



Ausarbeitung

Die Zwangsräumung bei Hausbesetzungen
Rechtliche Grundfragen

Die Zwangsräumung bei Hausbesetzungen

Rechtliche Grundfragen

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 035/22
Abschluss der Arbeit: 29.04.2022
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Gesetzliche Konzeption der Zwangsäumung	4
2.1.	Privatrechtlicher Hintergrund	4
2.2.	Prozessuale Geltendmachung	5
2.2.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	6
2.2.2.	Die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe von Grundstücken	7
2.2.3.	Besonderheiten im einstweiligen Rechtsschutz	8
3.	Problematik bei Hausbesetzungen	8
3.1.	Implikationen einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahr 2017	9
3.2.	Verbleibende Handlungsmöglichkeiten	12
3.2.1.	Titelumschreibung	12
3.2.2.	Vollstreckung gegen Dritte	13
3.2.3.	Vorgehen über Polizei- und Ordnungsrecht	14
3.2.4.	Vorschläge aus der Rechtswissenschaft	16
4.	Fazit	17

1. Fragestellung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages wurden um Darstellung der aktuellen Rechtslage bezüglich der zwangsvollstreckungsrechtlichen Räumung („Zwangsräumung“) brachliegender Grundstücke/Gebäude von Personen gebeten, die sich dort ohne den Willen des Eigentümers aufhalten („Hausbesetzungen“). Besonderes Interesse liegt dabei bei der Thematik der **hinreichenden Schuldnerbezeichnung**.

2. Gesetzliche Konzeption der Zwangsräumung

2.1. Privatrechtlicher Hintergrund

Das Zwangsvollstreckungsrecht behandelt wie grundsätzlich das gesamte Zivilrecht das auf einem Grundstück fest errichtete Gebäude bzw. hierin befindliche Wohnungen/Räume als „sonderechtsunfähigen“ wesentlichen Grundstücksbestandteil.¹ Entsprechend gelten für die zwangsvollstreckungsrechtliche Herausgabe von Grundstücken/Gebäuden/Wohnungen die **einheitlichen Regeln der Zwangsräumung von Grundstücken** als „unbewegliche Sachen“.²

Die im Wesentlichen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)³ niedergelegte Privatrechtsordnung sieht – vereinfacht – vor, dass derjenige, der nach der Verkehrsanschauung die tatsächliche Sachherrschaft über ein Grundstück ausübt (Grundstücksbesitz)⁴, dem Grundstückseigentümer oder demjenigen, dem hieran ein (stärkeres) Recht zum Besitz zusteht, das Grundstück herauszugeben hat. Eine diesbezügliche Anspruchsgrundlage des Eigentümers gegenüber dem Besitzer ist etwa § 985 BGB. Danach kann der Eigentümer vom Besitzer die Herausgabe einer Sache verlangen, sofern der Besitzer dem Eigentümer gegenüber kein Besitzrecht (z. B. Mietvertrag) entgegenhalten

1 Allgemein hierzu näher bereits Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, Einzelfragen zum Baulandmobilisierungsgesetz, Ausarbeitung vom 30. Juni 2021, WD 7 - 3000 - 068/21, S. 4 f., abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/854024/8778100a0788a0466d21162416e47ef8/WD-7-068-21-pdf-data.pdf> (letzter Abruf dieser und aller weiteren Internetquellen: 29. April 2022).

2 Lehmann-Richter, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 885 ZPO Randnummer 18.

3 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

4 Vergleiche allgemein zum Besitz die §§ 854 ff. BGB.

kann.⁵ Insbesondere bei kurzzeitigen Hausbesetzungen kann die Feststellung des Besitzes bestimmter Personen im Einzelfall jedoch problematisch sein.⁶

2.2. Prozessuale Geltendmachung

In Ausdruck des **(rechts-)staatlichen Gewaltmonopols** kann der Anspruchsinhaber nur in ganz seltenen Fällen seinen Herausgabeanspruch selbst rechtmäßig mittels Gewalt durchsetzen – bei Grundstücken im Wege der Selbsthilfe grundsätzlich nur „sofort“ nach dem Besitzverlust.⁷ In aller Regel sind dagegen bestehende materiell-rechtliche Ansprüche prozessual mit den Mitteln der Zivilprozessordnung (ZPO)⁸ durchzusetzen. Das zivilprozessuale Verfahren gliedert sich grob in das Erkenntnis- und das Vollstreckungsverfahren.⁹ Das **Erkenntnisverfahren** (§§ 253 ff. ZPO) verfolgt das Ziel der rechtsverbindlichen Feststellung eines Anspruchs vor dem Zivilgericht.¹⁰ Leistet der bei Abschluss des Erkenntnisverfahrens als solcher festgestellte Anspruchsschuldner nicht freiwillig, bedarf es des **(Zwangs-)Vollstreckungsverfahrens** (§§ 704 ff. ZPO). Dieses vom Gläubiger in Gang zu setzende Verfahren beruht auf der Idee, diesem die ihm zustehende Befriedigung mittels **hoheitlichen Mitteln** zu verschaffen.¹¹ Je nach Konstellation sind hiermit verschiedene staatliche Akteure betraut, etwa das Vollstreckungsgericht oder der Gerichtsvollzieher. Trotz des öffentlich-rechtlichen Charakters im Verhältnis Vollstreckungsorgan – Schuldner ist das Vollstreckungsverfahren **im Kern ein privatrechtliches Parteiverfahren** zwischen Gläubiger und Schuldner.¹²

5 Siehe auch § 986 BGB. Im Falle eines Mietverhältnisses können unter § 546 BGB zusätzliche spezielle Anspruchsgrundlagen zu beachten sein.

6 So verschafft nicht jedes Verweilen auf einem Grundstück den zivilrechtlichen anerkannten Besitz hieran. Der Besitz bleibt ein im Einzelfall zu prüfendes Rechtsverhältnis, wo nach der Rechtsprechung Dinge wie einen äußerlich erkennbarer Besitzwillen und eine gewisse Besitzdauer hinzukommen müssen (Überblick bei Schäfer, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 8, 8. Auflage 2020, § 854 BGB Randnummern 21 ff.). Die Besitzstellung kann somit bei kurzzeitigen Hausbesetzungen oder Besuchern je nach Einzelfall problematisch sein. Siehe hierzu auch noch unter 2.2.2.

