

CORONA-KRISE

## Zwangsräumung nicht pauschal abzulehnen

von RA Winfried Kram, Fulda

| Der Gerichtsvollzieher darf eine Zwangsräumung nicht nur mit dem Verweis auf das Corona-Virus ablehnen. Dies hat jetzt das AG Fulda klargestellt. |

### Sachverhalt

Der Vermieter hatte einen vollstreckbaren Titel zur Räumung der Wohnung gegen seinen Mieter erwirkt. Die Parteien wohnen im gleichen Haus, der Vermieter direkt in der Wohnung unterhalb des Mieters. Im April 2020 beauftragte der Anwalt des Vermieters den Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung und beantragte, baldmöglichst einen Räumungstermin zu bestimmen. Der Gerichtsvollzieher bestätigte zwar den Eingang des Auftrags, wies im Folgenden aber darauf hin, dass die aktuell vorgeschriebenen Maßnahmen zur Eindämmung oder Verlangsamung einer Infektion mit dem Corona-Virus eine Terminierung einer Zwangsräumung nicht zuließen. Daher werde ein Termin erst bestimmt, wenn die Situation dies wieder ermögliche.

Der Vermieteranwalt legte dagegen Erinnerung ein. Er beantragte, den Gerichtsvollzieher anzuweisen, die Zwangsräumung des Schuldners unverzüglich zu terminieren und durchzuführen. Auch zu Zeiten des Corona-Virus könne es nicht sein, dass die Rechtspflege stillstehe. Eine Räumung könne auch unter Einhaltung von Abstands- und Hygieneregeln erfolgen.

Außerdem zahle der Mieter seit mindestens vier Monaten keine Miete mehr und randaliere nachts in der Wohnung, was immer wieder zu Ruhestörungen führe. Der Mieter drohte dem Vermieter u. a., er bringe ihn um. Er verunreinigte die Hauswand mit Urin und zündete Pyrotechnik in größerem Umfang auf seinem Balkon, was zu einem Polizeieinsatz führte. Hausflur und Treppenhaus waren vermüllt und mit Gegenständen vollgestellt. Die Ehefrau des Vermieters habe mit den beiden gemeinsamen Kindern daher zwischenzeitlich das Haus verlassen und sei zu ihrer Mutter gezogen, weshalb unter Abwägung der Interessen aller beteiligten Personen die Zwangsräumung zumutbar sei.

Der Gerichtsvollzieher half der Erinnerung nicht ab, weil er wegen der vorgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung einer Infektion derzeit keine Vollstreckungshandlungen durchführen würde. Auch der Bundesvorstand des DGVB habe mitgeteilt, dass bei einer Wohnungsräumung die Maßnahmen, die bundesweit gegen die Ausbreitung des Virus beschlossen worden sind, einzuhalten seien. Die Mitteilung beziehe sich im Wesentlichen auf die bekannten Hygiene- und Abstandsregeln. Jeder Gerichtsvollzieher habe in oberster Priorität die Möglichkeit des vollumfänglichen Eigenschutzes zu prüfen, ebenso wie die gesellschaftliche Verantwortung gegen die Ausbreitung des Virus gegenüber Dritten. Wenn die Prüfung ergäbe, dass der Eigenschutz und der Schutz Dritter (Kontaktverbot) nicht gewährleistet werden könne, könne aus Sicht des Verbandes eine Vollstreckungsmaßnahme nicht durchgeführt werden. Der Gerichtsvollzieher führte zudem aus, dass es daneben schon aufgrund der Zahl der bei der Räumung beteiligten Personen (Gerichtsvoll-



ENTSCHEIDUNG  
AG Fulda

So argumentierte  
der Vermieter

Mieter terrorisiert  
den Vermieter

So argumentierte  
der Gerichtsvollzieher

zieher, Gläubigervertreter, Schuldner, Vertreter des Wohnungsamtes, Schlosser, Zeugen, ggf. Spedition) unmöglich sei, die Abstands- und Hygienevorgaben einzuhalten. Zudem sei nicht auszuschließen, dass die Beteiligten sogenannten Risikogruppen zuzuordnen seien.

