

Vortrag Berliner Arbeitsgemeinschaft der Mietrechtspraktiker am 20.03.2013

Thema: Das Mietrechtsänderungsgesetz 2012/2013 - Änderungen der ZPO Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln

Rechtsanwältin Katja Krüger
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Leipziger Str. 124, 10117 Berlin
Tel.: 030-263 91 280
krueger@ra-steeger.de

Problem:

- Mieter entziehen sich planmäßig ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen
- vermehrte Zahl von privaten kleinen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt können durch „Mietnomadentum“ erheblich geschädigt werden
- Exkurs: Datenerhebung der Universität Bielefeld Forschungsstelle für Immobilienrecht => 0,0005 % aller Mietverhältnisse betroffen
 - 45 % der betroffenen Vermieter gaben an, dass Schäden unter 5000 € liegen
 - betroffen meist Privatvermieter, da kaum vorvertragliche Informationsbeschaffung
 - Aufklärung ist effektivste Methode gegen „Mietnomaden“ (vergl. Börstinghaus in NZM 2012, 699)

Lösung:

- Schutz des Vermieters durch Sicherungsanordnung vor zu lange andauernden Hauptsacheverfahren und einen hierdurch entstehenden wirtschaftlichen Schaden, insbesondere wenn der Mieter später nicht mehr in der Lage ist, die Miete zu zahlen
- Räumungsverfahren sollen effizienter und kostengünstiger werden, Berliner Räumung wird gesetzlich verankert
- Räumungstitel im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes, wenn die Räumungsvollstreckung an unbekanntenen Personen, die sich in der Wohnung aufhalten, scheitert
- Räumung durch einstweilige Verfügung, wenn die Sicherungsanordnung nicht befolgt wird

I. Beschleunigung und Sicherungsanordnung

I.1. § 272 ZPO Abs.4

(4) *Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen.*

- Um das Uneinbringlichkeitsrisiko des Gläubigers auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, sind Räumungsprozesse schneller als andere Zivilprozesse durchzuführen. Sie sind vorrangig zu terminieren; die Fristen zur Stellungnahme für die Parteien sind auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren (BT Drucksache 17/11894, Seite 33)
- allerdings: keine konkreten Handlungsgebote für den Richter, wie es §§ 155 Abs. 2 und 3 FamFG sowie 61 a Abs. 2–6 ArbGG vorsieht, richterliche Prozessleitung nach § 272 Abs. 2 soll offen bleiben
- Definition: Räumungssachen wie in § 765 Abs. 3 ZPO. Keine Beschränkung auf Wohnraum

I.2. § 283 a Sicherungsanordnung

- (1) *Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit*
- 1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und*
 - 2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung.*
- Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.*
- (2) *Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen.*
- (3) *Soweit der Kläger obsiegt, ist in einem Endurteil oder einer anderweitigen, den Rechtsstreit beenden - den Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.*
- (4) *Soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder nach der anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung nicht zusteht, hat er den Schaden zu ersetzen, der dem Beklagten durch die Sicherheitsleistung entstanden ist. § 717 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.*

I.2.1. Voraussetzungen:

- Räumungs- und Zahlungsklage anhängig, getrennte Verfahren möglich, auch Widerklage
- Antrag des Klägers auf Sicherungsanordnung (Verfahrensantrag) („im Wege der Sicherungsanordnung zu beschließen“), Antrag auch im Urkundenprozess zulässig soweit Klage im Urkundenprozess statthaft ist
- umfasst alle Geldforderungen aus dem Rechtsstreit, die **nach** Rechtshängigkeit der Klage und vor Erlaß der Sicherungsanordnung fällig geworden sind, kein Bezug auf künftig fällig werdende Beträge, kein Bezug auf vor Rechtshängigkeit entstandene Beträge
- zuständig ist das Prozessgericht oder Berufungsgericht, wenn die Sicherungsanordnung im Berufungsverfahren beantragt wird (statt selbst eine Sicherheitsleistung für eine vorläufige Vollstreckung aufzubringen, kann der Kläger Sicherheit für seine erstinstanzlich bestätigten Ansprüche erhalten)
- hohe Aussicht auf Erfolg der Klage (§ 283 a Abs. 1 Ziff. 1 ZPO)
 - mit hoher Wahrscheinlichkeit keine berechtigten Einwendungen oder Einreden nach bisherigen Sach- und Streitstand, Prognose über den Ausgang insbesondere zum Beweiswert von Beweisangeboten

