

Leitsatz:

1. Die für Mietverhältnisse über Wohnraum geltenden Vorschriften des § 940a Abs. 2 ZPO ist auf Mietverhältnisse über Gewerberaum weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Möglich ist im Bericht der Gewerberaummieter aber eine auf §§ 935, 940 ZPO gestützte Räumungsverfügung, wenn die Voraussetzungen des § 940a Abs. 2 ZPO erfüllt sind.

2. In der Regel liegt in diesem Fall ein Verfügungsgrund "aus anderen Gründen" i.S.v. § 940 ZPO vor. Es bleibt offen, ob zusätzlich eine Interessenabwägung im Einzelfall erforderlich ist.

OLG Dresden, 12. Zivilsenat, Urteil vom 15. April 2026, Az.: 12 W 159/26



Oberlandesgericht
Dresden
Zivilsenat

Aktenzeichen: **12 W 159/26**
Landgericht Leipzig, EV 07 O 480/26

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In Sachen

.....Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, ...
vertreten durch die Geschäftsführer und
- Verfügungsklägerin und Beschwerdeführerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Z..... H..... M..... & Partner, ...

gegen

R..... K....., ...
- Verfügungsbeklagte und Beschwerdegegnerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin K..... H....., ...

wegen einstweiliger Verfügung
hier: Beschwerde

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht D.....,
Richter am Oberlandesgericht U..... und
Richter am Oberlandesgericht A.....

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.04.2026 am 15.04.2026

für Recht erkannt:

1. Die Verfügungsbeklagte wird unter Abänderung des Beschlusses der 7. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 12.03.2026 (EV 07 O 480/26) im Wege der einstweiligen Verfügung verurteilt, die im Erdgeschoss und im Kellergeschoss des Grundstücks Große Fleischergasse 21, 04109 Leipzig, gelegenen und als Gastronomiebetrieb genutzten Flächen so, wie sie sich aus dem diesem Urteil beigefügten Grundriss für das Erdgeschoss und das Kellergeschoss ergeben und rot umrandet sind, zu räumen und an die Verfügungsklägerin herauszugeben.
2. Die Verfügungsbeklagte hat die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens zu tragen

Beschluss:

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf bis zu 80.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Verfügungsklägerin begehrt von der Verfügungsbeklagten die Räumung und Herausgabe von Gewerberäumen in Leipzig im Wege der einstweiligen Verfügung.

Die Verfügungsklägerin ist Eigentümerin des im Tenor genannten Grundstückes und hat die im Tenor näher bezeichneten Räume mit Vertrag vom 26./28.03.2024 (Anlage A 2) ursprünglich an die Verfügungsbeklagte und deren Ehemann vermietet. Im Anschluss wurde - wie von Anfang an beabsichtigt (vgl. Präambel des Vertrages) - der Vertrag auf die von dem Ehemann der Verfügungsbeklagten gegründete K..... Event GmbH mit Wirkung zum 31.05.2024/01.06.2024 umgeschrieben (Anlage A 3). Nach Zahlungsverzug und Kündigung des Mietvertrages vom 10.04.2025 (Anlage A 7) erging gegen die K..... Event GmbH am 28.10.2025 ein auf Räumung und Zahlung gerichtetes, gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbares Endurteil des Landgerichts Leipzig (01 HK O 1403/25; Anlage A 8). Die K..... Event GmbH nahm ihre gegen dieses Urteil gerichtete Berufung, die beim Senat unter dem Az. 12 U 1434/25 geführt wurde, nach einem Hinweis des Senatsvorsitzenden vom 12.02.2026 nach § 522 Abs. 2 ZPO (Anlage A 13) zurück.

