

IM Räumung 2 U 61/19

OLG Frankfurt

Urteil

vom 13.09.2019

2 U 61/19

ZPO §§ 940, 940a Abs. 2

1. Wenn die Voraussetzungen des für Wohnraum geltenden § 940a Abs. 2 ZPO vorliegen (Vermieter hat Räumungstitel gegen Mieter, aber ein Dritter nutzt das Mietobjekt, was der Vermieter erst nach Erlass des Räumungsurteils erfährt), kann auch die Räumung von Gewerberaum per einstweiliger Verfügung angeordnet werden.

2. § 940a Abs. 2 ZPO ist zwar weder direkt noch analog auf Gewerberäume anwendbar. Die Wertung ist aber übertragbar.

OLG Frankfurt, Urteil vom 13.09.2019 - 2 U 61/19

vorhergehend:

LG Frankfurt/Main, 22.02.2017 - 4 O 324/16

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

(...)

hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main - 2. Zivilsenat - durch Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht ###, Richterin am Oberlandesgericht ### und Richterin am Oberlandesgericht ### aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 13.9.2019

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. - 28. Zivilkammer - vom 18.4.2019 (Az.: 2-28 O 74/19) wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Das Urteil ist vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 34.629,- Euro festgesetzt.

Gründe:

I. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO

Die Klägerin ist Hauptmieterin eines Geschäftslokals im Erdgeschoß des Einkaufszentrums ###-### in Frankfurt a.M. (Auszug Blatt 10 f., 122 ff. der Akte, Lageplan Blatt 42 der Akte), welches sie gemäß "Vertrag zum Betrieb eines Backshops der ### ### im Betreiber ###modell" vom 30.7.2013 (Blatt 12 ff. der Akte) an Frau ### ### überlassen hatte. Nach diesem Vertrag war Frau ### weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Wegen erheblicher Zahlungsrückstände ließ die Klägerin das Vertragsverhältnis mit Anwaltsschreiben vom 27.9.2016 fristlos kündigen. Das Landgericht Frankfurt a.M. verurteilte sie durch Urteil vom 22.2.2017 (Az. 2-04 O 324/16; Blatt 22 ff. der Akte) zur Räumung und Herausgabe der Räume an die Klägerin. Daraufhin stellte Frau ### ihre Mietzahlungen fast vollständig ein. Ferner verkaufte sie nunmehr ungenehmigt Fremdwaren unbekannter Qualität. Vor dem für den 7.9.2017 für die Zwangsräumung angesetzten Termin beantragte sie Räumungsschutz, da ihre wirtschaftliche Existenz gefährdet sei (Blatt 39 ff. der Akte). Mit Anwaltsschreiben vom 28.8.2017 (Blatt 43 f. der Akte) ließ sie mitteilen, sie habe die Geschäftsräume bereits gemäß Mietvertrag vom 3.7.2016 (Blatt 45 der Akte) an eine ### GmbH untervermietet, die nunmehr Alleinbesitzerin sei. Eine Zwangsräumung konnte daher nicht erfolgen. Die ### GmbH wurde auf Antrag der Klägerin durch Urteil vom 4.10.2018 (Az. 2-13 O 156/17; Blatt 48 ff. der Akte) zur Räumung und Herausgabe an die Klägerin verurteilt. Vor dem für den 13.12.2018 angesetzten Termin zur Zwangsräumung ließ die hiesige Beklagte mit Anwaltsschreiben vom 11.12.2018 (Blatt 58 der Akte) mitteilen, Frau ### habe das Objekt gemäß vorgelegtem Untermietvertrag vom 17.1.2018 (Blatt 59 der Akte) bereits seit diesem Zeitpunkt an sie untervermietet, woraufhin die Zwangsräumung erneut nicht vollzogen wurde. Die Klägerin hat ihr Vorbringen durch eidesstattliche Versicherungen des Herrn ### vom 4.3. und 28.3.2019, ihres Geschäftsführers Alexander Heberer vom 5.3.2019 und des Herrn ### vom 1.4.2019 (Blatt 8 f., 136 f. der Akte) glaubhaft gemacht. Die Beklagte hat ihr Vorbringen durch eigene eidesstattliche Versicherung vom 18.3.2019 (Blatt 101 der Akte) glaubhaft gemacht.

