

## Zwangsräumung

Die Zwangsräumung (in der Schweiz auch Exmission) einer Wohnung oder eines Grundstücks ist eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung (vgl. § 885 ZPO).

Sie wird vom Gerichtsvollzieher auf Antrag eines Gläubigers bewirkt, wenn dieser zuvor einen Räumungstitel erwirkt hat und der Schuldner die Wohnung oder das Grundstück nicht freiwillig räumt. Erforderlichenfalls kann der Gerichtsvollzieher dabei unmittelbaren Zwang anwenden, also z. B. Schlösser aufbrechen und austauschen oder den Schuldner unter Gewaltanwendung aus der Wohnung setzen.

Die nicht unerheblichen Kosten einer Zwangsräumung - Anwaltskosten, Gebühren des Gerichtsvollziehers, Auslagen für eine Spedition zwecks Entsorgung des Mobiliars - sind zunächst vom Gläubiger vorzuschießen, fallen letztlich aber dem Schuldner zur Last (vgl. § 788 ZPO). Grundsätzlich ist es Sache des Schuldners, sich rechtzeitig um eine Ersatzwohnung zu bemühen. Notfalls wird er von der Stadt bzw. Gemeinde in eine Obdachlosenunterkunft eingewiesen. Stellt sich die Zwangsräumung in einem besonderen Einzelfall als sittenwidrig dar, kann der Schuldner gem. § 765 a ZPO Vollstreckungsschutz beantragen. Zuständig für diesen Antrag ist das Amtsgericht als Vollstreckungsgericht, dort entscheidet der Rechtspfleger.

Für die Räumung bedarf es grundsätzlich eines Räumungstitels. (Räumungsurteil, notarielle Räumungsverpflichtung) Dieser muss in der Regel auf beide Ehepartner lauten. Unter Umständen muss er auch die volljährigen, wirtschaftlich selbständigen Kinder nennen. Anderenfalls ist die Räumung unzulässig. Allenfalls in Fällen, in denen der Mieter sein Besitzrecht an der Wohnung offensichtlich aufgegeben hat, (Auszug) kann der Vermieter eigenmächtig in die Wohnung eindringen. Anderenfalls droht ihm ein Schadensersatzanspruch des Mieters. (AG Reinbek vom 20. Mai 2008, 5 C 624/06)