7 § 859 Abs. 3 BGB. Näher Brox/Walker, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Auflage 2021, § 1 Randnummer 1.

8 Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/>.

9 Rauscher, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 1, 6. Auflage 2020, Einleitung Randnummer 20.

10 Allgemein ebenda, Randnummer 21.

11 Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, Vorbemerkung vor § 704 ZPO Randnummer 1.

12 Ebenda, Randnummern 12 f.

2.2.1. Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung

Jede Zwangsvollstreckung unterliegt allgemeinen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen.¹³ Insbesondere ist spätestens zu Beginn jeder Vollstreckungshandlung dem mit der Vollstreckung konfrontierten Schuldner ein mit einer Vollstreckungsklausel versehener Vollstreckungstitel zuzustellen, §§ 724 Abs. 1, 750 ZPO („**Titel/Klausel/Zustellung**“¹⁴).¹⁵

Der **Vollstreckungstitel** ist eine öffentliche Urkunde, die das Bestehen eines bestimmten vollstreckungsfähigen materiell-rechtlichen Anspruchs erklärt.¹⁶ Klassisches Beispiel hierfür ist das rechtskräftige oder vorläufig vollstreckbare (End-)Urteil zum Abschluss eines Erkenntnisverfahrens.¹⁷ Vollstreckungstitel können sich jedoch auch aus Prozessvergleichen, notariellen Urkunden etc. ergeben.¹⁸

Im Zuge der **Formalisierung des Vollstreckungsverfahrens** prüfen die Vollstreckungsorgane in aller Regel nicht, ob der Titel rechtmäßigerweise ergangen ist – insbesondere nicht, ob der zugeprochene Anspruch (noch) besteht.¹⁹ Die Vollstreckbarkeit des Titels wird dem Vollstreckungsorgan durch die vom erkennenden Zivilgericht auszustellenden, mit einer **Vollstreckungsklausel** versehenen Titelausfertigung bescheinigt (vollstreckbare Ausfertigung).²⁰ § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO verlangt zudem, dass die Person gegen die vollstreckt wird, im Titel oder in der ihm beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist. Die Rechtsprechung lässt jedoch ausreichen, dass ohne explizite Namensnennung jedenfalls nach Auslegung des Titels eine **zweifelsfreie Feststellung eines konkreten Schuldners** möglich ist.²¹ Zugleich ergibt sich aus der Vorschrift,

13 Hierzu ausführlich Brox/Walker (Fußnote 7), 2. Teil.

14 Schmidt, Herausgabevollstreckung bei Versendungs- oder Verbringungspflicht, Juristische Schulung (JuS) 2016, S. 466, 467.

15 Brox/Walker (Fußnote 7), 2. Teil, 2. Abschnitt Randnummer 1.

16 Ebenda.

17 § 704 ZPO.

18 Vergleiche §§ 794 ff. ZPO. § 750 ZPO, der nur vom Urteil als Vollstreckungstitel spricht, schließt auch andere Vollstreckungstitel ein (Heßler, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 750 ZPO Randnummer 13).

19 Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, Vorbemerkung vor § 704 ZPO Randnummer 14.

20 §§ 724 Abs. 1, 795 ZPO. Zum Zweck der Klauselerteilung und zu Ausnahmen hiervon, Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 724 ZPO Randnummern 1 und 3. Die Einzelheiten der Vollstreckungsklausel ergeben sich aus den §§ 725 ff. ZPO.

21 BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16 –, Randnummer 10 mit weiteren Nachweisen zur eigenen Rechtsprechung (zitiert nach juris).

dass dem Schuldner (bzw. dessen Prozessbevollmächtigten) spätestens zu Beginn der Vollstreckung der Vollstreckungstitel nach den allgemeinen Regeln der ZPO (§§ 166 ff. ZPO) **zuzustellen** ist.²²

2.2.2. Die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe von Grundstücken

Neben den allgemeinen Voraussetzungen zur Durchführung von Zwangsvollstreckungen sind in den §§ 802a ff. ZPO je nach Vollstreckungsart spezifische Anforderungen niedergelegt. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Überlassungs- oder Räumungsansprüchen unbeweglicher Sachen und somit auch von Grundstücken und Gebäuden (siehe bereits unter 2.1.) bestimmt sich nach den **§§ 885, 885a ZPO**.²³ Danach erfolgt die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher, der prinzipiell Schuldner den Besitz entzieht und zugleich Gläubigern den Besitz verschafft.²⁴ Dies kann – je nach baulicher Situation – etwa durch Schlüsselübergabe für die Haustür oder das Grundstückstor erfolgen.²⁵ Hierzu kann der Gerichtsvollzieher auch ohne richterliche Anordnung Wohnungen betreten, im Falle des Widerstands Gewalt anwenden und zu diesem Zweck polizeiliche Unterstützung ersuchen.²⁶

Ein Räumungstitel ist jedoch nur gegen Personen erforderlich, die unmittelbaren (Mit-)Besitz nach § 854 Abs. 1 BGB über das Grundstück ausüben (**vollstreckungsrechtlicher Gewahrsam**).²⁷ Entscheidend ist die von einem entsprechenden Willen getragene tatsächliche Sachherrschaft, die für den Gerichtsvollzieher äußerlich erkennbar sein muss.²⁸ Dies kann im Einzelfall bei Hausbesetzungen nicht der Fall sein, soweit sich „Personen nur temporär auf dem Grundstück aufhalten und über andere Wohnmöglichkeiten verfügen.“²⁹ **Liegt kein vollstreckungsrechtlicher Gewahrsam vor, ist eine Zwangsäumung auch gegen die anwesenden Nichtbesitzer allein auf Basis des bestehenden Titels gegen den Schuldner möglich.**³⁰

22 Statt vieler Kindl, in: Saenger, Zivilprozessordnung, 9. Auflage 2021, § 750 ZPO Randnummer 7.

23 Brox/Walker (Fußnote 7), § 35 Randnummer 30.

24 § 885 Abs. 1 Satz 1 ZPO. §§ 885, 885a ZPO regeln ebenfalls das Schicksal der auf dem Grundstück befindlichen beweglichen Sachen des Schuldners.