- Strengbeweis, Klage muss nach der prognostischen Würdigung ganz oder zum Teil Erfolg haben (vorweggenommene Beweiswürdigung)
- es reicht, wenn ein nicht angegriffener Teil der Klageforderung hohe Aussicht auf Erfolg hat
- Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger (§ 283 a Abs. 1 Ziff 2)
 - **Besonderer** Nachteil für den Kläger, Dauer des Verfahrens oder Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Beklagten reicht nicht
 - wirtschaftliche Bedeutung der Forderung für den Kläger, existenzielle Bedarfssituation zur Deckung des Lebensunterhaltes, finanzielle Belastungen, Substanzgefährdungen des Mietobjekts (Reparaturen können nicht finanziert werden), Existenz eines Nachmieters (Lützenkirchen, ZMR 2012, 604), Wohnung ist einzige Einkommensquelle
 - auch bisheriges Verhalten der Parteien, für Mieter muss Liquiditätsentzug zumutbar sein
 - anderweitige Absicherung des Klägers (Kautions)
 - Beweismaß: Glaubhaftmachung
- Erhöhungsbeträge werden ausgenommen (S. 3): komplizierte Rechtsfragen einer Mieterhöhung sollen nicht im Rahmen der Sicherungsanordnung entschieden werden

I.2.2. Entscheidung

- freies Ermessen des Gerichts, Art und Höhe der Sicherheitsleistung bestimmen (§ 108 Abs. 1 S. 1 ZPO)
- möglich: Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle (siehe § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB)
- Sicherungsanordnung kann in jedem Stadium des Verfahrens ergehen, auch im Laufe einer Beweisaufnahme
- Zurückweisung des Antrags nur dann gerechtfertigt, wenn Vortrag des Klägers unschlüssig, sonst Abwarten bis gegen Ende des Prozesses

I.2.3. Rechtsmittel

- sofortige Beschwerde (S. 4),
- kein Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts (§ 567 Abs. 1)

I.2.4. Folge

- Sicherheitsleistung ist zu erbringen gemäß § 232 BGB: Selbstschuldnerische, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete Bankbürgschaft, Hinterlegung von Geld, Hinterlegung von geeigneten Wertpapieren (§ 234 Abs. 1, 3 BGB, zuständig Amtsgericht Tiergarten, Berliner Hinterlegungsgesetz, § 3 Zuweisungsverordnung)
- Nachweis gegenüber dem Gericht genügt nicht, Sicherheit ist dem Kläger zur Verfügung zu stellen

(förmliche Zustellung der Hinterlegungsquittung)

