

Räumung von Dritten im Gewerberaummietrecht durch einstweilige Verfügung zum zweiten – Anmerkung zu Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden (OLG Dresden) vom 29.11.2017 – 5 U 1337/17

I.

Sowohl im Gewerberaummietrecht, wie auch im Wohnraummietrecht versuchen Mieter oft eine drohende Räumung zu vereiteln. Am Tag der Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher befinden sich überraschend Personen in dem Objekt, die angeblich Besitzer sein sollen.

Um diesem Vorgehen Einhalt zu gebieten, schuf der Gesetzgeber für das Wohnraummietrecht die Möglichkeit, diese Personen durch einstweilige Verfügung aus der Wohnung räumen zu lassen (§ 940a Abs. 2 ZPO). Für das Gewerberaummietrecht gilt diese Vorschrift nach seinem Wortlaut nicht. Bereits das Oberlandesgericht München (OLG München) hat in einer Entscheidung vom 04.09.2017 die Möglichkeit eröffnet, durch einstweilige Verfügung die Räumung des Dritten zu erreichen (siehe meinen Beitrag „Räumung von Dritten im Gewerberaummietrecht“ unter <http://www.welcker-law.de/urteile/raeumung-dritter-durch-einstweilige-verfuegung-im-gewerbemietrecht.pdf>).

Nunmehr bestätigt das OLG Dresden mit der besprochenen Entscheidung diese Vorgehensweise.

II.

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks, welches er zum Betrieb eines Restaurants und Hotels einschließlich Wohnung für den Wirt an eine Kommanditgesellschaft verpachtet hatte. Gegen diese Kommanditgesellschaft erlangte der Kläger einen rechtskräftigen Räumungstitel. Der Kläger betrieb aus diesem Titel die Räumung des Objekts. Daraufhin zeigte die Beklagte dem Kläger an, dass sie sich mit ihren beiden Kindern dauerhaft in dem Objekt aufhalte, Ersatzräume nicht vorhanden seien und bei Räumung sie und ihre Kinder obdachlos würden. Der Kläger beantragte beim Landgericht Chemnitz eine einstweilige Verfügung, um die Räumung der Beklagten zu erreichen.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte antragsgemäß. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Berufung. Das OLG Dresden bestätigt die einstweilige Verfügung. Zwar könne § 940a Abs. 2 ZPO weder unmittelbar, noch entsprechend auf Gewerberaummietverhältnisse angewendet werden. Der in § 940a Abs. 2 ZPO vom Gesetzgeber niedergelegte Rechtsgedanke sei aber auch im Gewerberaummietrecht zu berücksichtigen. Eine auf §§ 935, 940 ZPO gestützte Ordnungsverfügung sei möglich, wenn die Voraussetzungen des § 940a Abs. 2 ZPO erfüllt seien.

III.

1.

Das OLG München hatte in einer Entscheidung vom 04.09.2017 die Möglichkeit eröffnet, gegen den Dritten eine Räumungsverfügung zu erlassen. Es hatte aber verlangt, dass eine Wiederholungsgefahr vorliegt, d.h. dass zu befürchten steht, dass der Mieter weitere Dritte zur Vereitelung des Räumungsanspruches in das Objekt aufnehmen wird.

2.

Für das OLG Dresden war ausreichend, dass die Voraussetzungen des § 940a Abs. 2 ZPO vorliegen, d.h. dass glaubhaft gemacht war, dass dem Kläger nicht bekannt war, dass die Beklagte die Räume in Besitz genommen hatte.

Ob auch andere Gerichte dem OLG Dresden folgen werden ist alles andere als sicher. Nach den Entscheidungsgründen des OLG Dresden war außerdem wesentlich, dass der Kläger erhebliche finanzielle Nachteile dadurch erleide, dass er seit 2013 weder von dem Verpächter, noch der Beklagten

irgendwelche Zahlungen erhalten habe. Wesentlich war ausweislich der Gründe weiterhin, dass sich dem Gericht der Verdacht aufdrängte, dass die KG als Pächterin während des gegen sie laufenden Räumungsprozesses der Beklagten den kostenlosen Besitz nur zum Zwecke der Vereitelung der drohenden Zwangsvollstreckung überlassen habe und somit kollusiv zum Schaden des Klägers mit ihr zusammengewirkt habe. Schließlich ergibt sich aus den Gründen, dass der Beklagten zwischenzeitlich eine Ersatzwohnung zur Verfügung stand. Die Tatsache, dass das Oberlandesgericht diese Erwägungen anführt, obwohl es nach der Hauptbegründung nicht auf sie ankäme, zeigt, dass dem OLG selber nicht ganz wohl bei seiner Hauptbegründung war und zur Sicherheit diese Hilfsbegründung nachschob. Ob bei anders gelagerten Sachverhalten, bei denen kein Zusammenwirken zwischen Pächter und Drittem auf der Hand liegt und der Dritte keine Ersatzwohnung hat das OLG Dresden es alleine ausreichen lässt, dass dem Vermieter bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung des Prozesses gegen den Mieter der Besitz des Dritten unbekannt war bleibt abzuwarten, ist aber keineswegs sicher.

IV

Aus den beiden Entscheidungen der OLGs München und Dresden kristallisiert sich die Möglichkeit für den Gewerberaumvermieter heraus, Dritte im Wege einer einstweiligen Verfügung aus dem Objekt zu bekommen. Ob es ausreicht die Minimalbegründung des Oberlandesgerichts Dresden vorzutragen ist noch nicht gesichert. Sicherheitshalber sollte weiterhin alles vorgetragen werden, was untermauert, dass der Dritte und der Mieter zum Zwecke der Vereitelung des Räumungsanspruches zusammengearbeitet haben.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.