25 Brox/Walker (Fußnote 7), § 35 Randnummer 31.

26 § 758 Abs. 1 und 3 ZPO und § 758a Abs. 2 ZPO. Vgl. auch Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 885 ZPO Randnummer 12.

27 BGH, Beschluss vom 30. April 2020 – I ZB 61/19 –, Randnummern 32 f. (zitiert nach juris).

28 Ebenda, Randnummer 33. Siehe zur potenziellen Problematik der Besitzfeststellung bereits Fußnote 6.

29 Gruber, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 885 ZPO Randnummer 22.

30 BGH, Beschluss vom 14. August 2008 – I ZB 39/08 –, Randnummer 15 (zitiert nach juris).

Im Falle der **Räumung von Wohnraum** können Schuldner bestimmte **Räumungsfristen** zugutekommen.³¹ Für die Qualifizierung als Wohnraum kommt es allein auf die tatsächliche Nutzung des Raums zum Wohnen und nicht auf den Rechtsgrund des Innehabens des Wohnraums an.³² Insofern können bei entsprechender Wohnnutzung auch Hausbesetzungen hierunter fallen.

2.2.3. Besonderheiten im einstweiligen Rechtsschutz

Ein beschränktes, abgekürztes Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren bildet das eigenständige System des zivilprozessualen einstweiligen Rechtsschutzes (§§ 916 ff. ZPO). Er dient der schnellen Sicherung von Gläubigeransprüchen und nur in Ausnahmefällen bereits zu dessen Befriedigung.³³

Im einstweiligen Rechtsschutz können Herausgabeansprüche über das Rechtsinstrument der **einstweiligen Verfügung** (§§ 935 ff. ZPO) gesichert werden.³⁴ Bezüglich des Verfügungsinhalts kommen je nach Einzelfall verschiedene Optionen in Betracht, etwa eine Sequestration (Verwaltung durch einen Dritten).³⁵ Die Art der Vollziehung der einstweiligen Verfügung richtet sich wiederum nach deren Inhalt; die Besitzentziehung kann beispielsweise auch über § 885 ZPO erfolgen.³⁶ Die Zwangsräumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung ist über § 940a ZPO eingeschränkt.³⁷ Sie darf grundsätzlich nur wegen verbotener Eigenmacht³⁸ oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.³⁹

3. Problematik bei Hausbesetzungen

Das Zwangsvollstreckungsverfahren zwecks Herausgabe von Grundstücken ist auf die Situation zugeschnitten, dass eine oder mehrere dem Herausgabegläubiger bekannte Personen (etwa ehemalige Mieter) das Grundstück fortwährend unberechtigterweise in Besitz halten. Dies kann je-

31 §§ 721, 794a ZPO.

32 BGH, Urteil vom 11. Dezember 2020 – V ZR 26/20 –, Randnummer 12 zu „Wohnraum“ bei § 721 ZPO (zitiert nach juris). Für die Geltung dieser Definition auch bei § 940a ZPO, siehe Vollkommer, in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 34. Auflage 2022, § 940a ZPO Randnummer 1.

33 Vollkommer, in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 34. Auflage 2022, Vorbemerkungen zu §§ 916-945b ZPO Randnummer 1.

34 Mayer, in: Beck'scher Online-Kommentar ZPO, 44. Edition (Stand: 1. März 2022), § 935 ZPO Randnummer 9.

35 § 938 Abs. 2 ZPO. Näher zu den Vollziehungsmöglichkeiten und zur Sequestration, Drescher, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 938 ZPO Randnummern 24 ff.

36 Ebenda, Randnummer 52.

37 Siehe zu § 940a Abs. 2 noch näher unter 3.2.2.

38 Zur Definition der „verbotenen Eigenmacht“, siehe § 858 Abs. 1 BGB.

39 § 940a Abs. 1 ZPO.

doch in Fällen von Hausbesetzungen problematisch sein, wo unbekannte bzw. häufig wechselnde „Besetzer“ auf dem Grundstück verweilen, diese gleichzeitig allerdings vollstreckungsrechtlich als Gewahrsamsinhaber anzusehen sind. Denn wie in 2.2.2. gezeigt, bedarf es gemäß § 885 Abs. 1 ZPO dann eines gesonderten Vollstreckungstitels gegen diese anderen Personen. § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO verlangt im Anschluss für eine Vollstreckung gegen solche Personen allgemein, dass diese im Titel oder in der ihm beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist, die Rechtsprechung fordert insoweit die zweifelsfreie Identitätsfeststellung (siehe bereits unter 2.2.1.).

3.1. Implikationen einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahr 2017

Der Bundesgerichtshof (BGH) bekräftigte in einer Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 2017 auch im Angesicht einer Hausbesetzungskonstellation die Notwendigkeit der zweifelsfreien Identifizierbarkeit auf Basis der gegenwärtigen Gesetzeslage.⁴⁰ Im dortigen Sachverhalt erging eine Räumungsentscheidung unter anderem gegen „eine Anzahl von 40 männlichen und weiblichen Personen, die sich als ‚Kulturkollektiv Arno-Nitzsche‘ bezeichnen und sich zum Zeitpunkt der Zustellung auf der im Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig eingetragenen Fläche, Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück Nr. ... dauerhaft aufhalten.“⁴¹ Dies erachtete der BGH in Bezug auf § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO als nicht genügend. Denn es sei nicht klar, wie die Zugehörigkeit von anwesenden Personen zu einem „Kulturkollektiv“ festgestellt und die Frage beantwortet werden könne, ob die angetroffenen Personen sich dort dauerhaft aufhielten.⁴²

Hinsichtlich der Einordnung der Bedeutung der genannten Entscheidung gilt allgemein, dass in der deutschen Rechtsordnung alle Gerichte außer dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) lediglich über Einzelfälle rechtskräftig entscheiden.⁴³ Ihren Entscheidungen kommt insbesondere **keine Gesetzeskraft** zu. Bereits aus verfassungsrechtlichen Gründen sind Gerichte an Entscheidungsgründe vergangener Entscheidungen in keiner Weise gebunden.⁴⁴ **Gleichwohl orientieren sich Gerichte in der Praxis häufig an bestehender Rechtsprechung**, insbesondere der der oberen Instanzen.⁴⁵ Nach einer juristischen Literaturstimme ist nach alledem auf Basis des BGH-Beschlusses für eine hinreichende Identifikation zu fordern, dass diese für einzelne Personen erfolge „nach räumlichen Kriterien unter Angabe ihrer Beteiligung, und es sich um eine bestimmte

40 BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16. Zuletzt im Ergebnis bestätigt durch BGH, Beschluss vom 23. September 2021 – I ZB 20/21 –, Randnummer 74 (zitiert nach juris).

