

BGH-Beschluss zur Zwangsvollstreckung

Mit Beschluss vom 14.08.2008 hat der BGH zur Problematik der Räumungsklage entschieden, dass diese nicht betrieben werden darf, wenn ein Dritter, der weder im Vollstreckungstitel noch in der diesem beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist, im Besitz der Mietsache ist. Dies gilt selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsäumung zu vereiteln.

Damit hat der BGH seine Auffassung bestätigt, dass ein eigener Räumungstitel auch gegen den Untermieter notwendig ist, um Zwangsäumungen der Wohnung betreiben zu können.

Bereits für Familienmitgliedern wie Ehegatten, nichtehelichen Lebensgefährten und auch volljährigen Kindern benötigen der Vermieter einen eigenen Räumungstitel.

Dies hat der BGH nun auch für angebliche Untermieter, welche beim Räumungstermin präsentiert wurden, entschieden. In dieser Entscheidung vertritt der BGH allen Ernstes die Ansicht, dass die Räumung selbst dann nicht durchgeführt werden dürfe, „wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsvollstreckung zu vereiteln.“ Dies würde jedoch zu einer fast vollständigen Entwertung dieses Vollstreckungswerkzeuges führen. Daher greift für den Vermieter der Grundsatz von Treu und Glauben. Der Vermieter bzw. dessen Rechtsbeistandes haben hierzu vor Einleitung des Räumungsprozesses, bei dem Mieter nach weiteren in der Wohnung lebenden Personen zu fragen, um diese in der Klage einzubeziehen können. Wenn der Mieter auf diese Anfrage hin keine, eine falsche oder unvollständige Auskunft erteilt, wird man davon ausgehen müssen, dass die spätere Präsentation eines vorher nicht Genannten ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben darstellt und in diesen Fällen die Zwangsäumung ohne Rücksicht auf mögliche weitere in der Wohnung befindliche Personen durchzuführen ist.

(Aktenzeichen I ZB 39/08)