Noch während des Berufungsverfahrens stellte die Verfügungsklägerin die Sicherheit und beauftragte den Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung. Zwei Tage vor dem angesetzten Räumungstermin teilten die Verfügungsbeklagte und Rechtsanwältin H....., die sowohl die K..... Event GmbH als auch die Verfügungsbeklagte vertritt, am 04.03.2026 mit (Anlagen A 10 und A 11), dass bereits vor der Beendigung des Hauptmietverhältnisses ein Untermiet- und Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen der Verfügungsbeklagten und der K..... Event GmbH begründet worden sei. Die Prozessbevollmächtigte der Verfügungsbeklagten übermittelte einen auf den 01.03.2025 datierten Untermietvertrag. Der Gerichtsvollzieher sah von der beantragten Räumungsvollstreckung ab.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den Beschluss des Landgerichts Leipzig vom 12.03.2026 Bezug genommen, mit dem dieses den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit der Begründung zurückgewiesen hat, dass ein Verfügungsgrund für eine Räumung nicht aus § 940a Abs. 2 ZPO abgeleitet werden könne, da diese Vorschrift weder direkt noch analog auf Geschäftsraummietverhältnisse anzuwenden sei und dessen

zum Ausdruck kommende gesetzgeberische Wertung auch nicht auf § 940 ZPO als Anker norm für Gesellschaftsraummietverhältnisse übertragen werden dürfe. Die Anordnung der Räumung von Gewerberäumen durch einstweilige Verfügung sei danach nur im Ausnahmefall möglich, etwa zur umgehenden Rückgängigmachung verbotener Eigenmacht oder in Fällen, in denen der unberechtigte Besitzer die Sache in einer vom Vertrag nicht gedeckten Weise nutze und dadurch der Sachsubstanz eine Gefahr drohe. Die fortlaufende Nichterfüllung mietvertraglicher Verpflichtungen sei ein Risiko, das jedem Mietvertrag immanent sei und jedenfalls dann, wenn - wie hier - eine existenzielle Notlage des Vermieters nicht dargelegt sei, keine besondere Dringlichkeit begründen könne.

Gegen diesen, ihr am 12.03.2026 zugestellten Beschluss richtet sich die sofortige Beschwerde der Verfügungsklägerin, der das Landgericht mit Beschluss vom 30.03.2026 nicht abgeholfen hat.

Die Verfügungsklägerin macht weiterhin geltend, dass der Rechtsgedanke des § 940a Abs. 2 ZPO auch im Falle der Räumung eines zu gewerblichen Zwecken vermieteten Objektes eingreife, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbares Räumungsurteil vorliege, dessen Vollstreckung daran scheitere, dass erstmals vor dem Räumungstermin der Gerichtsvollzieher darauf hingewiesen werde, dass die Räume untervermietet worden seien, obwohl zuvor keine Untervermietung im vorangegangenen Rechtsstreit mit dem Mieter dargetan worden sei.

Der Einzelrichter des Senates hat das Verfahren in Hinblick auf die vom Landgericht angeführte, von der Rechtsprechung des in der Vergangenheit beim Oberlandesgericht Dresden für das Gewerberaummietrecht zuständigen 5. Zivilsenat abweichende Rechtsprechung und Literatur mit Beschluss vom 31.03.2026 gemäß § 568 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ZPO auf den vollbesetzten Senat übertragen.

Wegen des Weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Akteninhalt sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.04.2026 Bezug genommen.

II.

Die statthafte und in zulässiger Weise eingelegte sofortige Beschwerde der Verfügungsklägerin hat Erfolg und führt - nach mündlicher Verhandlung im Wege eines Urteils - zum Erlass der von ihr begehrten einstweiligen Verfügung.

1. Der Senat teilt die Auffassung des früheren 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 29.11.2017, 5 U 1337/17, NZM 2018, 335), dass in den Fallkonstellationen, in denen nach Erwirken eines vollstreckbaren Räumungstitels gegen den Mieter die Zwangsvollstreckung hieraus durch eine Berufung auf den Besitzerwerb eines Untermieters verhindert wird, von dem der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat, im Grundsatz der Erlass einer Leistungsverfügung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes möglich ist.