41 BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16 –, Randnummer 4 (zitiert nach juris).

42 Ebenda, Randnummern 11 f. (Übernahme der Argumentation der Vorinstanz).

43 Vgl. zur besonderen Rechtstellung des BVerfG in dieser Hinsicht, § 31 Bundesverfassungsgerichtsgesetz (BVerfGG), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bverfgg/>.

44 Dies folgt nach ständiger BVerfG-Rechtsprechung (Beschluss vom 3. November 1992 – 1 BvR 1243/88 –, Randnummer 15 mit weiterem Nachweis [zitiert nach juris]) aus dem Grundsatz der richterlichen Unabhängigkeit, Art. 97 Abs. 1 Grundgesetz (GG), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/>.

45 Nachweise bei Classen, in: von Mangoldt/Klein/Starck, Grundgesetz, 7. Auflage 2018, Band 3, Art. 97 GG Randnummer 23.

Anzahl nicht wechselnder Personen handelt.⁴⁶ Hiervon dürfte bei Hausbesetzungen allerdings nicht immer auszugehen sein.⁴⁷

Der BGH führte zur Begründung seiner Entscheidung unter anderem aus:

„Dem aus § 750 Abs. 1 ZPO folgenden Erfordernis einer sicheren Identifizierbarkeit des Vollstreckungsschuldners kommt rechtssystematisch eine zentrale Bedeutung zu. Durch diese Vollstreckungsvoraussetzung wird der für das Zivilprozessrecht kennzeichnende **Grundsatz der Trennung von Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren** gesichert, wonach das Vollstreckungsorgan den durch den Vollstreckungstitel urkundlich ausgewiesenen Anspruch des Gläubigers gegen den Schuldner nicht zu überprüfen hat. Die Regelung über die Bezeichnung der Vollstreckungsparteien in § 750 Abs. 1 ZPO sichert die für die **Funktions- und Verantwortungsteilung zwischen Prozessgericht und Vollstreckungsorgan** notwendige Formalisierung der Vollstreckungsvoraussetzungen, indem es dem Vollstreckungsorgan ermöglicht, die Identität der Parteien auf der Grundlage von Titel und Klausel zu bestimmen.

§ 750 Abs. 1 ZPO sichert zudem nicht lediglich die Einhaltung einer Formalität. Vielmehr wird durch das Erfordernis der namentlichen Bezeichnung des Schuldners gewährleistet, dass **staatlicher Zwang nur zur Durchsetzung eines urkundlich bereits ausgewiesenen Anspruchs gegen die in dem Titel oder der Klausel genannten Personen** ausgeübt wird. Damit wird verhindert, dass durch staatlichen Zwang in **grundrechtlich geschützte Rechte Unbeteiligter** eingegriffen wird.

[...]

Für oder gegen andere als in Titel oder Klausel bezeichnete Personen darf die Zwangsvollstreckung auch dann nicht erfolgen, wenn zweifelsfrei feststeht, dass sie Gläubiger oder Schuldner sind.⁴⁸

Somit betont das Gericht zum einen die **Trennung** von Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren. Im letzteren würde im Wesentlichen lediglich die Entscheidung aus dem Erkenntnisverfahren ohne erneute Sachprüfung ausgeführt. Zum anderen kommt hier jedoch – tieferliegend – die **Verwobenheit** beider zivilprozessualen Verfahrensabschnitte zum Ausdruck, wo „staatlicher Zwang nur zur Durchsetzung eines urkundlich bereits ausgewiesenen Anspruchs gegen die in dem Titel oder der Klausel genannten Personen ausgeübt wird.“⁴⁹ Dabei verbindet beide Abschnitte im

46 Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 750 ZPO Randnummer 8 unter Berufung auf Oberlandesgericht (OLG) Oldenburg (Oldenburg), Beschluss vom 24. Februar 1995 – 5 W 24/95 –, Randnummer 9 mit weiteren Nachweisen (zitiert nach juris).

47 Nach Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 750 ZPO Randnummer 8, ist dies sogar „regelmäßig“ nicht der Fall.

48 BGH (Fußnote 41), Randnummern 13, 14 und 16 [Nachweise aus dem Original entfernt. Hervorhebungen dieses].

49 Ebenda, Randnummer 14.

Grundsatz das übergeordnete Ziel, subjektive Rechte durchzusetzen (z. B. einen materiell-rechtlichen Herausgabeanspruch).⁵⁰ Dabei dient das Erkenntnisverfahren der Rechtsfeststellung, das Vollstreckungsverfahren der „eigentlichen“ Rechtsdurchsetzung.⁵¹

Im Kern resultiert das Problem aus der **zeitlichen Verzögerung zwischen beiden Verfahrensabschnitten**: So entscheidet das Zivilgericht in Erkenntnisverfahren, die mit (End-)Urteil abgeschlossen werden, grundsätzlich nach der Rechtslage zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung.⁵² Die Grundlage anderer Entscheidungen ohne mündliche Verhandlung ist in aller Regel der gesamte Akteninhalt zum Zeitpunkt der Erlass der Entscheidung.⁵³ Die Anspruchsvollstreckung ist danach zwangsläufig der Anspruchsfeststellung nachgelagert, auch wenn sich die Vollziehung im einstweiligen Rechtsschutz etwa durch den Wegfall einer eventuellen Räumungsfrist bei der Räumung von Wohnraum beschleunigt.⁵⁴ Allerdings kann die zeitliche Verzögerung auch praktisch bzw. rechtsstaatlich begründet sein – etwa um dem Schuldner vor der Vollstreckung die Möglichkeit der eigenen Leistung oder der Rechtsbehelfseinlegung zu geben.⁵⁵ Die zeitliche Verzögerung eröffnet somit die Möglichkeit einer inkongruenten Rechtslage zum Zeitpunkt der Rechtsdurchsetzung im Vergleich zu dem der Rechtsfeststellung.

