



**Pet 4-19-07-3100-028675**

91315 Höchststadt

Zivilprozessordnung

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 20.05.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, dass Räumungsklagen und Zwangsräumungen immer so lange ausgesetzt werden, bis ein Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.

Zur Begründung der Petition wird ausgeführt, dass Deutschland als Sozialstaat die Obdachlosigkeit zu vermeiden und das Recht auf Wohnen durchzusetzen habe.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 71 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 19 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter



anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Die Zwangsräumung einer Mietwohnung kann nur erfolgen, wenn ein zuvor bestehender Mietvertrag wirksam beendet wurde und der Mieter daraufhin die Wohnung nicht freiwillig räumt. Eine Beendigung tritt entweder durch Ablauf einer vereinbarten Zeitspanne ein oder wenn eine der Vertragsparteien den Mietvertrag kündigt. Der Mieter kann einen Mietvertrag grundsätzlich ohne Angaben von Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten jederzeit beenden. Zum Schutz des Mieters schränkt das Gesetz die Möglichkeiten des Vermieters zur Vertragsbeendigung ein. Einen unbefristeten Mietvertrag kann der Vermieter unter Einhaltung der Kündigungsfristen nach § 573c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB). Nur wenn ein wichtiger Grund vorliegt, kann der Vermieter den Mietvertrag ohne Einhaltung von Fristen außerordentlich kündigen (§§ 543, 569 BGB).

Der Vermieter muss die Gründe dem Mieter in dem Kündigungsschreiben mitteilen (§ 569 Absatz 4 und § 573 Absatz 3 BGB). Dadurch wird der Mieter frühzeitig in die Lage versetzt, sich gegen eine – aus seiner Sicht – ungerechtfertigte Kündigung zu wehren. Zunächst kann der Mieter bestreiten, dass ein Kündigungsgrund vorliegt. Darüber hinaus kann er auch die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Sozialklausel des § 574 Absatz 1 Satz 1 BGB). Wann eine Härte vorliegt, ist eine Frage des Einzelfalls und bedarf einer umfassenden Interessenabwägung. Nach dem Gesetz liegt eine Härte insbesondere dann vor, wenn es nicht möglich ist, eine angemessene Wohnung zu zumutbaren Bedingungen als Ersatz zu finden (§ 574 Absatz 2 BGB). Daneben können nach der Rechtsprechung als weitere Härtegründe ein geringes Einkommen, eine Behinderung oder eine schwere Erkrankung in Betracht kommen.



Ist die Kündigung gerechtfertigt und wird der Schuldner zur Räumung der Wohnung verurteilt, kann das Gericht gemäß § 721 der Zivilprozessordnung (ZPO) dem Schuldner eine angemessene Räumungsfrist gewähren. Diese Frist ermöglicht es dem Schuldner auch, sich eine Ersatzwohnung zu beschaffen. Wird eine Räumungsfrist gemäß § 721 Absatz 1 ZPO gewährt, darf die Räumungsvollstreckung erst nach Ablauf der Frist beginnen (§ 751 Absatz 1 ZPO).

Das Gericht kann auf Antrag die Frist verlängern (§ 721 Absatz 3 ZPO). Für die Verlängerung der Frist kann es wesentlich darauf ankommen, ob der Schuldner sich hinreichend um eine Ersatzwohnung bemüht hat (BGH, Beschluss vom 27. Juni 1990, Az.: XII ZR 73/90), ob zu erwarten ist, dass er in absehbarer Zeit eine Wohnung finden wird, und ob deswegen weniger gewichtige Gläubigerinteressen zurückstehen können. So kann eine Verlängerung der Räumungsfrist bewilligt werden, wenn innerhalb der bislang gewährten Räumungsfrist trotz hinreichend intensiver Suche des Schuldners die Beschaffung von Ersatzwohnraum nicht möglich war. Auch ein angespannter Wohnungsmarkt wird hierbei berücksichtigt (so z. B. LG Berlin, Beschluss vom 24. März 2016, Az.: 67 S 59/16).

Räumt der Schuldner die Wohnung nicht freiwillig, kann der Gläubiger den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen. Der Gerichtsvollzieher setzt den Schuldner aus dem Besitz und weist den Gläubiger in den Besitz ein (§ 885 Absatz 1 ZPO). Der Gerichtsvollzieher benachrichtigt bereits im Vorfeld der Räumung die für die Unterbringung von Obdachlosen zuständige Verwaltungsbehörde, wenn zu erwarten ist, dass der Räumungsschuldner durch Vollstreckung des Räumungstitels obdachlos werden wird, § 130 der Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher. Wenn der zur Räumung Verurteilte weitere Hilfe benötigt, kann er sich an die dafür vorgesehenen staatlichen Beratungsstellen oder an die Schuldnerberatungsstellen der Freien Wohlfahrtsverbände wenden.

Der Petitionsausschuss verweist darüber hinaus auf die Regelung des § 765a ZPO, durch welche der Schutz des Schuldners vor Räumung im Verfahren der Zwangsvollstreckung



ergänzt wird. In besonders gelagerten Einzelfällen können nachträglich eingetretene oder wegen besonderer Verhältnisse sich verstärkt auswirkende fortdauernde Umstände eine sofortige Vollstreckung zu einer sittenwidrigen Härte machen, sodass ein zeitlich begrenzter Aufschub – auch über die Höchstdauer der vom Prozessgericht gewährten Räumungsfrist hinaus – aufgrund des § 765a ZPO gerechtfertigt sein kann. Über einen Antrag nach § 765a ZPO entscheidet das Vollstreckungsgericht.

Abschließend weist der Ausschuss darauf hin, dass das Bundesverfassungsgericht aus Artikel 1 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 1 GG das Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums ableitet. Dieser grundrechtliche Anspruch garantiert die Mittel, die zur Aufrechterhaltung eines menschenwürdigen Daseins unbedingt erforderlich sind. Das grundrechtlich gewährleistete Existenzminimum umfasst auch eine Unterkunft. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, diesen grundrechtlichen Anspruch zu konkretisieren, wobei ihm ein Gestaltungsspielraum zukommt (BVerfGE 125, 175, 222 ff.; 132, 134, 159 f.). Dieser Aufgabe ist der Gesetzgeber im Rahmen der Sozialgesetzgebung nachgekommen.

Der Ausschuss hält die derzeitigen bundesgesetzlichen Regelungen für sachgerecht und sieht vor dem Dargestellten keinen Bedarf für ein gesetzgeberisches Handeln oder sonstiges Tätigwerden des Deutschen Bundestages. Demzufolge empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen der Petition nicht entsprochen werden konnte.