Durch Beschluß vom 6.3.2019 (Blatt 84 ff. der Akte) gab das Landgericht Frankfurt a.M. der

Beklagten auf Antrag der Klägerin im Wege der einstweiligen Verfügung auf, die von ihr innehaltenden Gewerberäume im Einkaufscenter ~~###-###~~ Frankfurt a.M., Europa-Allee 6, 60327 Frankfurt a.M., dort im Erdgeschoß gelegen (vom Eingang Europa-Allee kommend geradeaus der 3. Shop auf der linken Seite), genutzt als Shop fair Back-und Konditoreiwaren, Snacks, kalte und warme Getränke, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Klägerin habe glaubhaft gemacht, daß die Beklagte jedenfalls deshalb zur Herausgabe der Räumlichkeiten verpflichtet sei, weil das Mietverhältnis mit Frau ~~###~~ wirksam beendet worden sei. Die erlassene Leistungsverfügung sei geboten, da die Klägerin trotz Erwirkens zweier Räumungstitel an der Vollstreckung gehindert sei, da sie mangels Kenntnis von der Überlassung des Besitzes an die Beklagte keine Chance gehabt habe, dies in den vorangegangenen Erkenntnisverfahren geltend zu machen und die Klage auf die Beklagte zu erstrecken. Die Mieterin Frau ~~###~~ versuche trotz eines Mietrückstandes von bereits über 200.000,- Euro offenbar gezielt, eine Zwangsvollstreckung aus dem gegen sie gerichteten Räumungstitel durch der Klägerin nicht mitgeteilte Gebrauchsüberlassungen an Dritte zu verhindern. Die Interessen der Beklagten, die lediglich Ansprüche gegenüber Frau ~~###~~ habe, die aber schon bei Abschluß des Untermietvertrages nicht mehr Mieterin des Ladenlokals gewesen sei, ständen dem nicht entgegen, sondern träten hinter den Interessen der Klägerin zurück.

Am 14.3.2019 ließ die Klägerin das Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung räumen (Protokoll Blatt 114 ff. der Akte).

Das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. wies durch Urteil vom 5.4.2019 (Az. 2 U 34/17) unter Aufrechterhaltung des entsprechenden Versäumnisurteils des Senats vom 31.8.2018 die Berufung der Frau ~~###~~ gegen das Räumungs- und Herausgabeurteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 22.2.2017 (Az. 2-04 O 324/16) zurück.

Durch Urteil vom 18.4.2019 (Blatt 139 ff. der Akte), der Beklagten zugestellt am 26.4.2019, hat das Landgericht Frankfurt a.M. die einstweilige Verfügung vom 6.3.2019 bestätigt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird zunächst auf die einstweilige Verfügung vom 6.3.2019 und das Urteil vom 18.4.2019 Bezug genommen.

Gegen dieses Urteil vom 18.4.2019 wendet sich die Beklagte mit ihrer am 23.5.2019 eingegangenen und nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 26.7.2019 an diesem Tage begründeten Berufung. Sie ist der Ansicht, die Voraussetzungen für eine Leistungsverfügung lägen nicht vor. Der Klägerin drohten keine wesentlichen Nachteile. Ein

behaupteter bloßer Einnahmeverlust reiche nicht aus, zumal die Klägerin rund 80 entsprechende Unternehmungen betreibe, so daß von Existenzgefährdung nicht gesprochen werden könne. Im Übrigen verfüge sie über einen Räumungstitel gegen die Mieterin. Eine Analogie zu der nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers allein im Wohnraummietrecht geltenden Regelung des § 940 a ZPO sei unzulässig. Ergänzend bezieht sie sich auf ihren erstinstanzlichen Vortrag. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 18.6.2019 (Blatt 173 ff. der Akte) verwiesen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 18.4.2019 abzuändern, den Verfügungsbeschluß vom 6.3.2019 (Az. 2-28 O 74/19) und den Verfügungsantrag der Klägerin abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie beruft sich auf die Begründung des Landgerichts sowie auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 9.8.2019 (Blatt 183 ff. der Akte) Bezug genommen.

II. § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO:

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und ebenso begründet worden (§§ 511, 517, 519 f. ZPO). In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.

Der Antrag der Klägerin ist begründet; das Landgericht hat die einstweilige Verfügung gegen die Beklagte, gerichtet auf Räumung und Herausgabe des von der Klägerin selbst angemieteten Geschäftslokals im ###-### an sie, zu recht erlassen.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der

Geschäftsräume an sie zu, da das Hauptuntermietverhältnis der Klägerin mit Frau ### beendet ist und die Klägerin mithin auch von der Beklagten, welcher Frau ### den Besitz an den Räumlichkeiten überlassen hat, Räumung und Herausgabe verlangen kann (§ 546 Abs. 1, 2 BGB). Hiergegen wendet sich die Beklagte nicht.

Der Erlaß einer einstweiligen Verfügung zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien durch Anordnung der Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume an die Klägerin ist auch zur Abwendung wesentlicher Nachteile für die Klägerin geboten, wie das Landgericht insgesamt zutreffend ausgeführt hat (§ 940 ZPO).

Die Verweisung der Klägerin auf das Hauptsacheverfahren käme ausnahmsweise einer Rechtsverweigerung gleich. Es ist zu erwarten, daß die vormalige Untermieterin Frau ### oder deren jetzige Untermieterin, die Beklagte, vor Durchführung einer Räumungsvollstreckung aus einem Hauptsachetitel den Besitz an der Mietsache erneut an einen Dritten weitergeben würden, nachdem Frau ### dies bereits in der Vergangenheit wiederholt getan hatte, ohne die Klägerin hierüber zu informieren und zudem ohne hierzu überhaupt nach dem Inhalt des Untermietvertrages mit der Klägerin berechtigt zu sein. Die Klägerin hatte damit keine Gelegenheit, ihre gegen Frau ### sowie nachfolgend gegen die ### GmbH gerichtete Klage gegen die neuen Besitzer des Mietobjekts zu erweitern, um auch gegen diese einen vollstreckbaren Räumungs- und Herausgabetitel zu erwirken.

Dabei ist allerdings die gesetzliche Regelung des § 940 a Abs. 2 ZPO, nach welcher die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden darf, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluß der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt, .auf ein Mietverhältnis von Geschäftsräumen nicht anwendbar (vgl. KG, GE 2019, 797 f.; OLG Celle, MW 2015, 711 f., jeweils m.w.N.). Diese gesetzliche Erleichterung der Räumungsvollstreckung im Wohnraummietrecht soll der Vollstreckungsverweigerung in diesem Bereich entgegenwirken und insoweit die Rechte der Gläubiger und deren berechtigtes Vollstreckungsinteresse an der Räumung eines Mietobjekts stärken. Diese gesetzliche Wertung hat aber nicht zur Folge, daß entsprechende Interessen eines Gläubigers im Bereich der Vermietung von Geschäftsräumen unberücksichtigt bleiben müßten. Vielmehr zeigt die genannte gesetzliche Regelung, daß sogar im Bereich des Wohnraummietrechts der Schutz des Besitzes an Mieträumen, dem regelmäßig ganz erhebliche Interessen des Besitzers zugrundeliegen, eingeschränkt werden kann. Die Interessen eines Mieters von Geschäftsräumen sind nicht von vorneherein höher und die Interessen eines Vermieters von Geschäftsräumen sind nicht

von vorneherein geringer zu bewerten (vgl. KG, GE 2019, 797 f.; OLG München, ZMR 2018, 220 ff.; OLG Dresden, NZM 2018, 335 ff., jeweils m.w.N.; kritisch hierzu Guhling/Günter/Geldmacher, Gewerberaummieta, 2. Aufl. 2019, 16. Teil, Abschnitt 1, Kapitel 3 E, Rdnrn. 93 ff. m.w.N.).