Bei der „Hausbesetzerproblematik“ zeigt sich diese Möglichkeit in der besonderen Ausprägung, dass festgestellte Herausgabeansprüche nicht (nur) inzwischen entfallen sind, sondern **zusätzliche/andere entstanden** sind, die in der Sache auf das gleiche Rechtsschutzziel gerichtet sind (Herausgabe des Grundstücks X). Ohne deren Vollstreckung kann dieses Ziel nicht erreicht werden. Der BGH betont im obigen Zitat für diese Situation, dass der Gerichtsvollzieher keine eigene inhaltliche Überprüfung der Anspruchsberechtigung vornehmen dürfe. Somit darf dieser auch keine – (vermeintlich) offenkundigen – Herausgabeansprüche kraft eigener Prüfung für gegeben erachten und durchsetzen. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass Gerichtsvollzieher in den Ländern Landesbeamte des mittleren Justizdienstes und somit in aller Regel keine Volljuristen sind.⁵⁶

50 Allgemein Rauscher, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 1, 6. Auflage 2020, Einleitung Randnummern 8 und 20.

51 Siehe bereits unter 2.2.

52 Näher Elzer, in: Beck'scher Online-Kommentar ZPO, 44. Edition (Stand: 1. März 2022), § 300 ZPO Randnummer 17. Vergleiche auch § 767 Abs. 2 ZPO. Zu Besonderheiten im schriftlichen Verfahren: § 128 Abs. 2 Satz 2 ZPO.

53 Fritsche, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 1, 6. Auflage 2020, § 128 ZPO Randnummern 23 f.

54 Götz, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 721 ZPO Randnummer 2 mit weiteren Nachweisen.

55 Siehe etwa die Vollstreckungsabwehrklage aus § 767 ZPO nebst der Möglichkeit aus § 769 ZPO, die Vollstreckung einstweilig einzustellen. § 767 Abs. 2 ZPO lässt etwa Einwände zu, die nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung im Erkenntnisverfahren entstanden (z. B. die eigene Erfüllung).

56 Näher zur Dienststellung der Gerichtsvollzieher in den Ländern, Dörndorfer, in: Beck'scher Online-Kommentar GVG, 14. Edition (Stand: 15. Februar 2022), § 154 GVG Randnummer 3.

Im Übrigen ist im Hinblick auf die Verwobenheit von Vollstreckungs- und Erkenntnisverfahren im Blick zu behalten, dass es sich vorliegend nicht nur um eine Vollstreckungsproblematik handelt. Vielmehr korrespondiert die Anforderung der namentlichen Bezeichnung des Vollstreckungstitels aus § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO im Erkenntnisverfahren mit der zivilgerichtlichen Pflicht, dem Urteil einen hinreichend bestimmten, vollstreckungsfähigen Urteilspruch (Urteilsformel bzw. Tenor) gegen eine bestimmte Partei beizufügen.⁵⁷ Sofern die Namen von Hausbesetzern noch oder noch nicht bekannt sind, kann dies im Erkenntnisverfahren/einstweiligem Rechtsschutzverfahren mit erheblichen Schwierigkeiten behaftet sein.⁵⁸ Fehlt die Vollstreckungsfähigkeit, kann ein Urteil keine inhaltlichen Rechtswirkungen (materielle Rechtskraft) erzeugen und ist aufzuheben.⁵⁹ Sieht sich ein Gerichtsvollzieher in der vorliegenden Konstellation mit der Problematik der fehlenden Identifizierbarkeit des Titelschuldners im Falle eines Urteils konfrontiert, so beruht dies darauf, dass das Zivilgericht die Entscheidung insoweit rechtswidrig erlassen hat.⁶⁰ **Vollstreckt der Gerichtsvollzieher dennoch, verwirklicht sich im Ergebnis ein Mangel, der seine Ursache schon im Erkenntnisverfahren hat.**

3.2. Verbleibende Handlungsmöglichkeiten

3.2.1. TitelumSchreibung

Nach § 727 ZPO kann auch eine vollstreckbare Ausfertigung gegen den Rechtsnachfolger des ursprünglichen Titelschuldners in einem vereinfachten Verfahren erwirkt werden („**titelumSchreibende Klausel**“⁶¹). Zweck dieser Vorschrift ist laut dem BGH gerade vor dem Hintergrund von § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO, bestehende Vollstreckungstitel an nachträgliche Veränderungen der materiellen Berechtigung bzw. Verpflichtung anpassen zu können, ohne sich einen neuen Titel erstreiten zu müssen.⁶² Das adressiert die unter 3.1. aufgeworfene Problematik der zeitlichen Verzögerung zwischen Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren. Eine TitelumSchreibung ist im Ergebnis auch bei einvernehmlicher Besitznachfolge auf Schuldnerseite möglich.⁶³ Insofern besteht

57 § 313 Abs. 1 Nr. 1, 4 ZPO. Siehe auch BGH, Urteil vom 16. Mai 1994 – II ZR 223/92 –, Randnummer 14 unter Hinweis auf § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO (zitiert nach juris).

58 Die hinreichende Bezeichnung des Gegners ist bereits vorgelagert Voraussetzung für eine wirksame Klageeinreichung, § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Nach §§ 920, 936 ZPO gilt dies auch für Anträge im einstweiligen Rechtsschutz (Huber, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 920 ZPO Randnummer 6).

59 Überblick mit vielen Rechtsprechungsbeispielen bei Feskorn, in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Auflage 2022, § 313 ZPO Randnummer 8.

60 Im Ergebnis Dierck, Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16, Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 2018, S. 401 und Bieber, Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16, Das Grundeigentum (GE) 2018, S. 156.