- 1.1. Zwar trifft zu, dass § 940a Abs. 2 ZPO weder unmittelbar noch analog auf Gewerberaummietverhältnisse anzuwenden ist. Gegen eine Erstreckung des Anwendungsbereiches von § 940a Abs. 2 ZPO auch auf sonstige Mieträume spricht bereits der klare Wortlaut der Norm, der ausdrücklich von „Räumung von Wohnraum“ spricht. Auch die Gesetzessystematik spricht gegen die

Anwendbarkeit der Norm auf sonstige Mieträume, da der Gesetzgeber die Vorschrift im Zuge des Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG 2013) mit Wirkung vom 01.05.2013 gerade in einer bestehenden Norm mit amtlicher Überschrift „Räumung von Wohnraum“ angesiedelt hat. Es fehlt auch an einer planwidrigen Regelungslücke (OLG Dresden, a.a.O., Rn. 18 mit Erläuterungen zur Gesetzgebungsgeschichte; OLG München, Beschluss vom 12.12.2017, 32 W 1939/17, BeckRS 2017, 139505 Rn. 28; KG, Beschluss vom 09.05.2019, 8 W 28/19, BeckRS 2019, 9618 Rn. 18).

- 1.2. Das Landgericht und die von ihm angeführte, seine Rechtsauffassung stützende Rechtsprechung (OLG Celle, Urteil vom 09.01.2020, 2 U 116/19, BeckRS 2020, 10 Rn. 6 ff.) und Literatur (Kessen in: Schuschke/Walker/Kessen/Thole, Vollstreckung und vorläufiger Rechtsschutz, 7. Aufl., § 940a ZPO Rn. 7; Geldmacher in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl., Teil 2. Kap. 18 Rn. 127; Elzer in: BeckOK ZPO, Stand: 01.03.2026, § 940a Rn. 15) übersehen bei ihrer Annahme, eine Berücksichtigung der in § 940a Abs. 2 ZPO zum Ausdruck kommenden Wertung des Gesetzgebers im Rahmen der Anwendung des § 940 ZPO auf Gewerberaummietverhältnisse verletze das Prinzip der Gewaltenteilung und beinhalte eine unzulässige Korrektur des Gesetzgebers, dass vielmehr der Gesetzgeber keine grundsätzlichen Zweifel an der Möglichkeit des Erlasses einer Verfügungsverfügung in Form der Leistungsverfügung mit dem Inhalt der Räumung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes geäußert hat, sondern nur für den Bereich des Wohnungsmietrechts eine Eingrenzung dieser durch § 940 ZPO bestehenden Möglichkeit durch die Schaffung des § 940a Abs. 2 ZPO für geboten erachtet hat.

Der Erlass einer Verfügungsverfügung kommt nach der allgemeinen Regelung in § 940 ZPO dann in Betracht, wenn er zur Abwendung wesentlicher Nachteile oder zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Soweit es um die Räumung von Wohnraum geht, werden diese Voraussetzungen für das Bestehen eines Verfügungsgrundes durch die Regelung in § 940a ZPO eingeschränkt. Bis zum 31.12.2001 durfte nach § 940a ZPO in der damals geltenden Fassung die Räumung von Wohnraum im Wege der einstweiligen Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht angeordnet werden, was dann ab dem 01.01.2002 dahin erweitert wurde, dass eine solche Räumungsverfügung auch im Falle einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden kann. Das MietRÄndG 2013 brachte dann ab dem 01.05.2013 eine weitere Erweiterung für die Zulässigkeit eines Verfügungsgrundes bei der Räumung von Wohnraum in den Fällen, die im neu geschaffenen § 940a Abs. 2 ZPO geregelt sind. Bei gleichbleibender Regelung für die Schranken des Vorliegens eines Verfügungsgrundes im Hinblick auf die einstweilige Verfügung zur Räumung von Geschäftsraum hat der Gesetzgeber also die Fälle stark beschränkt, in denen bei der Räumung von Wohnraum eine einstweilige Verfügung in Betracht kommt, diesen engeren Bereich aber ab dem 01.01.2002 und dann erneut ab dem 01.05.2013 sukzessive erweitert.

