

► Vollstreckungspraxis

### Nochmals: Mietobjekt vor Räumungstermin „untervermietet“

| Bereits in VE 19, 80, haben wir über die Entscheidung des AG Berlin-Mitte berichtet, wonach eine Räumungsvollstreckung nicht abgelehnt werden darf, wenn der Räumungsschuldner einen Untermietvertrag vorlegt. Das OLG München (2.5.19, 32 U 1436/18, Abruf-Nr. 211110) hat hierzu jetzt nachgelegt. Es hat einen Mieter gegenüber dem Vermieter nach § 826 BGB zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er den Erlass eines Räumungsurteils gegen ihn vorhersehen kann und vertragswidrig untervermietet, um die Vollstreckung zu verhindern oder zu erschweren. Ist die Mieterin eine GmbH, kommt sogar eine persönliche Haftung des Geschäftsführers wegen eines Missbrauchs der korporativen Haftungsbeschränkung in Betracht. |

Die Entscheidung macht den Versuchen gekündigter Mieter, gegen die ein vollstreckbares Räumungsurteil vorliegt, einer Räumung durch Untervermietung zu entgehen oder diese verzögern, einen Strich durch die Rechnung. Im Hinblick auf die persönliche Haftung des GmbH-Geschäftsführers und eine deliktische Haftung wird mancher Schuldner so abgeschreckt werden.

**PRAXISTIPP** | Vermieter können das Risiko solcher Szenarien eindämmen, wenn sie sich bei der Übergabe der Mietsache eine notarielle Räumungsunterwerfungserklärung vom Mieter aushändigen lassen. Aber auch diese wirkt nicht automatisch gegen einen möglichen Untermieter.

► Räumung

### Räumungsschutz in Corona-Zeiten verlängert

| Das LG Berlin hat entschieden (26.3.20 67 S 16/20, Abruf-Nr. 215265): Gerichtliche Räumungsfristen sind derzeit in Berlin gemäß § 721 ZPO bis zum 30.6.20 zu erstrecken oder auf Antrag entsprechend zu verlängern. Grund: Die erlassenen Landesverordnungen zur Eindämmung des Coronavirus hätten das öffentliche Leben gerade im Land Berlin weitgehend beschränkt und zum Erliegen gebracht, sodass es derzeit ausgeschlossen bzw. zumindest unwahrscheinlich sei, Ersatzwohnraum für einen zur Räumung verpflichteten Mieter erfolgreich zu beschaffen. Eine davon abweichende Bemessung oder die Versagung der Räumungsfrist kommen danach ausnahmsweise nur in Betracht, wenn der Verbleib des Räumungsschuldners in der Mietsache eine Gefahr für Leib oder Leben begründet oder gleichrangige Interessen des Vermieters oder Dritter eine umgehende Räumung gebieten. |

Die Entscheidung ist in einer zivilprozessualen – nicht vollstreckungsrechtlichen – Angelegenheit ergangen. Ihre Begründung lässt sich nicht ohne Weiteres auf derzeitig anhängige Räumungsschutzverfahren nach § 765a ZPO übertragen. Entscheidend ist wohl stets der Einzelfall. Wenn z. B. Kündigung und Urteil deutlich „vor Corona“ liegen, hatte der Schuldner genügend Zeit, sich eine neue Wohnung zu suchen. Allein die Räumung wegen der Pandemie aufzuschieben, ist für sich allein gesehen daher zu wenig. In der Praxis dürften Anträge auf Räumungsschutz unter Berufung auf Corona eher seltener vorkommen. Denn bereits mit der Räumung beauftragte Gerichtsvollzieher terminieren diese derzeit weit in die Zukunft.



IHR PLUS IM NETZ

ve.iww.de

Abruf-Nr. 211110

Notarielle Räumungsunterwerfungserklärung



IHR PLUS IM NETZ

ve.iww.de

Abruf-Nr. 215265