


---

## RECHTECKRECHTECK

---

### Räumung von Dritten nur in Wohnungen

Ist der Vermieter eines Gewerberaums (in diesem Falle: einer Ladenfläche in einem Einkaufszentrum) in Besitz eines vollstreckbaren Räumungstitels gegen den Mieter, kann mit diesem nicht zugleich die Räumung eines Dritten aus den vermieteten Gewerbeflächen bewirkt werden. Der Gesetzgeber hat zwar mit der Mietrechtsreform 2013 die Vorschrift des § 940 Abs. 2 ZPO eingefügt, die es dem Vermieter erlaubt, per einstweiliger Verfügung die Räumung auch gegen einen Dritten anzuordnen, wenn dem Vermieter gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt. Diese Vorschrift gilt jedoch nur für Wohnraum und kann nicht in entsprechender Weise auf Gewerberaummietverhältnisse angewendet werden. Dem klaren Wortlaut der Norm („Räumung von Wohnraum“) als auch den Ausführungen zur Gesetzesbegründung ist zu ent-



nehmen, dass der Gesetzgeber bewusst auf die Situation von Wohnraumvermietern reagieren wollte und daher eine auf Wohnraum spezielle Norm schaffen wollte. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 5. September 2013, Az. 8 W 64/13.

### Arbeitende oder wohnende Mieter

Wird ein Objekt vermietet, welches der Mieter gleichermaßen gewerblich und als Wohnraum nutzen kann, kommt es bei der Einordnung als Wohn- oder Gewerberaummietverhältnis maßgeblich darauf

an, ob der Mieter in den Räumen seinen Lebensunterhalt erwirtschaftet und dies den Vertragszweck darstellt. Ein vom Vertrag abweichendes Nutzungsverhalten ist dagegen irrelevant. Im vorliegenden Fall hatte das Kammergericht (KG) Berlin darüber zu entscheiden, ob ein Gebäude, welches im Erdgeschoss als Hypnosepraxis und im Übrigen als Wohnraum genutzt wird, dem Gewerberaummietverhältnis zuzuordnen ist. Das KG führt hierzu aus, dass bei einem Mischmietverhältnis die gewerbliche Nutzung aus Sicht der Vertragsparteien dann im Vordergrund steht, wenn der Mieter damit seinen Lebensunterhalt verdient. Ob dies dann der Fall ist, muss jeweils einzelfallabhängig entschieden werden. Gleichwohl bleibt es den Parteien mietvertraglich möglich, so das KG, die Wohnnutzung zum Ausdruck zu bringen. KG, Urteil vom 12. August 2013, Az. 8 U 3/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover