

Vollstreckungsschutz gegen eine Räumung nach Eigenbedarfskündigung – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 15.08.2019, 65 S 159/19

I.

Eigenbedarfskündigungen haben stark zugenommen. Erstreitet ein Vermieter ein Räumungsurteil nach einer Eigenbedarfskündigung kann er aus diesem ohne Sicherheitsleistung vollstrecken. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter die Vollstreckung verhindern kann, wenn er gegen das Räumungsurteil form- und fristgerecht Berufung eingelegt hat.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin hat erstinstanzlich ein Räumungsurteil gegen die Beklagte erlangt. Der Räumungsanspruch der Klägerin basiert nur auf einer Eigenbedarfskündigung. Der Eigenbedarf der Klägerin wird damit begründet, dass die Klägerin ihrer Tochter die Wohnung zur Verfügung stellen möchte, zunächst für einen im August 2019 geplanten zweiwöchigen Aufenthalt und später für weitere Aufenthalte. Außerdem möchte die Klägerin zusammen mit ihrem Mann die Wohnung zeitweise auch selber für Berlinbesuche nutzen. Die Tochter der Klägerin hat in London eine Eigentumswohnung, ist dort berufstätig und soll dort auch weiter wohnen. Die Wohnung der Beklagten soll der Tochter der Klägerin als Zweitwohnung überlassen werden.

Das LG Berlin hat dem Antrag der Beklagten die Vollstreckung aus dem erstinstanzlichen Urteil vorläufig einzustellen mit der Maßgabe stattgegeben, dass die Beklagte eine Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 2.500,00 stellen müsse. Die Beklagte habe form- und fristgerecht Berufung eingelegt. Werde einem ansonsten vertragstreuen Mieter nur eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen und er deswegen zur Räumung verurteilt, bestehe kein genereller Vorgang des Vermieterinteresses aus einem nicht rechtskräftigen, mit einem zulässigen Rechtsmittel angefochtenen Titel zu vollstrecken. Dies würde den dem Mieter zustehenden Rechtsschutz effektiv einschränken, da nach der Zwangsräumung des Mieters selbst bei einem für den Mieter positiven Ausgang des Berufungsverfahrens die Wohnung nicht mehr zur Verfügung stehe und dies durch den Schadensersatzanspruch des Mieters auch nicht ausgeglichen werden können. Da die Beklagte aber nichts dazu vorgetragen habe, dass ihr die Zahlung einer Sicherheitsleistung nicht möglich wäre, habe die vorläufige Einstellung der Vollstreckung nur gegen Sicherheitsleistung ausgesprochen werden dürfen.

III.

1.

Nach der derzeit gegebenen Maßgabe des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs ist es für Vermieter relativ einfach eine Eigenbedarfskündigung durchzusetzen. Der Vermieter muss „nur“ einen berechtigten Eigenbedarfswunsch plausibel vortragen. Die Instanzgerichte sind nur berechtigt, diesen Eigenbedarfswunsch auf Missbrauch zu überprüfen.

2.

Erlangt der Vermieter erstinstanzlich nach einer Eigenbedarfskündigung ein Räumungsurteil, kann der Mieter zwar grundsätzlich Berufung einlegen. Der Vermieter kann aber aus dem erstinstanzlichen Räumungsurteil die Vollstreckung einleiten ohne irgendwelche weiteren Leistungen erbringen zu müssen. Insbesondere muss der Vermieter auch keine Sicherheitsleistung erbringen (vgl. § 708 Nr. 7

ZPO). Je nach Dauer des Berufungsverfahrens und der Geschwindigkeit des Gerichtsvollziehers kann daher die Zwangsräumung der Mietwohnung anstehen, noch bevor über die Berufung entschieden ist.

Zwar muss der Vermieter - wenn er aus einem vorläufig vollstreckbaren Räumungsurteil die Zwangsvollstreckung betreibt und dieses Urteil auf die Berufung hin aufgehoben wird - dem Mieter Schadensersatz leisten (vgl. § 717 Abs. 2 ZPO). Im Hinblick auf den in vielen Gemeinden Deutschlands angespannten Wohnungsmarkt vermag dieser Schadensersatzanspruch den Mieter aber nur unzureichend zu schützen. Den Verlust der Wohnung kann dies nicht ausgleichen.

3.

Die Zivilprozessordnung bietet daher die Möglichkeit, die Vollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Räumungsurteil vorläufig einzustellen (vgl. §§ 719, 707 ZPO). Die vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung setzt aber voraus, dass das Interesse des Mieters die Wohnung behalten zu können höher anzusetzen ist, als das Interesse des Vermieters die Wohnung bereits vor Rechtskraft der Entscheidung zu erhalten. Grundsätzlich gilt, dass das Interesse eines Gläubigers aus dem erstinstanzlichen Urteil vollstrecken zu können höher anzusetzen sein soll, als das Interesse des Schuldners vor Rechtskraft nicht zahlen zu müssen. Ob sich die Auffassung des LG Berlin durchsetzen wird, dass das Bestandsinteresse des Mieters nicht hinter dem Interesse des Vermieters zurücktritt, wenn alleine wegen einer Eigenbedarfskündigung vollstreckt wird - bleibt abzuwarten. Vermieter müssen aber damit rechnen, dass auch andere Gerichte sich dieser Auffassung anschließen.

4.

Die Entscheidung des LG Berlin zeigt aber auch, dass sowohl auf Vermieterseite, wie auch auf Mieterseite die jeweilige Position möglichst detailreich vorgetragen werden muss. Wie auch das LG Berlin betont, ist die Entscheidung über die vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung durch eine umfassende Betrachtung des Einzelfalls zu vorzunehmen. Hier kann jedes Detail bei der Abwägung entscheidend werden.

5.

Die Entscheidung des LG Berlin zeigt auch, dass Mieter grundsätzlich damit rechnen müssen, dass eine Einstellung nur gegen Sicherheitsleistung vorgenommen wird. Nach der Zivilprozessordnung ist die Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil ohne Sicherheitsleistung nur zulässig, wenn glaubhaft gemacht wird, dass der Schuldner zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist und die Vollstreckung einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde (vgl. 707 ZPO). Für den Mieter ist es daher wesentlich, dass er auch darlegt, dass er zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist, wenn er die Sicherheitsleistung nicht erbringen möchte.

IV.

Die Vollstreckung aus einem erstinstanzlich vorläufig vollstreckbaren Räumungsurteil kann einstweilen eingestellt werden. Sowohl für Vermieter, wie auch für Mieter ist erforderlich, möglichst genau zu ihrer Position vorzutragen. Mieter müssen zusätzlich für die Einstellung der Zwangsvollstreckung entweder eine Sicherheitsleistung erbringen, oder darlegen, dass sie hierzu nicht in der Lage sind. Bei beidem können Fehler gemacht werden. Anwaltliche Beratung ist dringend empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.