

## Räumung von Dritten im Gewerberaummietrecht – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 04.09.2017, 7 W 1375/17

### I.

Nach langem Mühen hat der Vermieter endlich ein rechtskräftiges Räumungsurteil gegen seinen Mieter erlangt. Der Mieter räumt aber nicht freiwillig. Daher beauftragt der Vermieter den zuständigen Gerichtsvollzieher. Dieser stellt im Rahmen der Räumung fest, dass sich nicht nur der Mieter in dem Objekt aufhält, sondern auch ein oder mehrere andere Personen.

Dieses Problem war für Wohnräume so gravierend, dass der Gesetzgeber 2013 eine Möglichkeit schuf, dagegen vorzugehen. Der besprochene Beschluss des OLG München zeigt, dass dieses Problem auch im Gewerberaummietrecht besteht.

### II

Die klagende Vermieterin (Vermieterin) hatte mit der beklagten Mieterin (Mieterin) einen Mietvertrag über Räumlichkeiten abgeschlossen. In den Räumen betrieb die Mieterin eine Gaststätte. Die Vermieterin erstritt vor dem Landgericht München I ein Räumungsurteil gegen die Mieterin. Diese wehrte sich mit der Berufung. Die Vermieterin betrieb noch während des Berufungsverfahrens die Räumung der Gaststätte. Dabei stellte sich heraus, dass die Gaststätte von einem Dritten betrieben wird. Dieser soll aus einem auf den 01.11.2015 datierten Untermietvertrag berechtigt sein. Die Vermieterin wendet ein, dass dieser rückdatiert sei und nur vorgelegt werde, um die Räumung zu verhindern. Während der ersten Instanz des Räumungsverfahrens hatte die Mieterin für 2015 für sich entgangenen Gewinn geltend gemacht.

Die Vermieterin beantragte nunmehr in einem weiteren Verfahren der Mieterin im Wege der einstweiligen Verfügung zu verbieten, es zu unterlassen, die Gaststätte Dritten zu überlassen.

Das Landgericht München wies dieses Begehren zurück; die Vermieterin könne ihren Titel auf den neuen Besitzer umschreiben lassen. Dagegen legte die Vermieterin Beschwerde zum OLG München ein. Dieses gab der Beschwerde statt und verbot der Mieterin, die Gaststätte an Dritte zu überlassen. Die Möglichkeit den Titel umschreiben zu lassen, sei für die Vermieterin nicht einfacher, als die gewünschte einstweilige Verfügung. Es bestehe auch eine Wiederholungsgefahr. Da die Mieterin im Räumungsprozess für 2015 entgangenen Gewinn begehrt hatte – und dies nur möglich wäre, wenn sie die Gaststätte selber betrieben habe – spreche vieles dafür, dass in dem Zeitraum von 2015-2017 keine Überlassung der Mietsache an Dritte vorgelegen haben könne. Daher werde sich wahrscheinlich herausstellen, dass die Mieterin wahrheitswidrig den Untermietvertrag rückdatiert habe und daher auch zukünftig den Besitz an Dritte überlassen werde, um die Räumung zu verhindern.

### III.

#### 1.

##### a)

Gegen einen Mieter ein Räumungsurteil zu erlangen, kann schwierig genug sein. Aber nicht selten ist der Räumungstitel für den Vermieter nur ein Zwischenziel: Der Gerichtsvollzieher wird nur räumen, wenn der Besitz an dem zu räumenden Objekt alleine dem oder den im Titel bezeichneten Personen zusteht. Sind auch nicht genannte Personen Dritte wird der Gerichtsvollzieher nicht räumen.

b)

aa)

Um die neuen Besitzer aus dem Gewerbeobjekt räumen zu können, könnte der Vermieter wie vom LG München I vorgeschlagen, den erlangten Räumungstitel auf diese umschreiben lassen (§ 727 ZPO).

Diese Umschreibung setzt aber voraus, dass der Besitzübergang bei Gericht offenkundig oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen wird. Beides ist aber nur mit erheblichen Mühen zu erlangen.

bb)

Offenkundigkeit für das Gericht liegt nur vor, wenn der Besitzübergang entweder aus allgemein zugänglichen Quellen erkenntlich und für jedermann unmittelbar einsichtig ist oder deren Wahrheit dem Gericht bereits amtlich bekannt gemacht wurde. Jedermann müsste also wissen, dass sich die Besitzverhältnisse geändert haben. Oder der Besitzübergang müsste dem Gericht aus anderen Verfahren bereits bekannt geworden sein. In den meisten Fällen wird dies nicht der Fall sein.

Bleibt nur die Möglichkeit, das Besitzverhältnis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen. Öffentliche Urkunden sind aber Urkunden, die von einer öffentlichen Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form aufgenommen worden sind (§ 415 Abs. 1 ZPO). Die Umschreibung eines Räumungstitels benötigt daher im Regelfall einen fehlgeschlagenen Vollstreckungsversuch. Der Gerichtsvollzieher erstellt hierüber eine öffentliche Urkunde. Damit kann dann der Besitzübergang nachgewiesen und der Titel umgeschrieben werden. Dieser Weg kostet aber Zeit und Geld.

c)

Das OLG München öffnet einen schnelleren Weg: die einstweilige Verfügung. Damit diese aber erlassen wird, muss der Vermieter das Gericht davon überzeugen, dass der Mieter auch zukünftig zur Vermeidung der Räumung andere Personen in die Wohnung einquartiert. In dem Verfahren vor dem OLG München gelang dies durch den vorgelegten Untermietvertrag, der von 2015 sein sollte, obwohl die Mieterin für dieses Jahr entgangenen Gewinn haben wollte. Damit stand für das OLG fest, dass die Mieterin sich unredlich verhalten hatte und dies wieder tun würde.

Der Vermieter muss daher Tatsachen vortragen, die in seinem Verfahren den Schluss zulassen, die Mieterin werde auch in Zukunft böswillig anderen Personen den Besitz überlassen, um die Räumung zu verhindern. Dies erfordert sorgfältige Begründung und Prüfung der vorliegenden Tatsachen. 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.

Lesen Sie in diesem Zusammenhang auch meine weiterführende Besprechung unter <http://www.welcker-law.de/urteile/Raumung-von-Dritten-im-Gewerbebaummietrecht-durch-einstweilige-Verfuegung-zum-zweiten.pdf>.