

► Räumungsvollstreckung

§ 940a Abs. 2 ZPO findet auf Gewerberaummiete keine Anwendung

| Mit der Mietrechtsreform wurde zum 1.5.13 § 940a Abs. 2 ZPO neu eingeführt. Danach kann durch einstweilige Verfügung von einem Dritten die Räumung von Wohnraum verlangt werden, wenn dieser im Besitz der Mietsache ist, ein vollstreckbarer Räumungstitel nur gegen den Mieter vorliegt und der Vermieter erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung von dem tatsächlichen Besitzerwerb des Dritten Kenntnis erlangt hat. Fraglich ist, ob diese Regelung auch auf ein gewerbliches Mietverhältnis anwendbar ist. |

Die Instanzgerichte, die sich mit der Frage bislang befasst haben, sind einer unmittelbaren oder analogen Anwendung der Bestimmung im Gewerbemietrecht entgegengetreten (KG NJW 13, 3588; LG Köln NJW 13, 3589). Zur Begründung wird auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut hingewiesen, wonach ausdrücklich auf „Räumung von Wohnraum“ Bezug genommen wird. Zudem ist die Vorschrift der Gesetzessystematik zur Folge unter der Überschrift „Räumung von Wohnraum“ angeordnet. Schließlich ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien, dass es sich bei der Regelung um eine auf Wohnraum zugeschnittene Spezialvorschrift handelt. Der Gesetzgeber hat sich mit der Problematik befasst und bewusst davon abgesehen, eine vergleichbare Regelung für die Räumung von gewerblichen Mieträumen zu treffen. Hieraus folgt, dass die Regelung bewusst nur auf Wohnraummietverhältnisse anzuwenden ist.

Fazit | Für die Praxis bleibt es dabei, dass eine weitere Hauptsacheklage zu erheben ist und diese Hauptsache nicht im Rahmen einer einstweiligen Verfügung vorweggenommen werden kann.

► Zwangsversteigerung

ZVG-Kündigungsrecht hat Vorrang vor Zugehörigkeit zur Vermietergemeinschaft

| Dem Ersterer einer Wohnungseigentumseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG gegenüber dem Mieter auch zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist. |

Der Ersterer kann von einem Mieter, der die Eigentumswohnung im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet hat, trotz Wirksamkeit der auf § 57a ZVG beruhenden Kündigung nicht Räumung und Herausgabe verlangen, weil der Endmieter wegen § 565 BGB unbeschadet dieser Kündigung zu Besitz und Nutzung berechtigt bleibt (BGH 30.10.13, XII ZR 113/12, Abruf-Nr. 133791).

Gesetzeswortlaut
und -materialien
eindeutig

Hauptsacheklage
verpflichtend



IHR PLUS IM NETZ
ve.iww.de
Abruf-Nr. 133791