Gerichtsvollzieher, der letztlich den Staat vertritt, ein erhebliches Beweis- und Haftungsrisiko auferlegen würde.

Wenn es sich bei dieser Dokumentation um eine Tatsachenfeststellung handelt, wie in der Begründung aufgeführt, so bleibt zu überlegen, ob die Einfügung eines eigenen Rechtsinstituts „Tatsachenfeststellung“ als Möglichkeit der Beweisführung in die ZPO unter §§ 284 ff angestrebt werden sollte. Dies würde der DGVB ausdrücklich begrüßen.

Auf ein solches Verfahren könnte dann auch der Gläubiger zurückgreifen, wenn er im Rahmen eines beschränkten Räumungsauftrages eine Dokumentation über das Schuldnermobilien und ggf. auch über den Zustand der geräumten Wohnung durch einen Gerichtsvollzieher erstellen lassen will.

Wir weisen daraufhin, dass Tatsachenfeststellungen im weitesten Sinne beispielsweise in den Be-Ne-Lux-Staaten bereits lange zum festen Bestandteil der Aufgaben der Gerichtsvollzieher gehören und durch die Bürger und Behörden häufig genutzt werden.

Abschließend bedanken wir uns nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme und stehen jederzeit zu weiteren Ausführungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Brunner
stv. Bundesvorsitzender