Die Klägerin ist sowohl auf eine Räumung der von ihr selbst angemieteten Geschäftsräume als auch auf deren Herausgabe an sie dringend angewiesen. Da sie selbst für die Räume die laufende Zahlung von Miete an ihre Vermieterin schuldet, benötigt sie die Herausgabe der Räumlichkeiten für eine entsprechende wirtschaftliche Verwertung der Räume durch ihre Weitervermietung zur Finanzierung ihrer eigenen Mietzahlungsverpflichtung. Daß es sich bei der Klägerin um ein großes Unternehmen handelt, das über zahlreiche weiterzuvermietende Geschäftsräume verfügt, steht dem nicht entgegen. Die vormalige Mieterin Frau ### schuldet der Klägerin aus dem Vertragsverhältnis zwischen ihnen bereits mehr als 200.000,- Euro und leistet seit dem Jahre 2018 keinerlei Zahlungen mehr an sie. Daß die Klägerin ihre gegen die vormalige Mieterin Frau ### bestehenden Ansprüche auf Zahlung von Miete und Nutzungsentschädigung (§ 535 Abs. 2, § 546 a BGB) dieser gegenüber gerichtlich geltend machen kann und dies auch tut, ändert an dem genannten berechtigten Interesse der Klägerin an einer bereits gegenwärtigen wirtschaftlich Verwertung des Mietobjekts nichts. Die Klägerin hatte die Kündigung des Mietverhältnisses mit der vormaligen Mieterin Frau ### bereits wegen erheblicher Zahlungsrückstände erklärt. Daran, daß Frau ### auch nur die bereits bestehenden Verbindlichkeiten erfüllen könnte, bestehen erhebliche Zweifel. Solange die Klägerin sich den ihr zustehenden Besitz an den Mieträumen nicht wiederverschaffen kann, bleibt sie an einer wirtschaftlichen Verwertung durch Neuvermietung gehindert und an die vermutlich wenig solvente vormalige Mieterin als Schuldnerin gebunden. Derartige Ausfälle in sechsstelliger Höhe bei einem solchen Mietobjekt sind nicht ohne weiteres aus anderen Geschäftsbeziehungen mitzufinanzieren.

Ferner ist zu berücksichtigen, daß die Beklagte in den Räumen ihren Geschäftsbetrieb führt ohne, wie von Frau ### der Klägerin gegenüber geschuldet, das Logo der Klägerin an den Geschäftsräumen anzubringen und ohne die Produkte der Klägerin zu beziehen, wodurch dieser weitere Einnahmen entgehen. Diese Umstände, soweit sie nicht schon unstreitig sind, hat die Klägerin durch Vorlage der oben genannten eidesstattlichen Versicherungen glaubhaft gemacht (§§ 936, 920 Abs. 2, § 294 ZPO). Die getroffene Wertung beruht ferner auf dem Umstand, daß der Beklagten ausweislich des vorgelegten Mietvertrages vom 17.1.2018 bekannt war, daß ihre Vermieterin, Frau ###, nicht selbst Eigentümerin des Mietobjekts war, sondern lediglich die nur eingeschränkt berechnigte Untermieterin. Denn in Ziffer 5. des Mietvertrages der Beklagten mit Frau ### vom 17.1.2018 ist bestimmt, daß

sämtliche Regelungen des genau bezeichneten Hauptmietvertrages zwischen der Eigentümerin und der Klägerin "direkt unverändert" übernommen würden mit Ausnahme der "hier" vereinbarten Änderungen. Demzufolge war der Beklagten bekannt, daß die Nutzung zu dem mit der Hauptvermieterin vereinbarten Mietzweck nur unter der Geschäftsbezeichnung "### ###" erfolgen durfte. Damit war für sie auch ersichtlich, daß die von dem Hauptmietvertrag abweichende Vereinbarung in Ziffer 8. ihres Mietvertrages vom 17.1.2018, das Schild des Ladenlokals könne nach Wunsch geändert werden, es dürften nicht näher spezifizierte "Backwaren, Getränke, Snacks und Lebensmittel" vertrieben werden; nach dem Hauptmietvertrag unzulässig war. Darüber hinaus hatte sie von vornherein damit rechnen müssen, daß der Untermieterin Frau ### ihrerseits eine weitere Untervermietung an sie - die Beklagte - gar nicht gestattet war. Einer sofortigen Räumung entgegenstehende besondere Interessen hat die Beklagte nicht konkret geltend gemacht, so daß es bei dem ganz überwiegenden Interesse der Klägerin an einer sofortigen Räumung und Herausgabe vor Abschluß eines Hauptsacheverfahrens gegen die Beklagte bleibt.

Die Beklagte hat die Kosten ihres ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils ist entbehrlich, da das Urteil rechtskräftig ist (§ 542 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Die Revision gegen das im einstweiligen Verfügungsverfahren ergangene Urteil findet nicht statt (§ 542 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Der Streitwert für die Berufungsinstanz war auf die Hälfte der von der Mieterin Frau ### der Klägerin gegenüber geschuldeten Jahresmiete festzusetzen, mithin 34.629,- Euro (4.850,- Euro zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer, mithin 5.771,50 x 12 Monate ./ 2) (§ 53 Abs. 1 Nr. 1 GKG, § 3 ZPO).