

Rechtsanwalt und Notar Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Berlin.  
Beitrag zu IZ 40, 11.10.2007

Hat der Gläubiger einem Untermietverhältnis stillschweigend zugestimmt, indem er Mietzahlungen etc. widerspruchslos entgegengenommen hat, ist zur Räumung des Untermieters ein gesonderter Vollstreckungstitel gegen diesen erforderlich.

LG Landsberg Az. 5 T 5039/06

#### Der Fall

Der Gläubiger betreibt die Räumung eines Anwesens, bestehend aus einer Wohnung und Gaststätte, aus einer notariellen Urkunde, in der sich der Schuldner verpflichtet hat, das Anwesen zu räumen und sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Seit dem 15.06.2004 hat der Schuldner das Anwesen, welches hauptsächlich aus der Gaststätte besteht, mit Vertrag vom 05.06.2004 verpachtet. Der Schuldner wurde zwischenzeitlich zwangsgeräumt. Die Pächterin hat der vom Gerichtsvollzieher angesetzten Räumung widersprochen. Die Pächterin legte ein Schreiben des Gläubigers vor, in welchem sie aufgefordert wurde, Mietzahlungen etc. an ihn vorzunehmen. Der Gerichtsvollzieher wurde nicht tätig. Der Gläubiger ging dagegen vor.

#### Die Folgen

Das Landgericht urteilte wie folgt. Die Weigerung des Gerichtsvollziehers, die Räumung gegen die Untermieterin, gegen die kein Räumungstitel vorliegt, nicht zu betreiben, sei berechtigt. Die notarielle Urkunde und das Räumungsurteil würden nur einen Anspruch ausschließlich gegen den Schuldner beinhalten. Die Untermieterin habe, nachdem der Schuldner geräumt worden ist, Alleingewahrsam. Sie habe den mit dem Schuldner abgeschlossenen Mietvertrag vom 05.06.2004 vorgelegt. Gegen den Untermieter könne die Räumungsvollstreckung nicht aufgrund des gegen den Hauptmieter ergangenen Titels betrieben werden. Gegen den Untermieter sei nach fast einhelliger Meinung in Literatur und Rechtsprechung ein gegen diesen gerichteter Vollstreckungstitel erforderlich. Der Gläubiger habe dem Untermietverhältnis stillschweigend zugestimmt, da die Untermieterin Mietzahlungen etc. direkt an ihn überweisen sollte und er die Zahlung widerspruchslos entgegengenommen habe.

#### Was ist zu tun?

Der Gläubiger hatte in diesem Fall nicht bedacht, dass auch stillschweigend ein Untermietverhältnis zustande kommen kann. Hier wurde durch die Aufforderung zur Zahlung des Untermietzinses an den Gläubiger und durch die widerspruchslose Entgegennahme des Geldes eine konkludente Genehmigung erteilt. Grundsätzlich ist ein Räumungstitel gegen alle Mitbesitzer erforderlich. Bevor eine Räumungsklage erhoben wird, muss unbedingt geprüft werden, ob die Klage nicht noch auf weitere Personen (z. B. nichteheliche Lebensgefährtin) erweitert werden muss.

Zeichen inkl. Leitsatz, ohne die drei Überschriften(33):  
2.500