- bei Obsiegen => Befriedigung aus der Sicherheit (Abs. 3), Feststellung in der Entscheidung des Hauptsacheverfahrens, bei Sicherheitsleistung durch Bürgschaft klarstellender Charakter, so dass dem Prozessbürgen kein Streit verkündet werden muss (Vermeidung des Folgeprozesses, BGH NJW 2005, 2157, 2159), Herausgabe des Hinterlegungsgutes auf Antrag und mit Nachweis der Berechtigung
- Bei Unterliegen => Herausgabe der Sicherungsleistung an den Beklagten, Gericht bestimmt eine Frist, binnen derer der Kläger die Sicherheit zurückgibt, Klageerhebung wegen anderer Ansprüche, die der Sicherheit bedürfen möglich; nach Fristablauf Anordnung der Rückgabe der Sicherheit (§ 109 Abs. 2)
- Beklagter => Anspruch auf Schadensersatz bei unberechtigter Sicherungsanordnung
 - Kläger haftet verschuldensunabhängig (Tatbestand der Gefährdungshaftung)
 - Schaden: Avalprovisionen, entgangene Zinsen, Vermittlungskosten, entgangener Gewinn
 - Geltendmachung durch Widerklage möglich, §§ 283 a Abs. 3 S. 2, 717 Abs. 2 S. 2 ZPO
- bei Nichtbefolgen der Sicherungsanordnung Möglichkeit der Räumung durch einstweilige Verfügung oder Parteivollstreckung:
 - Referentenentwurf sah noch Ordnungsgeld und Ordnungshaft vor, dies wurde gestrichen und klargestellt, dass die erlassende Sicherungsanordnung von der Partei selbst vollstreckt werden könne:
 - Verpflichtung, Sicherheit zu leisten, ist vertretbare Handlung nach § 887 ZPO, Antrag nach 887 Abs. 1 auf Ermächtigung, die Handlung auf Kosten des Schuldners vornehmen zu lassen, Wahlrecht gemäß § 264 BGB analog, Ermächtigung nach § 887 Abs. 1 auf Hinterlegung von Geld, Vollstreckung wie eine Geldforderung OLG Düsseldorf FamRZ 1984, 704 (BT Drucksache 17/11894 Seite 34)
- Keine zusätzlichen Gerichts- oder Anwaltsgebühren

I.2.5. Kritik:

- keine Erstreckung auf die ursprünglich eingeklagten rückständigen Beträge bis zur Rechtshängigkeit
- sofern Ausgang des Verfahrens vom Sachverständigengutachten abhängt, dürfte keine hohe Erfolgsaussicht vorliegen (ähnlich Prozesskostenhilfverfahren)
- Zurückbehaltungsrecht müsste außer Betracht bleiben, da die Nichtzahlung nur Druckmittel darstellt (Sicherheitsleistung ist ebenfalls Druckmittel)
- Übersicherung gem. § 551 BGB tritt ein

II. Räumung von Wohnraum § 940 a ZPO (einstweiliger Rechtsschutz)

- (2) *Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.*

- (3) *Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.*
- (4) *In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.*

II.1. einstweilige Verfügung gegen unbekannte Dritte

II.1.1. Problem:

- bisher kein Schutz gegen den vorgeschobenen Untermieter
- vollstreckbarer Titel gegen alle Mitbesitzer erforderlich
- Art. 13 Unverletzlichkeit der Wohnung gilt auch für Mitbesitzer (Ehegatte, Lebensgefährte, Untermieter, Angehöriger, Wohngemeinschaftsmitglied)

II.1.2. Voraussetzung

- vollstreckbarer Räumungstitel gegen den Mieter
- dritte Person hat ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an der Wohnung begründet
- maßgeblich Schluss der mündlichen Verhandlung (Anlehnung an § 767 Abs. 2, Präklusion)
- Glaubhaftmachung der Unkenntnis
- Kenntnis des Namens:
 - Pflicht des Gerichtsvollziehers, den Namen der angetroffenen Personen festzustellen, Identität zu prüfen
 - bei Weigerung der Namensnennung Fortsetzung der Räumung möglich, da unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) str., kollusives Zusammenwirken des Besitzers mit dem Hauptmieter ist Vollstreckungsverweigerung (Landgericht Lübeck, DGVZ 2008, 172)
- schriftliche oder mündliche Anhörung (Abs. 4)

II.2. einstweilige Verfügung wegen Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung

II.2.1. Voraussetzungen:

