

## Die engen Voraussetzungen des § 765a ZPO

Ein Räumungsaufschub muss nur gewährt werden, wenn die sofortige Räumungsvollstreckung auch unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände für den Schuldner eine Härte bedeutet, die gegen die guten Sitten verstößt.

AG Hannover, Beschluss vom 29.03.2019 – 711 M 115430/19, Volltext: IMRRS 2019, 1073 = BeckRS 2019, 25150  
ZPO § 765a

### Problem/Sachverhalt

Der Mieter hat nach Begründung des Mietverhältnisses nur die erste Miete und die erste Rate für die Mietkaution gezahlt. Weiteren Zahlungsaufforderungen ist er nicht nachgekommen. Das Mietverhältnis wurde gekündigt und Räumungsklage erhoben. Im Termin im Februar 2019 hat der Mieter den Anspruch anerkannt. Ferner wurde vereinbart, dass dieser bei Mietzahlungen für die Zeit ab März 2019 eine Räumungsfrist erhält. Zahlungen hat der Mieter jedoch nicht entrichtet. Der Vermieter hat daraufhin den Räumungsantrag gestellt. Der Gerichtsvollzieher hat die Räumung auf den 04.04.2019 anberaumt. Der Mieter hat daraufhin einen Vollstreckungsschutzantrag gestellt. Das AG wies diesen jedoch als unbegründet zurück. Der Mieter ist danach noch vor dem Räumungstermin freiwillig ausgezogen.

### Entscheidung

Der Antrag wurde zurückgewiesen, weil die engen Voraussetzungen des § 765a ZPO nicht vorliegen. Danach darf Räumungsaufschub nur gewährt werden, wenn die sofortige Räumungsvollstreckung auch unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände für den Schuldner eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Gründe hierfür hat der Schuldner weder vorgetragen noch waren diese ersichtlich. Ferner könnte der Schuldner nur Gründe anführen, die nach Erlass des Anerkenntnisurteils entstanden sind (vgl. LG Hannover, Beschluss vom 22.06.2004 – 8 T 59/04). Die vorgetragenen Gründe (Betreuung der Mutter, im Jahr 2016 erlittener Infarkt sowie Herzkrankheit) waren schon beim Anerkenntnis bekannt und haben auch nicht ihre Ursache in der drohenden Zwangsräumung. Darüber hinaus ist die Gerichtsvollzieheräumung (gerade) nicht mit einem vom Schuldner zu bewältigendem Umzug vergleichbar, da der Schuldner nicht

selbst aktiv an der Räumung teilnehmen muss, wenn das so genannte „Berliner Modell“ durchgeführt wird. Ebenso wenig ist seine persönliche Anwesenheit notwendig, da keine Sachen von Wert vernichtet oder werthaltige Gegenstände auf Kosten des Schuldners eingelagert werden, mithin er sein Eigentum nicht verlieren kann. Da auch die pflegebedürftige Mutter nicht in der Wohnung lebt, kann dem Schuldner zugemutet werden, vorübergehend in einer öffentlichen Einrichtung Unterkunft zu finden. Soweit der Schuldner selbst gesundheitliche Probleme angeführt hat, ist diesem (im Tenor) aufgegeben worden, nicht bei der Räumung zugegen zu sein und sich während dieser Zeit entweder in die Behandlung seines Hausarztes oder eines Facharztes für Psychiatrie oder bei Bedarf in stationäre Behandlung zu begeben. Dieses hat der Schuldner nicht für erforderlich gehalten und die Wohnung zum Räumungstermin besenrein übergeben.

### Praxishinweis

Die Entscheidung ist lesenswert und kurz und knapp begründet. Ob und inwieweit persönliche Gründe, insbesondere die angeführte Arbeitslosigkeit des Schuldners, zum Verlust der Wohnung geführt haben, ist für den Rechtsstreit ohne Belang, da es dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Wohnung einem Dritten unentgeltlich zu überlassen. Dies insbesondere im Hinblick auf die Zusagen und Auflagen nach Anerkenntnis des Räumungsanspruchs durch den Mieter. Da der Mieter diese Vereinbarungen nicht eingehalten hat, ist die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts konsequent.

*RA und Zwangsverwalter (IGZ), FA für Familienrecht,  
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*