

Untervermietung zur Vereitelung der Räumungsvollstreckung kann Schadensersatzansprüche auslösen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 02.05.2019, 32 U 1436/18

I.

Kommt ein Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach und soll er deswegen das Mietobjekt räumen, ist für den Vermieter das Räumungsurteil erst die halbe Miete. Erst wenn das Räumungsurteil umgesetzt und der Mieter tatsächlich ausgezogen ist, kann der Vermieter an eine Weitervermietung denken. Nicht selten muss der Vermieter während der zwangsweisen Räumung des Mietobjekts aber feststellen, dass der Mieter einem Dritten den Besitz an dem Objekt überlassen hat. Die Entscheidung des OLG München sendet ein deutliches Warnsignal an Mieter. Handelt es sich bei dem Mieter um eine GmbH, richtet sich dieses Warnsignal auch an den Geschäftsführer.

II.

2014 schlossen die Klägerin und die beklagte Mieterin, eine GmbH, einen gewerblichen Mietvertrag. Noch 2014 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mehrfach fristlos. Durch Urteil des LG München I von 2016 wurde die beklagte Mieterin zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Die beklagte Mieterin legte gegen das Räumungsurteil Berufung beim OLG München ein. Dieses lud am 30.03.2017 zur mündlichen Verhandlung und wies in der Ladung darauf hin, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg habe. Das OLG München wiederholte diese Hinweise in der mündlichen Verhandlung vom 19.06.2017. Mit Urteil vom 20.07.2017 hat das OLG München die Berufung der beklagten Mieterin gegen das Räumungsurteil zurückgewiesen. Auch der BGH hat durch Beschluss vom 15.08.2018 dem Räumungsbegehren stattgegeben.

Unter dem 01.07.2017 vermietete die beklagte Mieterin, vertreten durch ihren Geschäftsführer, das Mietobjekt an eine Aktiengesellschaft weiter. Am 15.09.2017 versuchte die Klägerin die zwangsweise Räumung des Mietobjektes zu erreichen, welche scheiterte, weil der Gerichtsvollzieher den Besitz der Aktiengesellschaft feststellte. Erst unter dem 21.12.2017 erlangte die Klägerin den Besitz an dem Mietobjekt.

Mit der vorliegenden Klage verlangte die Klägerin sowohl von der beklagten Mieterin, als auch ihrem Geschäftsführer, die Zahlung von EUR 362.917,74 und weiteren EUR 199.027,11 als Nutzungsentschädigung bis Dezember 2017. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das OLG München beide Beklagte zur Zahlung verurteilt. Im Zeitpunkt der Untervermietung am 01.07.2017 sei sowohl für die beklagte Mieterin, als auch den Geschäftsführer, ersichtlich gewesen, dass die Berufung verloren gehen werde. Daher sei die Untervermietung nicht nur vertragswidrig, sondern sittenwidrig gewesen.

III.

1.

Sowohl im Wohnungsmietrecht, als auch im Gewerberaummietrecht war und ist es weit verbreitet, dass Mieter versuchen eine bevorstehende Räumung dadurch abzuwenden, dass der Besitz an dem Mietobjekt Dritten überlassen wird. Eine Räumung kann nur erfolgen, wenn gegen sämtliche Besitzer ein Titel vorliegt.

Diese Praxis führte dazu, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen hat, durch einstweilige Verfügung die Räumung des Dritten zu erreichen (siehe § 940a ZPO). § 940a ZPO gilt ausdrücklich nur für die Wohnungsvermietung. Die Rechtsprechung, insbesondere das OLG München, wenden § 940a ZPO

aber auch auf Gewerbemiete an, so dass unter denselben Voraussetzungen wie bei der Wohnungsmiete eine einstweilige Verfügung erlangt werden kann:

Wichtig für den Vermieter ist, dass er umgehend tätig wird, wenn er während des Räumungsprozesses – oder gar noch vor Erhebung der Klage – gesicherte Kenntnis darüber hat, dass ein Dritter Mitbesitzer des Mietobjekts ist. Der Dritte kann nur per einstweiliger Verfügung aus dem Mietobjekt verdrängt werden, wenn die positive Kenntnis über den Besitz des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung des Räumungsprozesses erlangt wird. Bei Kenntnis vor diesem Zeitpunkt muss die Räumungsklage auf den Dritten erweitert werden. Unterbleibt dies muss der Vermieter eine gänzlich neue Klage anstrengen.

2.

Die Entscheidung des OLG München erweitert das Instrumentarium um einen Schadensersatzanspruch. Mieter müssen zukünftig damit rechnen, dass die Rechtsgedanken des OLG München auch von anderen Gerichten aufgegriffen werden. Jedenfalls mit Erlass des erstinstanzlichen Räumungsurteils sollten Mieter davon ausgehen, dass die vom OLG München vorausgesetzte Kenntnis vorliegt, dass voraussichtlich geräumt werden muss.

3.

Herauszuheben ist die Entscheidung des OLG München aber auch, da die Haftung auf den Geschäftsführer der Mieterin, einer GmbH, erweitert wird. Normalerweise haftet die GmbH und nicht der Geschäftsführer. Nunmehr müssen Geschäftsführer einer GmbH als Mieterin damit rechnen, auch persönlich in solchen Fällen in die Haftung genommen zu werden.

Die Entscheidung des OLG München ist nur bezüglich einer GmbH ergangen. Sachliche Gründe, diese Rechtsgrundsätze nicht auf den Vorstand einer Aktiengesellschaft zu übertragen, sind nicht zu sehen. Daher müssen auch Vorstände einer Aktiengesellschaft in vergleichbaren Fällen damit rechnen in die Haftung genommen zu werden.

IV

Mieter, die damit rechnen müssen, dass sie zur Räumung verurteilt werden, müssen zukünftig auch damit rechnen, dass sie wegen sittenwidriger Schädigung zum Schadensersatz verurteilt werden, wenn sie in dieser Situation untervermieten. Bei GmbHs oder Aktiengesellschaften kann sich diese Haftung auch auf Geschäftsführer bzw. Vorstände erstrecken. In Einzelfällen kann es schwierig sein zu entscheiden, ob eine Kenntnis von der bevorstehenden Verurteilung zur Räumung bereits vorliegt. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, für die ich gerne zur Verfügung stehe.

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.