Wenn der Gesetzgeber also einer Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung in einer nur für die Wohnraummieta geltenden Norm Schranken setzt, spricht dies im Ausgangspunkt dafür, dass er außerhalb dieses Anwendungsbereichs keine zusätzlichen Begrenzungen für erforderlich erachtet hat; näher liegt, dass der

Gesetzgeber die Räumungsverfügung in der Gewerberaummieta schon nach allgemeinen Regeln für zulässig erachtet hat und in der Wohnraummieta nur zusätzlich in den Fällen der unbekannten Untermieter erleichtern wollte (vgl. Börstinghaus in: beck-online.Grosskommentar, Stand: 01.03.2026, § 940a ZPO Rn. 24.2). Andernfalls hätte er eine Begrenzung oder einen Ausschluss durch eine allgemein gehaltene, nicht auf Wohnraummieter, sondern alle Mietverhältnisse betreffende Norm schaffen können. Die Regelung in § 940a ZPO ist *lex specialis* im Vergleich zur allgemeinen Regelung des § 940 ZPO. Soweit Elzer (a.a.O. Rn. 2 und 15), darauf abstellt, dass § 18 des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 01.06.1923 noch die Anordnung der Herausgabe von Räumen im Wege der einstweiligen Verfügung generell untersagte, berücksichtigt er nicht hinreichend, dass die von ihm selbst angeführte Überführung dieser Norm in § 940a ZPO im Jahr 1964 eine Änderung der Rechtslage auch dahin beinhaltete, dass dieses Verbot für andere Räume als Wohnräume nun nicht mehr galt (vgl. zur Gesetzeshistorie: OLG München, Beschluss vom 12.12.2017, a.a.O. Rn. 26).

Vielmehr bringt der Gesetzgeber durch die Gestaltung des § 940a Abs. 2 ZPO zum Ausdruck, dass er die Missbrauchsgefahr dergestalt, dass ein (Wohnraum-)Mieter eine Räumung durch erstmalige Präsentation eines Untermieters, der (angeblich) schon vor Ausspruch der Kündigung einen Untermietvertrag abgeschlossen hat, verhindert, für so gravierend erachtet, dass er für diese Sonderkonstellation ausdrücklich sogar für Wohnraummietverhältnisse die Möglichkeit einer einstweiligen Räumungsverfügung eröffnet. Dann aber ist die Annahme, dass bei Gewerberaummietverhältnissen, die weniger stark in den engsten persönlichen Lebensbereich des Mieters eingreifen, in gleicher Konstellation der Erlass einer einstweiligen Verfügung generell unzulässig sein soll, kaum nachvollziehbar. Die Interessen eines Mieters von Geschäftsräumen sind jedenfalls nicht von vorneherein höher und die Interessen eines Vermieters von Geschäftsräumen sind nicht von vorneherein geringer zu bewerten (vgl. OLG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2019, 2 U 61/19, BeckRS 2019, 25151 Rn. 15). Vielmehr ist aus Regelungen wie den §§ 721, 794 Abs. 1 Nr. 5 2. Alternative ZPO erkennbar, dass in der Rechtsordnung der Schutz des Mieters vor der Zwangsvollstreckung der Räumung einer Wohnung im Vergleich zu sonstigen Mietobjekten, zu denen auch Geschäftsräume zählen, erheblich stärker ausgeprägt ist.

In der in § 940a Abs. 2 ZPO umschriebenen Konstellation ist daher „erst recht“ eine Räumung von Geschäftsraum auf der Grundlage von § 940 ZPO statthaft (ebenso OLG Dresden, a.a.O.; KG, Beschluss vom 09.05.2019, a.a.O.; Beschluss vom 03.07.2023, 8 U 8/23, BeckRS 2023, 45348 Rn. 12; OLG München, Beschluss vom 12.12.2017, a.a.O. Rn. 31 f.; Urteil vom 25.04.2024, 32 U 4764/23, BeckRS 2024, 47914 Rn. 20; OLG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2019, a.a.O.; G. Vollkommer in Zöller, ZPO, 36. Aufl., § 940a Rn. 4; Niemöller NZM 2023, 149, 154; offen gelassen von OLG Karlsruhe Urteil vom 13.05.2022, 8 U 130/21, Rn. 22 in einem Fall, in welchem der Verfügungskläger das Vorliegen der in § 940a Abs. 2 ZPO beschriebenen Konstellation nicht hinreichend glaubhaft gemacht hat.). Sie kann dann „aus anderen Gründen nötig“ im Sinne von § 940 ZPO sein.

