

Vorsicht vor „vorgeschobenen“ Untermietern.

Das Problem:

Ein Vermieter betrieb aus einem rechtskräftigen Urteil die Räumungsvollstreckung gegen seinen Mieter. Als der Gerichtsvollzieher räumen wollte, hielt sich dort eine dem Vermieter bis dahin unbekannte Person auf, die sich als Untermieter bezeichnete und sich gegen die Räumungsvollstreckung zur Wehr setzte. Es war offensichtlich, dass es lediglich um einen Versuch des Mieters ging, die Räumungsvollstreckung auf diese Art und Weise zu vereiteln. Anerkannt ist, dass aus einem auf dem Mieter lautenden Räumungstitel gegen einen Dritten vollstreckt werden kann, wenn dieser lediglich Besitzdiener (z.B. Angestellter des Mieters) oder bloßer Mitbenutzer (z.B. minderjähriges Kind) ist. Für die Vollstreckung gegen (Mit-) Besitzer (z.B. Ehegatte, Untermieter) ist ein eigener Titel erforderlich. Streitig ist seit langer Zeit, ob Ausnahmen zulässig sind, wenn die Untervermietung eindeutig nur auf eine Vollstreckungsverweigerung zielt. Die bisher herrschende Meinung hat in derartigen Fällen eine Räumung gegen den arglistigen Untermieter für zulässig erachtet.

Die Entscheidung:

In einer Entscheidung vom 14.04.2008 (Akz: 1ZB 39/08 - www.bundesgerichtshof.de) hat der BGH nunmehr entschieden, dass auch gegen den derartigen vorgeschobenen Untermieter ein eigener Vollstreckungstitel erforderlich sei. Dies rechtfertigt sich aus der Vorschrift des § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Diese Bestimmung solle gewährleisten, dass staatlicher Zwang nur zur Durchsetzung eines urkundlich angewiesenen Anspruchs gegen die in dem Titel oder der Klausel genannten Person/en ausgeübt werden darf. Selbst wenn zweifelsfrei feststehe, dass ein Dritter nach materiellem Recht zur Herausgabe der Mietsache an den Gläubiger verpflichtet sei, wie etwa der

Untermieter nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses, ändere dies nichts an dem Erfordernis der namentlichen Bezeichnung im Titel bzw. in der Klausel. Auch Billigkeitserwägungen könnten keine Ausnahme rechtfertigen.

Der Kommentar:

Diese Rechtsprechung dürfte sehr bedenklich sein, da der Vermieter Vollstreckungsverwehungen wehrlos gegenüber stehen könnte. Ein Mieter könnte, nachdem der Vermieter ein Räumungstitel auch gegenüber den Untermieter erwirkt hätte, ständig kurz vor der Räumungsvollstreckung neue (angebliche) Untermieter in das Objekt setzen. Die Räumungsvollstreckung würde dann auf Dauer vereitelt. Es steht nur zu hoffen, dass diese Rechtsprechung nicht in einschlägigen Kreisen bekannt wird. Ansonsten kann man dem Vermieter nur raten, das Risiko dadurch zu verringern, dass er sich vor Beginn oder spätestens im Laufe des Räumungsprozesses vor Ort über etwaige Mitbesitzer bzw. Mitbewohner informiert und den Mieter auffordert, derartige Personen namentlich zu benennen. Gibt der Mieter dann falsche Auskünfte, dürfte der Straftatbestand des Betruges gegeben sein. Die Drohung mit einer Strafanzeige könnte den Mieter dann möglicherweise von derartigen Vereitelungshandlungen abhalten!