

Mietvertrag einer Prostituierten gekündigt

Kann sie die Zwangsräumung verhindern, indem sie Untermietverträge schließt?

Will ein Vermieter nach wirksamer Kündigung eine Wohnung räumen lassen, benötigt er dafür vom Gericht einen Räumungstitel gegen den Mieter. Für "Mitbesitzer" der Wohnung - wie Lebensgefährten oder Untermieter - braucht er einen eigenen Titel. In dem entsprechenden Urteil müssen alle Personen, gegen die die Zwangsvollstreckung vollzogen werden soll, namentlich genannt sein.

Diese Rechtsnorm machte sich eine Frau zunutze, deren Mietvertrag von der Vermieterin gekündigt worden war, weil sie in der Wohnung gewerbsmäßige Prostitution betrieb. Sie schloss (ohne Wissen und Einwilligung der Vermieterin) mit weiteren Prostituierten Untermietverträge und zahlte keine Miete mehr. Wenn der Gerichtsvollzieher kam, um die Wohnung zu räumen, forderte eine Untermieter ihn auf, einen Räumungstitel gegen sie zu erwirken. Auf diese Weise verschob sich die Räumung ein ums andere Mal.

Doch das Landgericht Hamburg entschied schließlich, dass der Gerichtsvollzieher die Zwangsvollstreckung durchführen darf (316 T 24/07). Das Verhalten der Mieterin sei treuwidrig, weil sie durch ständig neue Untermieterinnen versuche, die Zwangsvollstreckung zu vereiteln. Für die Vermieterin sei es unzumutbar, gegen immer neue "Damen" einen Räumungsbefehl zu beantragen. Sie müsse damit rechnen, dass anschließend wieder eine andere Prostituierte ihre Tätigkeit in der Wohnung aufnehme.

Daher dürfe die Vermieterin hier ausnahmsweise mit dem Räumungstitel gegen die Mieterin auch gegen Untermieterinnen vollstrecken. Ansonsten würde die Räumung über einen längeren Zeitraum verhindert und es entstünde für die Vermieterin ein nicht mehr zu rechtfertigender Schaden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mietvertrag-einer-prostituierten-gekuendigt>