### Entscheidungsgründe

Das AG Fulda hält die Erinnerung für zulässig und begründet (18.6.20, 51 M 1342/20, Abruf-Nr. 216962). Es hat den Gerichtsvollzieher angewiesen, die Räumung nicht allein mit der angegebenen Begründung zu verweigern. Es verweist auf die hessische Verordnung zur Beschränkung von sozialen Kontakten und des Betriebs von Einrichtungen von Angeboten aufgrund der Corona-Pandemie vom 7.5.20 i. d. F. 15.6.20, die seit dem 22.6.20 gilt. Danach sind Aufenthalte im öffentlichen Raum u. a. von Gruppen von höchstens zehn Personen zulässig, bei Begegnungen mit anderen Personen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

**MERKE |** Dieses Verbot gilt nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung aber nicht für Zusammenkünfte von Personen, die u. a. aus beruflichen und dienstlichen Gründen unmittelbar zusammenarbeiten müssen, sowie u. a. für Gerichtsverhandlungen.

Die Vollstreckungstätigkeit des Gerichtsvollziehers unterfalle § 1 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 der Verordnung. Er darf also nicht allein unter Hinweis auf die vorgeschriebenen Maßnahmen ohne Auseinandersetzung mit dieser Vorschrift im Einzelnen eine Vollstreckung ablehnen. Denn die Verordnung lässt ausdrücklich Ausnahmen von dem geregelten Kontaktverbot für erforderliches berufliches Zusammenarbeiten sowie für gerichtliche Verhandlungen in § 1 Abs. 1 zu.

Der Gerichtsvollzieher muss versuchen, unter Beachtung des Mindestabstands zu räumen, was nicht grundsätzlich und immer unmöglich sei. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, muss er dafür sorgen, dass geeignete Schutzmaßnahmen angeordnet werden. Auch die benannte Zahl der bei der Räumung beteiligten Personen könne nicht dazu führen, dass die Vollstreckungshandlung nicht unter Beachtung der hessischen Vorschriften durchgeführt werden könne. Wenn bei einzelnen Personen zusätzliche Risikofaktoren bestünden, könne z. B. eine Vertretung erfolgen. Zwischenzeitlich gäbe es zwar Entscheidungen, u. a. zur Gewährung von Räumungsfristen oder zum Antrag auf Einstellung von Vollstreckungen wegen Zugehörigkeit zu einer Risikogruppe (LG Berlin 26.3.20, 67 S 16/20; AG Frankfurt 8.4.20, 82 M 4390/20). Diese sind jedoch nicht anwendbar, da es sich um Einzelfallentscheidungen handelt. Die nötige Abwägung der gegenseitigen Interessen könne nur eine Frage des Einzelfalls sein. Der generelle Hinweis des Gerichtsvollziehers auf die Anzahl der evtl. beteiligten Personen und das allgemeine Konfliktverhalten reiche nicht aus, den Auftrag nicht durchzuführen.

### Relevanz für die Praxis

Die Entscheidung ist zu begrüßen und richtig. Während mehrerer Wochen und Monate ruhte mehr oder weniger das Rechtswesen, Gläubiger konnten selbst vollstreckbare Titel nicht mehr durchsetzen. Auch im Rechtswesen muss aber jedes Gericht, jeder Richter und so auch jeder Gerichtsvollzieher dafür sorgen, dass es insgesamt aufrechterhalten bleibt, dabei den Einzelfall genau prüfen und die gegenseitigen Interessen abwägen.



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 216962

Verordnung lässt  
Ausnahmen  
ausdrücklich zu

Umsetzen, was im  
Einzelfall möglich ist

Rechtswesen muss  
aufrechterhalten  
werden