

# Zwangsräumung nur gegen namentlich im Urteil bezeichnete Personen

Rechtsanwalt Jürgen Neißl

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Zwangsräumung darf nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht betrieben werden, wenn ein Dritter, der im Räumungsurteil namentlich nicht bezeichnet ist, im Besitz der Mietsache ist. Dies gilt selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsräumung zu vereiteln.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Vermieter hatte gegen den Mieter ein Räumungsurteil erwirkt. Aus diesem Urteil betreibt er die Zwangsräumung. Eine dritte Person, die sich in den Räumen aufhält, wendet sich gegen die Zwangsräumung mit der Behauptung, sie habe mit dem Mieter einen Untermietvertrag abgeschlossen und dieser habe ihm den Besitz an den Räumen überlassen.

In mehreren Entscheidungen war festgestellt worden, dass der Vermieter nur gegenüber den Personen, die im Räumungstitel angegeben sind, vollstrecken kann. Dies gilt nach der neuen Entscheidung des BGH auch dann, wenn der Verdacht besteht, dass ein Besitzverhältnis nur vorgetäuscht wird.

**Tipp:** Bei der Erhebung einer Räumungsklage sind nicht nur die Personen, die im Vertrag als Mieter aufgeführt sind zu verklagen, sondern auch die Personen, die sich mit in dem Objekt aufhalten. Wenn der Mietvertrag wurde nur Herrn X abgeschlossen wurde, die Wohnung aber auch noch von der Ehefrau oder der Lebensgefährtin des Mieters X genutzt wird, sind diese Personen dann ebenfalls mit zu verklagen. Minderjährige Kinder sind nicht mit in das Verfahren einzubeziehen.

Beschluss des BGH vom 14.08.2008 ( I ZB 39/08 )