


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Frankfurt v. 10.05.2019 2 U 39/19
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 299-300
Normen: § 535 BGB, § 858 BGB, § 861 BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 299-300

Titelzeile

Verbotene Eigenmacht: Einstweilige Verfügung bei Weitergabe an Nachfolgemietler?

Vorinstanz

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

Leitsatz

Macht der Mieter wegen verbotener Eigenmacht Besitzschutzansprüche gegen den Vermieter durch einstweilige Verfügung geltend, so fehlt es nicht an der Eilbedürftigkeit, wenn der Vermieter den Besitz an einen Nachfolgemietler weitergegeben hat und diesem die Umstände der Rückerlangung des Besitzes durch den Vermieter bekannt waren.

- 299 -

MietRB 2019, 299-300

- 300 -

Das Problem Es geht um Mieträume in Frankfurt, 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 die Ärzte, es kommt zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung.

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. B, der zu diesem Zeitpunkt in der Praxis ist, spricht mit D über die mietvertragliche Situation. 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 31.1.2019 findet die Übergabe in Abwesenheit des B statt. Die Räume werden durch einen Schlüsseldienst geöffnet, das Schloss ausgetauscht. Der Vermieter übergibt der neuen Mieterin die Räume.

B begehrt vom Vermieter im Wege der einstweiligen Verfügung Zugang zu den Praxisräumen. Dieser verteidigt sich u.a. damit, dass er nicht mehr Besitzer der Praxisräume sei.

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 Eilbedürftigkeit stehe nicht entgegen, dass der Vermieter seinen durch verbotene Eigenmacht erlangten Besitz bereits der Nachfolgemieterin überlassen habe, welche ihrerseits aufgrund des mit ihr abgeschlossenen Mietvertrages den Besitz berechtigt ausübe und nicht zur Herausgabe bereit zu sein scheine.

Zum einen sei nicht ausgeschlossen, dass der Vermieter durch Verhandlungen mit der Nachfolgemieterin zumindest die vorübergehende Rückgabe der Praxisräume erreichen könne. Denn diese habe ihren Praxisbetrieb noch nicht begonnen, weil sich noch diverse Gegenstände der Mieterin in den Räumen befänden.

Zum anderen sei der Nachfolgemieterin bekannt gewesen, dass die Mieterin den Besitz an den Mieträumen zum damaligen Zeitpunkt nicht freiwillig aufgeben würde. D habe bei seinem Versuch, die Mieträume vor Beginn des Mietverhältnisses mit der Nachfolgemieterin zu betreten, B angetroffen und Kenntnis erlangt, dass dieser das Schloss der Eingangstür zur Praxis habe austauschen lassen. Hierdurch sei ihm deutlich geworden, dass jedenfalls B, der sich erkennbar als Mitgesellschafter und berechtigter Mitnutzer in den Räumen aufhielt, mit einer Rückgabe an den Vermieter und einer Übergabe der Räume an die Nachfolgemieterin nicht einverstanden gewesen sei. Daher sei von einem einverständlichen Zusammenwirken der Nachfolgemieterin mit dem Vermieter auszugehen (Verweis auf OLG Celle v. 12.10.2007 – 2 U 152/07, MDR 2008, 445 = ZMR 2008, 288). Dass die Nachfolgemieterin möglicherweise im Vertrauen auf die Beendigung des Mietverhältnisses mit der bisherigen Mieterin und auf die Wirksamkeit des Nachfolgemietvertrages gehandelt habe, spiele bei verbotener Eigenmacht keine Rolle.

Konsequenzen für die Praxis Die Ausführungen des OLG Frankfurt überzeugen. Sonst wäre es für den Vermieter auch einfach, Besitzschutzansprüche durch Übergabe der Mieträume an einen Dritten zu vereiteln.

Beraterhinweis Der Fall ist abzugrenzen von der Doppelvermietung. Bei der Doppelvermietung kann der übergangene Mieter keine Erfüllungsansprüche mehr geltend machen, wenn die Mieträume an den Konkurrenten übergeben wurden. Insofern geht es um petitorische Erfüllungsansprüche. Possessorische Besitzschutzansprüche wegen verbotener Eigenmacht sind dagegen stärker geschützt (vgl. OLG Celle v. 12.10.2007 – 2 U 152/07, MDR 2008, 445 = ZMR 2008, 288).

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, 298 (vorstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln