

Räumungsverfügung gegen Dritte nach neuem Recht in der Gewerberaummiete

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht, Grundstücksrecht & Immobilienrecht

Sachverhalt:

Die Vermieterin V vermietet an die Mieterin M eine Gewerbefläche in einem Einkaufszentrum. Die Mieterin M gerät in einen erheblichen Mietzinsrückstand. Daraufhin kündigt die Vermieterin V das Mietverhältnis fristlos und erhebt Räumungsklage gegen die Mieterin M, weil diese die Gewerbefläche nicht freiwillig zurückgibt. Der von der Vermieterin V mit der Räumung beauftragte Gerichtsvollzieher stellt bei der Räumung fest, dass nicht mehr die Mieterin M sondern die Untermieterin U aufgrund eines von der Vermieterin V nicht genehmigten Untermietverhältnisses das Ladenlokal auf der Gewerbefläche betreibt und weigert sich, das Räumungsurteil gegen die Untermieterin U zu vollstrecken. Die Vermieterin V beantragt im Wege des Eilrechtsschutzes eine Räumungsverfügung gegen die Untermieterin U.

Entscheidungen:

Ob die im Wohnraummietrecht zulässige Räumungsverfügung gegen Dritte auch im Gewerberaummietrecht zulässig ist, ist außerordentlich umstritten.

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 wurde die Regelung des § 940 a Abs. 2 ZPO eingeführt, die es dem Vermieter von Wohnraum ermöglicht, im Wege des Eilrechtsschutzes eine einstweilige Verfügung auf Räumung gegen mitbesitzende Dritte (Ehegatten, Untermieter, Lebensgefährten, Angehörige usw.) des Mieters zu beantragen, wenn sich bei der gerichtlichen Räumung herausstellt, dass diese Dritten ein Recht zum Besitz an der Wohnung geltend machen.

Da diese Regelung ausdrücklich nur für das Wohnraummietrecht eingeführt wurde, ist es umstritten, ob diese Regelung auch auf die Gewerberaummiete Anwendung findet.

Dagegen ausgesprochen hat sich das LG Köln im *Beschluss vom 12.06.2013 – 1 T 147/13 (NJW 2013, 3589)* mit der Begründung, bei § 940 a Abs. 2 ZPO handele es sich um eine auf Wohnraum zugeschnittene Spezialvorschrift, die auch nur bei der Wohnraummiete anzuwenden sei. Dem pflichtete auch das Kammergericht Berlin im *Beschluss vom 05.09.2013 – 8 W 64/13 (NJW 2013, 3588)* bei. Gegen eine Erstreckung des Anwendungsbereichs von § 940 a Abs. 2 ZPO auch auf gewerblich genutzte Räume spreche bereits der klare Wortlaut der Norm, der ausdrücklich von „Räumung von Wohnraum“ spricht. Auch die Gesetzessystematik spreche gegen eine solche Anwendung, da der Gesetzgeber die Vorschrift im Zuge des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 gerade in einer bestehenden Norm mit der amtlichen Überschrift „Räumung von Wohnraum“ angesiedelt hat. Auch wolle der Gesetzgeber nach den Ausführungen zu dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung durch die Einführung der Regelung des § 940 a Abs. 2 ZPO eine besondere Problemstellung des Vermieters von Wohnraum verbessern, die sich dem Vermieter von Gewerberaum nicht stellt. Anders als der Vermieter von Gewerberaum hätte der Vermieter von Wohnraum beim Betreiben der Räumung nicht nur mit einem ihm nicht bekannten Untermieter, sondern darüber hinaus mit in der Wohnung lebenden Ehegatten, Lebensgefährten, Angehörigen oder Sonstigen nicht nur vorübergehend in die Wohnung aufgenommen Dritten zu rechnen. Daraus folge, dass es sich bei § 940 a Abs. 2 ZPO um eine auf Wohnraum zugeschnittene Spezialvorschrift handelt, die auf Gewerberaummietverhältnisse nicht anwendbar ist.

Das sieht das LG Hamburg im *Urteil vom 27.06.2013 – 334 O 104/13* ganz anders. Das LG Hamburg wendet die Regelung des § 940 a Abs. 2 ZPO entsprechend auch auf Gewerberaummietverhältnisse an mit der Begründung, wenn eine Räumungsverfügung schon bei der

Wohnraummiete zulässig sei, dann sei sie bei ähnlicher Fallgestaltung erst recht bei der Gewerberaummiete zulässig, dies zumal bei der Nachteilsabwägung gemäß § 940 ZPO nicht so ein überragendes Schutzgut wie die grundrechtlich geschützte Wohnung zu berücksichtigen ist (*NJW 2013, 3.666*).

(Joachim König Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentum)