



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 116/03

vom

18. Juli 2003

in dem Zwangsvollstreckungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO § 750 Abs. 1, § 885 Abs. 1

Gegen einen Untermieter kann die Räumungsvollstreckung nicht aufgrund des gegen den Hauptmieter ergangenen Titels betrieben werden.

BGH, Beschluß vom 18. Juli 2003 - IXa ZB 116/03 - LG Stuttgart

AG Stuttgart

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krefz, die Richter Raebel, von Lienen, die Richterinnen Dr. Kessal-Wulf und Roggenbuck

am 18. Juli 2003

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Gläubigers gegen den Beschluß der 2. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 14. Februar 2003 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Der Beschwerdewert wird auf bis zu 10.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

In einem vor dem Landgericht Stuttgart abgeschlossenen Vergleich verpflichtete sich die Schuldnerin, vom Gläubiger angemietete Gewerberäume bis spätestens 30. Juni 2002 zu räumen und an diesen herauszugeben. Auf der Grundlage dieses Vergleiches betreibt der Gläubiger die Zwangsvollstreckung.

Der zuständige Gerichtsvollzieher lehnte die zwangsweise Räumung ab, nachdem ein Rechtsanwalt mit Schreiben vom 5. August 2002 unter Vorlage eines Mietvertrages zwischen der Schuldnerin und der GmbH (vormals R. GmbH) mitgeteilt hatte, daß die GmbH seit 1. November 1999 mit

Zustimmung des Gläubigers Untermieterin der Räume sei und gegen sie mangels eines Titels nicht vollstreckt werden könne.

Gegen die Weigerung des Gerichtsvollziehers, den Räumungsauftrag auszuführen, hat der Gläubiger Erinnerung eingelegt, die das Amtsgericht Stuttgart mit Beschluß vom 15. Oktober 2002 zurückgewiesen hat. Seine sofortige Beschwerde ist vor dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Hiergegen wendet sich der Gläubiger mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

Das gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im übrigen zulässige Rechtsmittel ist unbegründet.

1. Nach Auffassung des Beschwerdegerichts ist die Weigerung des Gerichtsvollziehers berechtigt. Die zwangsweise Räumung des Mietobjekts könne nur gegen die Schuldnerin erfolgen, gegen die sich die vollstreckbare Ausfertigung des gerichtlichen Vergleichs richte. Für die Zwangsvollstreckung gegen die GmbH als Untermieterin sei ein gegen diese gerichteter Titel erforderlich. Da das Besitzrecht der GmbH nicht evident zweifelhaft sei, könnten die mit der Rechtmäßigkeit der Untervermietung im Zusammenhang stehenden Fragen im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens nicht geklärt werden. Die Klärung müsse in einem Erkenntnisverfahren erfolgen. Die Gefahr einer rechtsmißbräuchlichen Verzögerung der Räumungsvollstreckung trage der Gläubiger.

2. Demgegenüber macht die Rechtsbeschwerde geltend, das Beschwerdegericht sei ohne ausreichende Anhaltspunkte vom Gewahrsam der GmbH an den Mieträumen ausgegangen; diese hätte ihren Gewahrsam durch

Erinnerung oder Vollstreckungsgegenklage geltend machen müssen. Für die Räumungsvollstreckung gegen die GmbH sei ein gegen diese gerichteter Räumungstitel nicht erforderlich, weil sie nach materiellem Recht zur Herausgabe unzweifelhaft verpflichtet sei. Aus der Rechtmäßigkeit der Untervermietung lasse sich kein Besitzrecht des Untermieters ableiten. Das schutzwürdige Interesse des Gläubigers an einer effektiven Wahrung seines Vollstreckungsinteresses verbiete es, einen gegen den Untermieter gerichteten Titel zu verlangen.

3. Die Meinung der Rechtsbeschwerde vermag nicht zu überzeugen.

a) Rechtsfehlerfrei ist das Beschwerdegericht vom Gewahrsam der GmbH an den Mieträumen ausgegangen. Denn diese hat einen Untermietvertrag vorlegen lassen und mit dem Schreiben des Rechtsanwalts vom 5. August 2002 unter Hinweis auf ihr Besitzrecht als Untermieterin ausdrücklich der zwangsweisen Räumung widersprochen.

b) Mit Recht hat sich das Beschwerdegericht der fast einhelligen Meinung in Rechtsprechung und Literatur angeschlossen (vgl. OLG Celle NJW-RR 1988, 913; LG Hamburg, NJW-RR 1991, 1297; MünchKomm-ZPO/Schilken, 2. Aufl. § 885 Rn. 7, Zöller/Stöber, ZPO 23. Aufl. § 885 Rn. 12; Musielak/Lackmann, ZPO 3. Aufl. § 885 Rn. 9; Baumbach/Lauerbach/Albers/Hartmann, ZPO 61. Aufl. § 885 Rn. 17), daß für die Räumungsvollstreckung gegen einen Untermieter ein gegen diesen gerichteter Vollstreckungstitel erforderlich sei.

Gegen einen Untermieter kann die Räumungsvollstreckung nicht aufgrund des gegen den Hauptmieter ergangenen Titels betrieben werden. Denn gemäß §§ 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO kann die Zwangsvollstreckung nur gegen eine Person begonnen werden, die im Titel und in der Vollstreckungsklausel als Schuldner bezeichnet ist. Gewährleistet wird damit, daß staatlicher Zwang nur

zur Durchsetzung eines urkundlich bereits ausgewiesenen Anspruchs erfolgt, und zwar für und gegen die im Titel genannten Personen (vgl. Zöllner/Stöber, aaO § 750 Rn. 3).

Diese allgemeine Voraussetzung jeder Zwangsvollstreckung kann nicht durch materiellrechtliche Erwägungen oder Gesichtspunkte der Billigkeit (so aber HansOLG MDR 1993, 274; KG Grundeigentum 2002, 799; AG Lübeck DGVZ 1995, 92) außer Kraft gesetzt werden. Daher ist es für die zu entscheidende Rechtsfrage ohne Bedeutung, ob der Untermieter nach materiellem Recht gemäß § 546 Abs. 2 BGB n.F. (= § 556 Abs. 3 BGB a.F.) zur Herausgabe der Mietsache an den Hauptvermieter verpflichtet ist (vgl. Becker-Eberhard FamRZ 1984, 1296, 1298). Diese materiellrechtliche Frage wird im Erkenntnisverfahren und nicht im formalisierten Zwangsvollstreckungsverfahren geprüft. Dem Gläubiger ist es zuzumuten, die durch die erforderliche Räumungsklage gegen den Untermieter eintretenden Nachteile zu tragen.

Kreft

Raebel

v. Lienen

Kessal-Wulf

Roggenbuck