



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

I ZB 39/08

vom

14. August 2008

in dem Rechtsbeschwerdeverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGHR : ja

ZPO § 750 Abs. 1 Satz 1

Die Räumungsvollstreckung darf nicht betrieben werden, 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.

BGH, Beschl. v. 14. August 2008 - I ZB 39/08 - LG Lübeck

AG Eutin

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. August 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Bornkamm und die Richter Pokrant, Dr. Schaffert, Dr. Bergmann und Dr. Koch

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des weiteren Beteiligten wird der Beschluss der 7. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 23. April 2008 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert der Rechtsbeschwerde beträgt 25.200 €.

Gründe:

- 1 I. Der Gläubiger betreibt gegen die Schuldner zu 1 bis 3 die Zwangsvollstreckung aus einem Urteil, durch das diese zur Räumung von Gewerberäumen im Erdgeschoss eines Hotels verurteilt worden sind.
- 2 Dagegen hat der weitere Beteiligte Erinnerung eingelegt. Er hat behauptet, aufgrund eines Untermietvertrags mit dem Schuldner zu 1 alleiniger Untermieter der Räume zu sein, und ist der Ansicht, die Vollstreckung aus dem

Räumungstitel gegen die Schuldner zu 1 bis 3 sei ihm gegenüber unzulässig, weil dieser Vollstreckungstitel sich nicht gegen ihn richte.

3 Das Amtsgericht hat die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil gegen die Schuldner zu 1 bis 3 für unzulässig erklärt. Auf die sofortige Beschwerde des Gläubigers hat das Beschwerdegericht die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben und die Erinnerung des weiteren Beteiligten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde des weiteren Beteiligten. Der Gläubiger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

4 II. Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht.

5 1. Das Beschwerdegericht hat die Zwangsvollstreckung gegen den weiteren Beteiligten für zulässig erachtet. Zur Begründung hat es ausgeführt:

6 Aus einem Räumungstitel gegen den Hauptmieter könne gemäß § 750 ZPO zwar grundsätzlich nicht gegen einen im Räumungstitel namentlich nicht bezeichneten Untermieter vollstreckt werden. Anders verhalte es sich aber, wenn dem Gläubiger erst kurz vor Beginn der beabsichtigten Räumungsvollstreckung ein angeblicher Untermieter präsentiert werde, der sein angebliches Besitzrecht erst nach der Beendigung des Besitzrechts des Hauptmieters begründet habe. Andernfalls würde dem Missbrauch Tür und Tor geöffnet, weil ein räumungsunwilliger Schuldner die geschuldete Räumung nach Belieben durch Präsentation immer neuer angeblicher Untermieter verzögern könnte. Ein solches Zusammenwirken des Hauptmieters und des angeblichen Untermieters

zum Zweck der Vollstreckungsverweigerung sei rechtsmissbräuchlich und damit unbeachtlich.

7 Ein solcher Missbrauchsfall sei hier gegeben. Der Schuldner zu 1 habe das angebliche Untermietverhältnis mit dem weiteren Beteiligten erst nach der berechtigten fristlosen Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Vermieter begründet. Mit der Kündigung durch den Vermieter sei das Recht des Schuldners zu 1 zum Besitz und zur Untervermietung beendet gewesen. Der weitere Beteiligte sei bei der Besitzerlangung (so er ihn denn erlangt habe) hinsichtlich des fehlenden Besitzrechts des Schuldners zu 1 bösgläubig gewesen. Das Untermietverhältnis sei dem Gläubiger erst nach Verkündung des Räumungsurteils offenbart worden. Dies lasse nur den Schluss zu, dass die Räumung in bewusstem Zusammenspiel habe vereitelt werden sollen. Es erscheine daher rechtsmissbräuchlich, wenn der weitere Beteiligte auf der strikten Beachtung des § 750 ZPO bestehe.