- Verfügungsanspruch: Anspruch auf Räumung der Wohnung
 - Klage auf künftige Räumung: Antrag erst zulässig, wenn Kündigungsfrist abgelaufen ist
 - Wenn Räumungsklage nicht entscheidungsreif (Mietrückstand streitig) kann einstweilige Verfügung auf Räumung dennoch erlassen werden. (Abs. 3)
- Verfügungsgrund: Verstoß gegen die Sicherungsanordnung
 - Bei Glaubhaftmachung des Mieters, dass Sicherungsanordnung erfüllt, dann Erledigung der Hauptsache (auch nach Fristablauf)
- Gläubiger und Schuldner der Sicherungsanordnung müssen mit Gläubiger und Schuldner der

Räumung Verfügung nicht identisch sein (alle sonstigen Besitzer werden auf Räumung in Anspruch genommen)

- schriftliche oder mündliche Anhörung (Abs. 4)

II.3. Folge:

- Räumungstitel durch einstweilige Verfügung
- Schutz des Mieters:
 - Widerspruch, Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung §§ 936, 924
 - zwischen Benachrichtigung des Räumungsschuldners vom Räumungstermin und Vollstreckungstermin müssen mindestens drei Wochen liegen (§ 180 Nr. 2 GVGA), Vollstreckungsschutz § 765 a Abs. 3 ZPO (zwei Wochen Frist)
- nach Vollstreckung der Räumungsverfügung keine Erledigung des Hauptsacheverfahrens (BGH, 4. Dezember 2004, VIII ZR 188/03)

II.4. Kritik:

- dritte Person hat bei Erhebung der Räumungsklage Besitz an dem Räumungsobjekt begründet ohne Kenntnis des Vermieters
- Folge grob fahrlässiger Unkenntnis
- kein Verfügungsgrund, wenn Vermieter Titel gegen die dritte Person im streitigen Verfahren hätte erlangen können: bei Kenntnis kurz vor der mündlichen Verhandlung (Klageerweiterung führt zu Verzögerungen)
- wenn Name des Dritten unbekannt: Durchsetzung des Auskunftsanspruches durch einstweilige Verfügung (Vorwegnahme der Hauptsache)?
- Mieter findet innerhalb der Räumungsfrist des Gerichtsvollziehers einen neuen Besitzer
- keine ausdrückliche Geltung für das Gewerberaummietrecht, Erst-Recht-Schluss? (Hinz, ZMR 2012, 163)
- Rechtsschutz bei überlangen Gerichtsverfahren bereits durch § 198 GVG n. F. seit 02.12.2011:
„(1) Wer infolge unangemessener Dauer eines Gerichtsverfahrens als Verfahrensbeteiligter einen Nachteil erleidet, wird angemessen entschädigt“
- Räumung wäre möglich, obwohl die Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht erreicht ist? (Sicherungsanordnung wegen eines Teils der Klageforderung, hohe Erfolgsaussicht nur für Zahlungsklage)


<p>dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme <u>bis zum</u> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.</p> <p>(2) § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein <u>bis zum</u> [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden."</p>	<p>ses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme <u>vor dem</u> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.</p> <p>(2) § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein <u>vor dem</u> ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden."</p>
--	---

<p>Bisherige Rechtslage</p>	<p>Neue Rechtslage/Regierungsentwurf</p>	<p>Neue Rechtslage/Beschlussfassung Bundestag/-rat</p>
<p>§ 272 ZPO a.F.</p> <p>(1) Der Rechtsstreit ist in der Regel in einem umfassend vorbereiteten Termin zur mündlichen Verhandlung (Haupttermin) zu erledigen.</p> <p>(2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) oder veranlasst ein schriftliches Vorverfahren (§ 276).</p> <p>(3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung sollen so früh wie möglich stattfinden.</p>		<p>1) Der Rechtsstreit ist in der Regel in einem umfassend vorbereiteten Termin zur mündlichen Verhandlung (Haupttermin) zu erledigen.</p> <p>(2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) oder veranlasst ein schriftliches Vorverfahren (§ 276).</p> <p>(3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung sollen so früh wie möglich stattfinden.</p>

		<p><u>(4) Räumungssachen sind vorrangig und be- schleunigt durchzuführen.</u></p>
-/-	<p>§ 283a ZPO n.F.</p>	<p>§ 283a ZPO n.F.</p>
	<p><u>(1) Das Prozessgericht ordnet auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und</u> <u>2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung.</u> <p><u>Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht. Gegen die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.</u></p>	<p><u>(1) Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungs- klage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. unverändert</u> <u>2. unverändert</u> <p><u>Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht. Gegen die Ent- scheidung über die Sicherungsanordnung findet die</u></p>

	<p><u>(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen. Befolgt der Beklagte die Sicherungsanordnung nicht, setzt das Gericht gegen ihn auf Antrag des Klägers ein Ordnungsgeld und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft fest. Verspricht die Anordnung des Ordnungsgeldes keinen Erfolg, kann das Gericht Ordnungshaft anordnen.</u></p> <p><u>(3) Soweit der Kläger obsiegt, ist in einem Endurteil oder einer anderweitigen, den Rechtsstreit beendenden Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.</u></p> <p><u>(4) Soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder nach der anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung nicht zusteht, hat er den Schaden zu ersetzen, der dem Beklagten durch die Sicherheitsleistung entstanden ist. § 717 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.</u></p>	<p><u>sofortige Beschwerde statt.</u></p> <p><u>(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen.</u></p> <p><u>(3) unverändert</u></p> <p><u>(4) unverändert</u></p>
§ 885 ZPO a.F.	§ 885 ZPO n.F.	§ 885 ZPO n.F.

<p>(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.</p> <p>(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt.</p> <p>(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend, so hat der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweit in Verwahrung zu bringen.</p>	<p>(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.</p> <p>(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners, <u>einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner</u> übergeben oder zur Verfügung gestellt.</p> <p>(3) <u>Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in</u></p>	

<p>gen. Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners ohne weiteres herauszugeben.</p> <p>(4) Fordert der Schuldner nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung ab oder fordert er ab, ohne die Kosten zu zahlen, verkauft der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; Absatz 3 Satz 2 bleibt unberührt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.</p>	<p>die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.</p> <p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen bin nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös. Der Gerichtsvollzieher veräußert die Sachen und hinterlegt den Erlös auch dann, wenn der Schuldner die Sachen binnen einer Frist von einem Monat abfordert, ohne binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Kosten zu zahlen. Die §§ 806, 814 und 817 sind entsprechend anzuwenden. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.</p> <p>(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</p>	
<p></p>	<p>§ 885a ZPO n.F.</p>	<p>§ 885a ZPO n.F.</p>

	<p><u>(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.</u></p> <p><u>(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.</u></p> <p><u>(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.</u></p> <p><u>(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380,</u></p>	<p>(1) unverändert</p> <p>(2) unverändert</p> <p>(3) unverändert</p> <p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380,</p>
--	--	--

	<p><u>382., 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.</u></p> <p><u>(5) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 4 hin.</u></p> <p><u>(6) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.</u></p>	<p><u>382., 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.</u></p> <p><u>(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungsrisiko nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</u></p> <p><u>(6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.</u></p> <p><u>(7) unverändert</u></p>
<p>§ 940a ZPO a.F.</p> <p>Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p>	<p>§ 940a ZPO n.F.</p> <p>(1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p> <p>(2) <u>Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räu-</u></p>	<p>§ 940a ZPO n.F.</p> <p>(1) unverändert</p> <p>(2) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweil-</p>

	<p><u>mungstitel vor, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.</u></p> <p>(3) <u>Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.</u></p> <p>(4) <u>In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.</u></p>	<p>lige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, <u>der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.</u></p> <p>(3) unverändert</p> <p>(4) unverändert</p>
--	--	--