


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Frankfurt v. 10.05.2019 2 U 39/19
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 298-299
Normen: § 535 BGB, § 858 BGB, § 861 BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 298-299

Titelzeile

Verbotene Eigenmacht: Rückgabe durch gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer

Vorinstanz

zu 2 U 39/19, LG Frankfurt/M. - 2-13 O 50/19

Leitsatz

Gibt die Mieter-GbR die Mieträume durch einen gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer gegen den Willen des anderen gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführers zurück, so kann dies eine verbotene Eigenmacht des Vermieters gegenüber der Mieter-GbR begründen.

Das Problem Es geht um Mieträume in Frankfurt/M., in denen die Mieterin, eine GbR, bestehend aus den Ärzten B und C, eine Arztpraxis betreibt. Im Jahr 2018 erkrankt B länger; C teilt dem Vermieter mit, dass er künftig alleine die Miete zahle, weil sich B aus der Gemeinschaftspraxis zurückgezogen habe. In der Folgezeit zerstreiten sich B und C, es kommt zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Die Miete für die Praxisräume wird für die Monate November, Dezember 2018 und Januar 2019 nicht gezahlt. Mit Schreiben vom 29.1.2019 kündigt der Vermieter den Mietvertrag fristlos wegen Zahlungsverzugs. Er fordert die Mieterin auf, die Räume bis zum 31.1.2019 zu verlassen. Außerdem schließt der Vermieter mit einer anderen Gemeinschaftspraxis einen Mietvertrag über die Praxisräume, der am 1.2.2019 beginnen soll. Einer der Ärzte der neuen Gemeinschaftspraxis, D, erhält vom Vermieter schon einen Schlüssel zu den Mieträumen. Als er versucht, mit diesem Schlüssel in die Mieträume zu gelangen, misslingt dies, weil B zwischenzeitlich das Schloss ausgetauscht hat. Mit Schreiben vom 30.1.2019 beanstandet C gegenüber B den Austausch des Schlosses; gleichzeitig teilt er mit, dass am 31.1.2019 mit dem Vermieter ein Übergabetermin vereinbart sei und dass ab dem 1.2.2019 ein Mietvertrag mit der neuen Gemeinschaftspraxis bestehe. Am 31.10.2019 findet der Übergabetermin in Abwesenheit des B statt. Die Räume werden durch einen Schlüsseldienst geöffnet, das Schloss ausgetauscht. Der Vermieter übergibt der neuen Mieterin die Räume.

B beantragt gegen den Vermieter im Wege der einstweiligen Verfügung Zugang zu den Praxisräumen. Der Vermieter wendet u.a. ein, dass er Vertretungsmacht des C angenommen habe.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Frankfurt erlässt die einstweilige Verfügung. Der Vermieter habe der Mieterin den Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen und besitze die Praxisräume ihr gegenüber fehlerhaft (§ 861 Abs. 1 BGB).

Der Vermieter habe den Besitz an den Praxisräumen nicht mit Willen der Mieterin erlangt. Denn der Wille zur Besitzaufgabe des C sei hierfür nicht ausreichend. Die Mieterin als GbR übe ihren Besitz durch B und C als ihre Organe gemeinschaftlich aus. Die Besitzaufgabe habe demzufolge nicht durch Erklärung des C erfolgen können. Ein Verschulden des Vermieters sei nicht erforderlich. Abgesehen davon sei ihm bekannt gewesen, dass sein Vertragspartner nicht C persönlich, sondern die Gemeinschaftspraxis gewesen sei.

C sei nicht aufgrund einer Notgeschäftsführungsmaßnahme analog § 744 Abs. 2 BGB zur Rückgabe der Mietsache berechtigt gewesen. Zwar hätten der Mieterin durchaus Schadenersatzansprüche gedroht, wenn sie die Mieträume nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben hätte. Ein solches Geschäftsführungsrecht des C sei aber nicht zur Abwendung einer akuten Gefahr für die Mieterin erforderlich gewesen, weil er B rechtzeitig in den Entscheidungsprozess hätte einbeziehen können (Verweis auf BGH v. 26.6.2018 - II ZR 205/16 , MDR 2018, 1134 = NJW 2018, 3014).

Der Vermieter sei auch nicht aufgrund der zuvor durch B verübten verbotenen Eigenmacht berechtigt gewesen, sich den Besitz an der Mietsache zu verschaffen. Zwar sei die von B ohne Einwilligung des C verübte verbotene Eigenmacht durch den Austausch der Schlösser auch gegenüber dem Vermieter als mittelbarem Besitzer widerrechtlich gewesen. Dieser sei aber nur berechtigt gewesen, die Wiedereinräumung des Besitzes an die Mieterin als die bisherige Besitzerin zu verlangen. Ein Verschulden des Vermieters sei nicht erforderlich. Abgesehen davon sei ihm bekannt gewesen, dass sein Vertragspartner nicht C persönlich, sondern die Gemeinschaftspraxis gewesen sei.

B könne auch die Übertragung des Besitzes auf sich persönlich verlangen, da der Mitgesellschafter C ersichtlich den Besitz weder für die Mieterin noch für sich selbst zurückerhalten wolle (Verweis u.a. auf OLG Düsseldorf v. 15.12.2001 - 10 U 15/01 , NZM 2002, 192). Im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens sei B aufgrund der bestehenden Eilbedürftigkeit nicht gehindert, den der Mieterin zustehenden Anspruch im Wege der Prozesstandschaft geltend zu machen, ohne zuvor den C gerichtlich auf Mitwirkung in Anspruch zu nehmen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung ist nachvollziehbar begründet. Das Ergebnis verursacht dennoch Unbehagen. Denn der Vermieter wird weitgehend in innergesellschaftliche Streitigkeiten hineingezogen.

Beraterhinweis Die Entscheidung erwähnt, dass der Mieterin erhebliche Schadensersatzansprüche drohen. Daher kann sich das gewonnene einstweilige Verfügungsverfahren leicht als Pyrrhussieg erweisen. In dem Zusammenhang ist auch von Interesse, dass das OLG Frankfurt gem. §§ 936 , 921 S. 2 ZPO eine Sicherheitsleistung von 6 Monatsmieten (57.678,66 €) angeordnet hat, weil die Mieterin seit November 2018 keine Miete mehr für die Räume gezahlt habe.

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

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2019, 299 (nachstehend).