8 2. Die gegen diese Beurteilung gerichteten Angriffe der Rechtsbeschwerde haben Erfolg. Die Erwägungen, mit denen das Beschwerdegericht die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung gegen den weiteren Beteiligten aus dem Räumungstitel gegen die Schuldner zu 1 bis 3 bejaht hat, halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung hängt davon ab, ob der weitere Beteiligte Besitzer der Gewerberäume ist. Hierzu sind weitere Feststellungen des Beschwerdegerichts erforderlich.

9 a) Das Beschwerdegericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Räumungsvollstreckung gegen einen Untermieter einen gegen diesen gerichteten Vollstreckungstitel erfordert und nicht aufgrund eines gegen den Hauptmieter ergangenen Vollstreckungstitels betrieben werden kann (BGH, Beschl. v.

18.7.2003 - IXa ZB 116/03, NJW-RR 2003, 1450, 1451). Die Zwangsvollstreckung darf nach § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO nur beginnen, wenn unter anderem die Personen, gegen die sie stattfinden soll, in dem Urteil oder in der diesem beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet sind.

10 b) Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts rechtfertigt der Grundsatz von Treu und Glauben, der auch im Zwangsvollstreckungsverfahren gilt (vgl. BGH, Beschl. v. 19.3.2008 - I ZB 56/07, NJW 2008, 1959 Tz. 17), im Streitfall keine abweichende Beurteilung. Die Berufung auf eine nur formale Rechtsstellung kann allerdings, wie die Rechtsbeschwerdeerwiderung grundsätzlich zutreffend geltend macht, den Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechen und daher rechtsmissbräuchlich sein. Eine Person, gegen die die Zwangsvollstreckung stattfinden soll, beruft sich jedoch nicht auf eine nur formale Rechtsstellung, wenn sie geltend macht, die Zwangsvollstreckung sei nach § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO unzulässig, weil sie in dem Titel oder der Klausel namentlich nicht bezeichnet sei. Die Bestimmung des § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO sichert nicht lediglich die Einhaltung einer Formalität, sondern gewährleistet, dass staatlicher Zwang nur zur Durchsetzung eines urkundlich bereits ausgewiesenen Anspruchs gegen die in dem Titel oder der Klausel genannten Personen ausgeübt wird (vgl. BGHZ 159, 383, 385 f.; BGH NJW-RR 2003, 1450, 1451; BGH, Beschl. v. 29.5.2008 - IX ZB 102/07, ZIP 2008, 1338 Tz. 14, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

11 aa) Diese allgemeine Voraussetzung jeder Zwangsvollstreckung kann nicht durch materiell-rechtliche Erwägungen außer Kraft gesetzt werden. Gegen andere als die in dem Titel oder der Klausel bezeichneten Personen darf die Räumungsvollstreckung selbst dann nicht erfolgen, wenn zweifelsfrei feststeht, dass diese nach materiellem Recht zur Herausgabe der Mietsache an den Gläubiger verpflichtet sind. So ist die Räumungsvollstreckung des Vermieters

gegen den im Räumungstitel nicht genannten Untermieter selbst dann unzulässig, wenn feststeht, dass das Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Hauptmieter beendet und der Untermieter daher nach § 546 Abs. 2 BGB zur Herausgabe der Mietsache an den Vermieter verpflichtet ist (vgl. BGHZ 159, 383, 385 f.; BGH NJW-RR 2003, 1450, 1451; ZIP 2008, 1338 Tz. 14).

12 bb) Billigkeitserwägungen können es erst recht nicht rechtfertigen, die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung außer Acht zu lassen und staatlichen Zwang gegen Personen auszuüben, gegen die kein Vollstreckungstitel bzw. keine Vollstreckungsklausel vorliegt (vgl. BGH NJW-RR 2003, 1450, 1451; ZIP 2008, 1338 Tz. 14; a.A. OLG Hamburg MDR 1993, 274; KG NZM 2003, 105; AG Lübeck DGVZ 1995, 92; AG Ludwigshafen ZMR 2003, 197; AG Hamburg-St. Georg ZMR 2007, 280). Es kommt daher nicht darauf an, ob der weitere Beteiligte gegen Treu und Glauben verstößt, weil er sich auf ein tatsächlich nicht bestehendes Untermietverhältnis mit dem Schuldner zu 1 beruft, um die Zwangsäumung zu vereiteln.