61 Brox/Walker (Fußnote 7), § 7 Abschnittsüberschrift III.

62 BGH, Beschluss vom 23. September 2015 – XII ZB 62/14 –, Randnummer 16 (zitiert nach juris).

63 Details und Differenzierungen zwischen verschiedenen Besitzarten bei Ulrici, in: Beck'scher Online-Kommentar ZPO, 44. Edition (Stand: 1. März 2022), § 727 ZPO Randnummer 14.

diese Möglichkeit grundsätzlich auch im Falle der Titulierung eines Herausgabeanspruchs gegen den Besitzer, etwa aus § 985 BGB.⁶⁴

Dies gilt allerdings nicht, soweit die jetzigen Besitzer den Grundstücksbesitz **nicht im Einvernehmen** mit den vorherigen Besitzern erlangt haben (z. B. Gewaltanwendung durch rivalisierende Besetzergruppe).⁶⁵ Denn in einem solchen Fall wirkt ein Urteil gegen den früheren Besitzer aufgrund des allgemeinen Zivilprozessrechts ohnehin grundsätzlich auch gegen den späteren Besitzer (subjektive Rechtskraftwirkung, § 325 ZPO). Die subjektive Rechtskraftwirkung und ihr nachfolgend die Umschreibungsmöglichkeit im Klauselverfahren aus § 727 ZPO ist zudem ausgeschlossen, soweit die neuen Besitzer sich auf die Gutglaubenstatbestände des materiellen Zivilrechts berufen können.⁶⁶ Die klassischen privatrechtlichen Gutglaubenstatbestände in Bezug auf Grundstücke (etwa §§ 892, 893 BGB) knüpfen aber an den öffentlichen Glauben des Grundbuchs an, sodass fraglich erscheint, inwiefern nicht im Grundbuch als Eigentümer/Besitzberechtigte eingetragene „Hausbesetzer“ sich hierauf im Einzelfall berufen könnten.

Allgemein geht der Titelumanschreibung ein **Antragsverfahren vor dem Rechtspfleger** voraus, bei dem die Rechts-/Besitznachfolge – sofern sie bei Gericht nicht offenkundig ist – durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen ist.⁶⁷ Einer Ansicht im juristischen Schrifttum zufolge scheitert das in der Praxis regelmäßig daran, dass der für die Umschreibung erforderliche Nachweis, dass der Besitzwechsel nach Rechtshängigkeit erfolgt ist, nicht formgerecht geführt werden könne.⁶⁸

3.2.2. Vollstreckung gegen Dritte

Soweit keine Titelumanschreibung gegen sich aktuell auf dem Grundstück befindliche vollstreckungsrechtliche Gewahrsamsinhaber möglich ist, sind diese als „**Dritte**“ zu behandeln.⁶⁹ In diesen Fällen richtet sich die Grundstücksherausgabe nach **§ 886 ZPO**. Der Gläubiger kann sich danach etwaige Herausgabeansprüche seiner Schuldner gegen Dritte im Vollstreckungsverfahren

64 Brox/Walker (Fußnote 7), § 7 Randnummer 21.

65 Majer, Rechtsschutz gegen Hausbesetzer zwischen zivilprozessualer Räumungsvollstreckung und Polizei- und Ordnungsrecht, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2019, S. 59, 61.

66 § 727 Abs. 1 in Verbindung mit § 325 Abs. 2 – 4 ZPO. Näher hierzu Wolfsteiner, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 727 ZPO Randnummern 52 ff.

67 § 727 Abs. 1 ZPO. Zum Verfahren allgemein Seibel, in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Auflage 2022, § 727 ZPO Randnummern 23 ff. Zu Einzelheiten des Nachweises in Räumungsverfahren, Mroß/Fischer, Räumungsvollstreckung gegen Mit- und Nachbesitzer: Ist alles einfacher geworden? Anmerkungen aus Rechtspraxis und -wissenschaft, Deutsche Gerichtsvollzieher Zeitung (DGVZ) 2016, S. 195, 199 f.

68 Lehmann-Richter, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 885 ZPO Randnummer 28 mit weiterem Nachweis.

69 Gruber, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 886 ZPO Randnummer 5.

pfänden und überweisen lassen.⁷⁰ Hat dies keinen Erfolg, benötigt der Gläubiger einen **neuen Titel** gegenüber dem Dritten.⁷¹

Die Titelerlangung gegen Dritte im Rahmen einer einstweiligen Verfügung ist seit 2013 allerdings **in bestimmten Wohnraummietkonstellationen über § 940a Abs. 2 ZPO erleichtert**.⁷² Danach darf die Räumung von Wohnraum 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. Die Vorschrift kommt somit insbesondere nur zum Tragen, wenn der Räumungstitelschuldner in einem Wohnraummietverhältnis zum Titelgläubiger stand.⁷³ Falls der Gerichtsvollzieher bei einer Grundstücksräumung in einer solchen Konstellation auf bisher unbekannte (Mit-)Besitzer trifft, kann er jedoch auch hier nicht einfach die Räumung aus eigenem Entschluss fortsetzen, sondern der Titelgläubiger hat eine **neue einstweilige Verfügung** gegen die „neuen“ Besitzer zu beantragen, wofür diese zuvor anzuhören sind und gegen die sie Rechtsmittel einlegen können.⁷⁴ Die konkrete Erleichterung des § 940a Abs. 2 ZPO gegenüber einer „regulären“ einstweiligen Verfügung gegen die Antragsgegner liegt darin, dass der Gläubiger nicht wie sonst bei einstweiligen Verfügung einen besonderen Verfügungsgrund (etwa Dringlichkeit oder verbotene Eigenmacht)⁷⁵ geltend machen muss.⁷⁶

3.2.3. Vorgehen über Polizei- und Ordnungsrecht

Die unter 3.1. zitierte Grundsatzentscheidung des BGH dürfte den vorläufigen Schlusspunkt der Rechtsprechung über den Grad der notwendigen Identifikation von Vollstreckungsschuldnern bei der Herausgabe unbeweglicher Sachen markieren.⁷⁷ Zuvor hatten verschiedene unterrangige Gerichte zu ähnlichen Sachverhalten uneinheitlich entschieden.⁷⁸ Der BGH erkennt in seiner Entscheidung an, dass eine hinreichende Bezeichnung von Hausbesetzern **faktisch unmöglich** sein

70 § 886 in Verbindung mit §§ 829, 835 ZPO.

71 Gruber, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 886 ZPO Randnummer 5.

72 Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434), Gesetzgebungsvorgang abrufbar unter: <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-%C3%BCber-die-energetische-modernisierung-von-vermietetem-wohnraum-und-%C3%BCber/45248?term=Mietrechts%C3%A4nderungsgesetz&rows=25&pos=2>.

73 Drescher, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 940a ZPO Randnummer 12.

74 Zum Verfahren ebenda, Randnummern 17 ff. Siehe auch § 940a Abs. 4 ZPO.

75 Näher zu Verfügungsgründen, Mayer, in: Beck'scher Online-Kommentar ZPO, 44. Edition (Stand: 1. März 2022), § 935 ZPO Randnummern 11 ff. Zur Definition der „verbotenen Eigenmacht“, siehe bereits Fußnote 38.

76 Ebenda, Randnummern 11 und 7.

77 Majer (Fußnote 65), S. 60.

78 Überblick ebenda, S. 59.

kann.⁷⁹ Dabei offenbart das Gericht, dass es eine dahingehende Gesetzesänderung im Grundsatz befürwortet, dies allerdings **nur durch den Gesetzgeber** erfolgen könne:

„Der Senat verkennt nicht, dass sich in Fällen illegaler Haus- und Grundstücksbesetzungen ein gesetzliches Defizit bei der Durchsetzung zivilrechtlicher Räumungsansprüche offenbart. Ein Verzicht auf die gesetzliche Vorgabe der namentlichen Bezeichnung des Schuldners im Vollstreckungstitel oder in der Vollstreckungsklausel kann für solche besonders gelagerten Fälle vielmehr - unter umfassender Abwägung der betroffenen Rechte und Interessen - aber allein der Gesetzgeber regeln.“⁸⁰

Gleichzeitig sieht der BGH Grundstückseigentümer auch unter geltender Rechtslage nicht vollständig rechtlos gestellt. So könne eine Räumung gegenüber Hausbesetzern nach dem Polizei- und Ordnungsrecht erfolgen:

„Das widerrechtliche Eindringen und Verweilen in Wohnungen, Geschäftsräumen oder befriedetem Besitztum ist gemäß § 123 Abs. 1 StGB [Strafgesetzbuch⁸¹] strafbar; die Verletzung strafrechtlicher Normen stellt stets eine Störung der öffentlichen Sicherheit im Sinne der polizei- und ordnungsrechtlichen Eingriffsermächtigungen der Bundesländer dar (vgl. z.B. § 3 Abs. 1 SächsPolG [Polizeigesetz des Freistaates Sachsen⁸²]). Die Beseitigung dieser Störung fällt in die polizeiliche Aufgabenzuständigkeit; das Polizei- und Ordnungsrecht stellt insofern auch die zur Durchsetzung erforderlichen Eingriffsbefugnisse zur Verfügung. Der Pflicht zum Eingreifen der Polizei steht nicht entgegen, dass nach dem Polizei- und Ordnungsrecht der Bundesländer der Schutz privater Rechte der Polizei nur dann obliegt, wenn gerichtlicher Schutz nicht rechtzeitig zu erlangen ist und wenn ohne polizeiliche Hilfe die Gefahr besteht, dass die Verwirklichung des Rechts vereitelt oder wesentlich erschwert wird (vgl. z.B. § 2 Abs. 2 SächsPolG). Diese Bestimmungen betreffen die ausschließliche Gefährdung privater Rechte wie etwa das Vermögen oder Forderungen Privater. Bei Haus- und Grundstücksbesetzungen geht es jedoch um gemäß § 123 StGB strafbare Handlungen und damit um die Störung der öffentlichen Sicherheit im Sinne der allgemeinen polizeilichen Eingriffsermächtigungen. Im Übrigen werden bei Haus- und Grundstücksbesetzungen regelmäßig auch die Voraussetzungen der Eingriffsvoraussetzungen des Polizei- und Ordnungsrechts für den polizeilichen Schutz privater Rechte vorliegen.“⁸³

Dieser Ansicht sind in der Folge Teile der rechtswissenschaftlichen Literatur entgegengetreten. So erfüllten bestimmte Konstellationen von Grundstücksbesetzungen **nicht** den Tatbestand eines Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB), z. B. das unbefugte Campieren auf einem nicht eingezäunten

79 BGH (Fußnote 41), Randnummer 17.

80 Ebenda, Randnummer 21.

81 Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (BGBl. I S. 3322), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2021 geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/>.

82 Abrufbar unter: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/3189-SaechsPolG>.

83 BGH (Fußnote 41), Randnummer 19 [Nachweise aus dem Original entfernt].

Grundstück.⁸⁴ Somit könne im Einzelfall die polizeiliche Eingriffsgrundlage fehlen.⁸⁵ Zudem handle die Polizei im Gegensatz zu Gerichtsvollziehern nicht weisungsgebunden „im Auftrag des Gläubigers“⁸⁶, sondern nach **pflichtgemäßen Ermessen**: Eine einklagbare Pflicht der Polizei zum Tätigwerden in solchen Situationen, eine „Ermessensreduzierung auf Null“, bestehe nur ausnahmsweise.⁸⁷ Schließlich könne ein Polizeieinsatz zu **erheblichen Kosten auf Seiten der Gläubiger** führen.⁸⁸

3.2.4. Vorschläge aus der Rechtswissenschaft

Eine Ansicht im juristischen Schrifttum schlägt in Ansehung des genannten BGH-Beschlusses für die Praxis vor, dass der Gerichtsvollzieher zunächst seiner Pflicht gemäß die Personalien der auf dem Grundstück vorgefundenen Personen feststellt – gegebenenfalls mithilfe der Polizei.⁸⁹ Im Anschluss könne der Gläubiger anhand der hieraus erstellten Namensliste einen Räumungstitel gegen diese Personen erwirken, z. B. über § 940a Abs. 2 ZPO (hierzu bereits unter 3.2.2.).⁹⁰ Falls sich „Besetzer“ der Identitätsfeststellung verweigerten, verhielten sie sich **rechtsmissbräuchlich** und hätten die Räumung zu dulden.⁹¹ Eine sehr ähnliche Rechtsauffassung vertrat bereits 2012 der Regierungsentwurf zur Einführung von § 940a Abs. 2 ZPO.⁹² In der rechtswissenschaftlichen Literatur ist die Rechtmäßigkeit dieser Billigkeitserwägungen folgenden Vorgehensweise unter Berufung auf die ständige BGH-Rechtsprechung zur deren fehlenden Berücksichtigungsfähigkeit

84 Majer (Fußnote 65), S. 62. Siehe auch Bruns, Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16, NZM 2018, S. 167 unter Hinweis auf Kammergericht (KG Berlin), Urteil vom 15. Dezember 2008 – (4) 1 Ss 316/08 (173/08) – (zitiert nach juris), wonach Untermieter nach Beendigung des Hauptmietvertrags durch ihren Verbleib im Objekt keinen Hausfriedensbruch begehen.

85 Majer, ebenda.

86 § 753 Abs. 1 ZPO. Näher hierzu Brox/Walker (Fußnote 7), § 12 Randnummern 14 ff.

87 Majer (Fußnote 65), S. 62; Bruns (Fußnote 84), S. 167. Dierck (Fußnote 60), S. 401 f., betont dagegen, dass jedenfalls bei Straftaten ein polizeiliches Eingreifen oder zumindest eine Feststellung der Personalien rechtlich geboten sei.

88 Bruns, ebenda.

89 Vollkommer, Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16, Monatsschrift für Deutsches Recht (MDR) 2018, S. 1104, 1105 f. Andere Ansicht Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 750 ZPO Randnummer 8, der hierfür eine explizite Ermächtigungsgrundlage für den Gerichtsvollzieher fordert. Siehe allgemein zur Problematik der Klärung der Personenidentität durch den Gerichtsvollzieher, Heßler, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 750 ZPO Randnummern 25 ff.

90 Vollkommer, ebenda, S. 1106.

91 Ebenda.

92 Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), Bundestagsdrucksache (BT-Drs.) 17/10485, 15. August 2012, S. 34, abrufbar unter: <https://dserver.bundes.de/btd/17/104/1710485.pdf>

im Vollstreckungsrecht verschiedentlich kritisiert worden.⁹³ Der BGH berief sich auch in der vor-
gestellten Entscheidung explizit auf seine diesbezügliche Rechtsprechung:

„Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung zum Erfordernis der bestimmten Bezeichnung des Vollstreckungsschuldners **nicht durch materiell-rechtliche Erwägungen oder Gesichtspunkte der Billigkeit** außer Kraft gesetzt werden.“⁹⁴

Eine weitere Einzelauffassung hält jedoch für die Praxis gemäß der aktuellen Rechtslage eine weitere Räumungsoption für zulässig:

„Der BGH weist darauf hin, dass von dem Erfordernis der namentlichen Nennung des Schuldners im Titel abgesehen werden kann, ‚wenn durch eine Auslegung anhand des Titels ohne weiteres festgestellt werden kann, wer Partei des Verfügungsverfahrens ist‘ [BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 – I ZB 103/16 –, Randnummer 10 [zitiert nach juris]]. Diesem Erfordernis könnte Genüge getan sein, wenn das **Grundstück durch die Polizei von außen abgeriegelt** worden ist und daher ein freies Betreten des Grundstücks durch Dritte ausgeschlossen ist; in diesem (Ausnahme-)Fall sollte eine einstweilige Verfügung gegen die aktuellen – wenngleich namentlich nicht bekannten – Hausbesitzer bereits de lege lata zugelassen werden.“⁹⁵

Dabei knüpft die Meinung an andere Stimmen an, die auch nach Ergehen der BGH-Grundsatzentscheidung bei einer bestimmten Anzahl nicht wechselnder Personen in räumlicher Begrenzung das Kriterium der hinreichenden Identifikation für erfüllt halten.⁹⁶ Unabhängig von der Thematik der praktischen Durchführbarkeit eines solchen Vorgehens erscheint fraglich, inwieweit im Einzelfall eine – bis zum Erlass einer einstweiligen Verfügung gegebenenfalls über einen längeren Zeitraum notwendige – Festsetzung von Personen zum Zwecke der Vollstreckung privatrechtlicher Herausgabeansprüche als rechtmäßig zu erachten wäre.

4. Fazit

Sofern Personen im Rahmen von Hausbesetzungen vollstreckungsrechtlichen Gewahrsam erwerben, benötigen Gläubiger für die Zwangsräumung des Grundstücks einen Vollstreckungstitel, aus dem sich die Identität jener Personen als Vollstreckungsschuldner zweifelsfrei feststellen lässt. Das zuletzt durch eine Grundsatzentscheidung des BGH im Jahr 2017 bekräftigte Erfordernis verdeutlicht dahinterstehende verwobene Strukturen im Zivilprozessrecht und führt auf dieser Basis

93 Huber, in: Musielak/Voit, ZPO, 19. Auflage 2022, § 940a ZPO Randnummer 7; Lehmann-Richter, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 885 ZPO Randnummer 27; Ulrici, in: Beck'scher Online-Kommentar ZPO, 44. Edition (Stand: 1. März 2022), § 750 ZPO Randnummer 17.1. Weitere Nachweise zu dieser Ansicht bei Seiler, in: Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung, 43. Auflage 2022, § 940a ZPO Randnummer 3.

94 BGH (Fußnote 41), Randnummer 16 [Hervorhebungen nicht im Original. Nachweise aus dem Original entfernt].

95 Gruber, in: Münchener Kommentar zur ZPO, Band 2, 6. Auflage 2020, § 885 ZPO Randnummer 5 [Hervorhebungen nicht im Original].

96 Ebenda, Fußnote 27. Siehe vorliegend auch bereits Fußnote 46.

zu verschiedenen Ansätzen, welche Handlungsmöglichkeiten Gläubigern gemäß der derzeitigen Rechtslage verbleiben.