Die Zulässigkeit der Räumungsverfügung im Falle der Räumung von Wohnraum in den Konstellationen, die in § 940a Abs. 2 ZPO geregelt sind, wurde zudem ausweislich der Gesetzesbegründung aus prozessökonomischen Gründen eingeführt. Da der Verfügungsanspruch regelmäßig gegeben sei, wäre es eine

„reine Formsache“, den Vollstreckungstitel gegen den mitbesitzenden Dritten zu erlangen, während sich das Verfahren kompliziere, wenn der Vermieter erst ein zeitaufwendiges Hauptsacheverfahren durchführen müsse, um zu dem Räumungstitel zu gelangen. Der leichtere Weg zu einem Räumungstitel über das einstweilige Verfügungsverfahren sei gerechtfertigt, weil der Vermieter mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsacheverfahren auf den Mitbesitzer habe erstrecken können (BT-Drs. 17/10485, Seite 34). Die damit verbundene Wertung des Gesetzgebers lässt sich unmittelbar auf das Gewerberaummietrecht übertragen (ebenso Niemöller, a.a.O.).

2. Legt man dies zugrunde, so hat die Verfügungsklägerin sowohl einen Verfügungsanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB, der auch dann besteht, wenn der Untermietvertrag zwischen der K..... Event GmbH und der Verfügungsbeklagten vom 01.03.2025 entgegen der Auffassung der Verfügungsklägerin wirksam zu diesem Zeitpunkt zustande gekommen ist, als auch einen Verfügungsgrund aus § 940 ZPO hinreichend glaubhaft gemacht. Sie hat unstrittig bis zum 04.03.2026 keine Kenntnis von einer Untervermietung der streitgegenständlichen Räume gehabt. Dem Senat ist auch aus dem Rechtsstreit der Verfügungsklägerin mit der K..... Event GmbH bekannt, dass dies dort nicht vorgetragen worden ist. Die Verfügungsbeklagte hat auch keine Umstände dargelegt, aus denen sie ein Recht zum Besitz an den streitgegenständlichen Gewerberäumen gegenüber der Verfügungsklägerin ableiten könnte.
3. Ohne dass es darauf ankommt, ob es nach den oben genannten Ausführungen überhaupt einer zusätzlichen Interessenabwägung bedarf (ablehnend insoweit OLG Dresden, 5. Zivilsenat, Urteil vom 29.11.2017, 5 U 1337/13, a.a.O. Rn. 24), fällt eine Interessenabwägung im vorliegenden Fall zugunsten der Verfügungsklägerin aus. Diese erleidet angesichts der mit der K..... Event GmbH vereinbarten Miete von mehr als 9.000,00 € brutto, die nicht gezahlt wird, einen erheblichen finanziellen monatlichen Nachteil, während die Verfügungsbeklagte das Objekt nutzt und dafür eine vergleichsweise niedrige Miete an den Hauptmieter von knapp 1.000,00 € brutto schuldet. Auch über eine Pfändung der Mietzinsansprüche der Hauptmieterin durch die Verfügungsklägerin würde danach nur ein kleiner Bruchteil des Ausfalls gedeckt werden. Für die Verfügungsklägerin fallen weiter Nebenkosten an. Der Verfügungsanspruch ist offensichtlich begründet. Auch wenn die Verfügungsklägerin nicht in existenzielle Not gerät, ist es hier gerechtfertigt, eine Leistungsverfügung zu erlassen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Einer Vollstreckungsklausel bedarf es gemäß § 929 Abs. 1 ZPO nicht. Die Festsetzung des Gebührenstreitwerts beruht auf §§ 48 Abs. 1, 41 Abs. 2 GKG.

D.....

U.....

A.....