

Stellt der Gerichtsvollzieher beim Räumungstermin vor Ort fest, dass die betroffenen Räumlichkeiten nicht mehr die Schuldnerin, sondern eine weitere Gesellschaft besitzt, so ist zur Räumung gegen diese weitere Gesellschaft ebenso ein Vollstreckungstitel erforderlich.
LG Memmingen, Az. 4 T 801/06

Der Fall

Die Gläubigerin hat gegen die Schuldnerinnen ein Urteil mit einem vollstreckbaren Räumungstitel. Der zuständige Gerichtsvollzieher hat den von der Gläubigerin erteilten Vollstreckungsauftrag zur Räumung abgelehnt, weil sich mittlerweile eine Firma in den Räumlichkeiten befindet und sich der vollstreckbare Titel nicht gegen diese Firma richtet. Die Gläubigerin wendet sich dagegen und erklärt, dass die Schuldnerinnen es gerade darauf anlegen, eine Räumung immer wieder dadurch zu verhindern, dass vor der Vollstreckung immer neue Mieter in das Objekt einziehen würden.

Die Folgen

Nachdem das Amtsgericht den Antrag der Gläubigerin, den Gerichtsvollzieher anzuweisen, aus dem vorliegenden Titel die Räumung zu betreiben, nicht stattgegeben hatte, wies auch das Landgericht Memmingen den Antrag zurück. Zur Begründung stützte sich das Landgericht auf die Entscheidung des BGH (IX a ZB 116/03), in welcher dieser ausführt, dass für die Räumungsvollstreckung gegen den Untermieter zwingend ein gegen diesen selbst gerichteter Vollstreckungstitel erforderlich sei. Der Gerichtsvollzieher wäre völlig überfordert, wenn er sich bei der Vollstreckung nicht allein auf den ihm vorliegenden Titel verlassen könnte, sondern daneben umfangreiche materiell-rechtliche Erwägungen zur Frage des Besitzrechtes der im Titel nicht benannten oder den tatsächlichen Besitz innehabenden Personen anstellen müsste. Materiell-rechtliche Erwägungen oder Gesichtspunkte der Billigkeit könnten dies nicht außer Kraft setzen. Die Rechtsprechung z.B. des Landgerichts Hamburg (DGVZ 2005, 164), welche den Gerichtsvollzieher zwingt, materiell-rechtliche Erwägungen anzustellen und diesen den Vorrang einzuräumen, sei systemfremd und daher abzulehnen. Der Gerichtsvollzieher habe es daher zurecht abgelehnt, alleine auf Grund eines gegen die beiden Schuldnerinnen gerichteten Titels die Räumung gegenüber der Firma durchzusetzen.

Was ist zu tun?

Es ist gar nicht so selten, dass Mieter die Räumung mit trickreichem Verhalten verhindern wollen. Immer wieder wird ein anderer Untermieter vorgeschoben. Um hier den „Wettlauf“ zu gewinnen, ist es manchmal hilfreich, eine Titelumschreibung (§ 727 ZPO) oder eine Klauselerteilungsklage (§ 731 ZPO) durchzuführen.

Zeichen inkl. Leitsatz, ohne die drei Überschriften(33):
2.496