


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Frankfurt/O. v. 18.04.2016 16 S 151/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
		Norm:	MietRB 2016, 195
		Zitiervorschlag:	§ 940a ZPO MietRB 2016, 195

Titelzeile

Räumungsverfügung: Ist der 90-jährige pflegebedürftige Vater des Mieters mitbesitzer der Dritter?

Vorinstanz

zu 16 S 151/15, Bad Freienwalde/O. v. 15.10.2015 - 20 C 256/15

Leitsatz

Hat der Mieter seinen 90-jährigen pflegebedürftigen Vater dauerhaft in den Haushalt aufgenommen, so ist dieser Mitbesitzer und nicht Besitzdiener der Mieträume. Er ist dann also auch „Dritter“ i.S.d. § 940a Abs. 2 ZPO und kann mittels Räumungsverfügung in Anspruch genommen werden.

Das Problem Der ehemalige Vermieter erwirkt gegen die ehemaligen Mieter, ein Ehepaar, erstinstanzlich einen Räumungstitel. Die ehemaligen Mieter gehen in Berufung und tragen dort erstmals vor, dass sie den 90-jährigen pflegebedürftigen Vater des Ehemannes in den Haushalt aufgenommen haben. Der Vater sei inzwischen auch in der Wohnung gemeldet. Der ehemalige Vermieter erfährt erstmals in der von den Mietern eingelegten Berufung von dieser Aufnahme. Die Berufung wird zurückgewiesen. Der ehemalige Vermieter geht gegen den Vater des ehemaligen Mieters im Wege einer Räumungsverfügung vor. Dieser verteidigt sich u.a. damit, dass er nicht Dritter i.S.d. § 940a Abs. 2 ZPO sei.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Frankfurt/O. gibt dem ehemaligen Vermieter Recht. Der Vater des ehemaligen Mieters sei Dritter i.S.d. § 940a ZPO. Dritter sei grundsätzlich jede vom Mieter verschiedene Person, die mit Wissen und Willen des Mieters oder jedenfalls mit dessen Duldung Besitz oder Mitbesitz an der Wohnung erlangt habe. So hätten etwa vom Mieter aufgenommene Ehe- oder Lebenspartner oder auch andere Familienangehörige regelmäßig Besitz an der Wohnung, ausgenommen minderjährige Kinder, die nur als Besitzdiener zu werten seien.

Nach diesen Grundsätzen sei auch der Vater des ehemaligen Mieters Mitbesitzer an der Wohnung. Er sei ohne zeitliche Einschränkung aufgenommen worden. Außerdem sei er in der Wohnung polizeilich gemeldet, was ein zusätzliches Indiz für den Mitbesitz sei (Verweis auf *Strey* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 940a ZPO Rz. 22).

Die mit einer Räumung möglicherweise verbundenen gesundheitlichen Gefahren für den 90-jährigen pflegebedürftigen Vater stünden dem nicht entgegen, sie seien allenfalls im Vollstreckungsverfahren zu würdigen.

Konsequenzen für die Praxis Den Ausführungen des LG Frankfurt/O. ist beizupflichten. Dies schon aus dem Grund, weil es nicht Aufgabe des Gerichtsvollziehers sein kann, im Rahmen der Vollstreckung eingehend zu prüfen, ob der Dritte schon Mitbesitzer oder noch Besitzdiener ist.

Beraterhinweis Im Rahmen des § 940a Abs. 2 ZPO behandelt die Rechtsprechung nicht nur minderjährige, sondern zunehmend auch erwachsene Kinder, die im Haushalt der Eltern leben, als bloße Be-

sitzdiener (vgl. AG Wiesbaden v. 21.5.2015 – 92 C 1677/15 (30), MietRB 2016, 11; AG Hofgeismar v. 18.6.2015 – 40 C 243/15 (20), jurisPR-Mietrecht 2/2016, Anm. 5). Es ist nicht auszuschließen, dass künftig die Aufnahme pflegebedürftiger Personen ähnlich beurteilt wird, zumindest wenn deren Geschäftsfähigkeit beeinträchtigt ist.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln