

Rechtsanwalt und Notar Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Berlin.
Beitrag zu IZ 45, 15.11.2007

Ein gesonderter Vollstreckungstitel gegen einen Untermieter ist nicht notwendig, wenn eine lang andauernde Lebensgemeinschaft zwischen Schuldner und Untermieter nicht erkennbar ist. Es ist in diesem Fall von einem fehlenden Mitbesitz der Lebensgefährtin des Schuldners auszugehen.
AG Ansbach, Az. M 3839/06

Der Fall

Der Gläubiger betreibt gegen den Schuldner die Räumung einer Wohnung. In die Wohnung des Schuldners zog vor kurzer Zeit seine Lebensgefährtin ein. Der Gläubiger hatte jedoch nur einen Räumungstitel gegen den Schuldner. Der Gerichtsvollzieher lehnte die Räumung ab, weil sich herausgestellt habe, dass „der Schuldner mit seiner Lebensgefährtin zusammen in der Wohnung“ wohne.

Die Folgen

Das Amtsgericht Ansbach wies den Gerichtsvollzieher an, die in Auftrag gegebene Vollstreckung aus dem Urteil des Amtsgericht durchzuführen und die Wohnung zu räumen. Der Gerichtsvollzieher könne sich nicht auf den Beschluss BGH (IX a ZB 29/04) berufen, wonach der Gerichtsvollzieher nicht das Recht zum Besitz zu beurteilen habe, sondern allein die tatsächlichen Besitzverhältnisse – gleich wie der Besitz erlangt worden sei – zu beurteilen habe. Das Amtsgericht meint, da eine lang andauernde Lebensgemeinschaft nicht erkennbar sei und eine Erlaubnis des Vermieters nicht vorliege, könne von keinem Mitbesitz ausgegangen werden. Hierzu führte das Amtsgericht aus, dass die Räumungsvollstreckung mit dem Titel gegen den Schuldner auch gegen die andere Person durchzuführen sei. Im vorliegenden Fall seien keine hinreichenden äußerlich erkennbaren Umstände für Mitgewahrsam festzustellen, sodass der Gerichtsvollzieher vom fehlenden Mitbesitz der anderen Person auszugehen habe. Das Amtsgericht führte weiter aus, dass die Beziehung der Lebensgefährtin des Schuldners zu der Wohnung möglicherweise lediglich darin bestehe, dass sie die Wohnung unter Anerkennung des alleinigen (fremden) Besitzes des Schuldners nutzt, was keinen Mitbesitz darstelle. Gegebenenfalls könne die Lebensgefährtin Ihre Rechte im vollstreckungsrechtlichen Rechtsbehelfsverfahren geltend machen.

Was ist zu tun?

Es dürfte sich hier um einen Sonderfall handeln. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass gegenüber dem Untermieter, Verlobten oder außerehelichen Lebensgefährten des Mieters ein gesonderter Titel erforderlich ist. Es empfiehlt sich, bereits in der Klageschrift gründlich zu prüfen, welche Personen in der Räumungsklage aufzunehmen sind. Ist diese Chance verpasst worden, hilft oftmals eine Umschreibung des Titels gemäß § 727 ZPO.

Zeichen inkl. Leitsatz, ohne die drei Überschriften(33):
2.483