13 cc) Der Gerichtsvollzieher wäre überfordert, wenn er sich bei der Vollstreckung nicht allein auf den ihm vorliegenden Titel verlassen könnte, sondern daneben materiell-rechtliche Erwägungen zur Frage des Besitzrechts der im Titel nicht benannten, aber den Besitz tatsächlich innehabenden Person anzustellen hätte (LG Memmingen DGVZ 2007, 126). Gleiches gilt, wenn er zu prüfen hätte, ob es Treu und Glauben widerspricht, dass die den tatsächlichen Besitz innehabende Person sich bei der Räumungsvollstreckung auf ein angebliches Besitzrecht beruft, etwa weil sie im Zusammenwirken mit dem Räumungsschuldner die Zwangsvollstreckung zu vereiteln versucht. Derartige Fragen sind daher nicht im formalisierten Zwangsvollstreckungsverfahren, sondern im Erkenntnisverfahren zu klären (vgl. BGH NJW-RR 2003, 1450, 1451). Der Gerichtsvollzieher hat nicht das behauptete Recht zum Besitz, sondern allein die

tatsächlichen Besitzverhältnisse zu beurteilen, gleich wie der Besitz erlangt ist. Sodann hat er nur noch zu prüfen, ob sich die Räumungsverpflichtung nach dem vom Gläubiger beigebrachten Titel gegen den von ihm festgestellten Besitzer der Mietsache richtet (BGHZ 159, 383, 386; BGH NJW 2008, 1959 Tz. 12).

14 c) Dem Senat ist eine abschließende Entscheidung verwehrt, da das Beschwerdegericht keine Feststellungen zu der Frage getroffen hat, ob der weitere Beteiligte Besitz an den Mieträumen hat. Das Beschwerdegericht bezeichnet den weiteren Beteiligten in seinem Beschluss nur als angeblichen Mitbesitzer bzw. Alleinbesitzer und lässt ausdrücklich offen, ob er Besitz an den Gewerberäumen erlangt hat. Es kommt hinzu, dass nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts der Gerichtsvollzieher dem Amtsgericht die Akte mit dem Bemerkten zur Entscheidung über die Erinnerung zugeleitet hat, für ihn ergäben sich an Ort und Stelle - in den Gewerberäumen im Erdgeschoss des Hotels - keine Anhaltspunkte dafür, dass der weitere Beteiligte Gewahrsam an den Räumlichkeiten habe.

15 Sollte der weitere Beteiligte nicht Besitzer der zu räumenden Gewerberäume sein, wäre seine Erinnerung gegen die Zwangsvollstreckung nicht begründet. Gegen Personen, die sich in den herauszugebenden Mieträumen aufhalten, ohne deren Besitzer oder Mitbesitzer zu sein - wie etwa Bedienstete oder Besucher - findet keine Zwangsvollstreckung statt, da sie nicht im Sinne des § 885 Abs. 1 ZPO aus dem Besitz der Mieträume zu setzen sind. Ihre Zwangsräumung hat ihre Grundlage in der allein gegen den Mieter als Besitzer der Mieträume gerichteten Zwangsvollstreckung (KG NJW-RR 1994, 713 f.; Zöller/Stöber, ZPO, 26. Aufl., § 885 Rdn. 9 und 14). Da gegen diese Personen keine Zwangsvollstreckung stattfindet, müssen sie in dem Titel oder der Klausel auch nicht gemäß § 750 Abs. 1 ZPO namentlich bezeichnet sein.

16 III. Auf die Rechtsbeschwerde des weiteren Beteiligten ist danach der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

Bornkamm

Pokrant

Schaffert

Bergmann

Koch

Vorinstanzen:

AG Eutin, Entscheidung vom 04.04.2008 - 84 M 372/08 -

LG Lübeck, Entscheidung vom 23.04.2008 - 7 T 193/08 -