

Titel:

Räumung durch Besitzaufgabe des Mitmieters

Normenketten:

BGB § 546

ZPO § 269 Abs. 3

Leitsatz:

Auch ein Mitmieter, der den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat, muss an der Räumung mitwirken, dem genügt er nicht, wenn er einfach den Besitz an den Räumen aufgibt, ohne dies dem Vermieter mitzuteilen. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mitmieter, Räumung, Besitzaufgabe, Kosten, Klagerücknahme

Rechtsmittelinstanz:

LG Ansbach, Beschluss vom 22.12.2020 – 1 T 1379/20

Fundstelle:

BeckRS 2020, 44102

Tenor

Der Beklagte zu 1) und der Beklagte zu 3) haben samtvverbindlich *)

1. Der Beklagte zu 3) hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

2. Der Streitwert wird auf 5.055,00 € festgesetzt.

*) Ergänzt durch Beschluss vom 02.12.2020

Gründe

1

Die Entscheidung beruht auf § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO. Die Klage ist zurückgenommen worden.

2

Der Beklagte zu 3) hat aus Billigkeitsgründen die Kosten seiner Säumnis und der zurückgenommenen Klage gegen seine Person zu tragen. Er hat durch sein Verhalten die Erhebung der Klage und den Erlass des Teilversäumnisurteils gegen seine Person veranlasst. Der Beklagte zu 3) bewohnte unstreitig die streitgegenständliche Wohnung jedenfalls bis Mai 2020. Die vorgelegte Meldebescheinigung der Gemeinde mag ein Indiz dafür sein, dass er die Wohnung tatsächlich vor Klageerhebung verlassen hat. Dies ändert jedoch nichts daran, dass er mit seinem Verhalten die Erhebung der Klage und den Erlass des Versäumnisurteils verursacht hat.

3

Als Mieter einer Wohnung, dies gilt auch für Mitmieter, die den tatsächlichen Mietvertrag nicht persönlich unterzeichnet haben, hatte der Beklagte zu 3) die Verpflichtung, bei der Rückübertragung der Wohnung ordnungsgemäß mitzuwirken. Ansonsten entspricht er nicht der ihm obliegenden ordnungsgemäßen Rückgabepflicht (Schmidt/Futterer, § 546 RdNr. 33 ff). Dies kann nicht durch einfache Besitzaufgabe geschehen. Der Beklagte zu 3) wäre daher verpflichtet gewesen, seinen Auszug dem Vermieter mitzuteilen. Dies hat er jedoch zu keinem Zeitpunkt getan. Es ist auch nicht Sache des Vermieters, Klingelschilder oder Postkastenaufschriften eines Vermieters zu entfernen, insbesondere dann nicht, wenn der Vermieter überhaupt keine Kenntnis vom Auszug des Mieters hatte und auch nicht haben konnte. Den Ermittlungsmöglichkeiten eines Vermieters sind Grenzen gesetzt, insbesondere kann er seine Mietwohnungen nicht nach Belieben betreten und überprüfen, welche Mieter sich dort noch aufhalten und welche nicht, ohne das Besitzrecht des Mieters zu beeinträchtigen. Auch kann von ihm nicht verlangt werden, seine Mietwohnungen tagtäglich und dauerhaft zu überwachen, um den dortigen Aufenthalt von

Personen überprüfen zu können. Dem Vermieter bleibt letztendlich nichts anderes übrig, als anhand des Klingelschildes und der Briefkastenaufschrift zu überprüfen, ob Mieter, denen gegebenenfalls zu kündigen ist, sich dort noch aufhalten oder nicht. Dies hat die Klägerin nach ihrem Vorbringen getan. Die Vermieterin hat insoweit vorgetragen, dass Klingelschild und Postkastenaufschrift noch vorhanden waren bei der eigenen Überprüfung. Dies ist bereits deshalb glaubhaft, weil die Klage dem Beklagten zu 3) am 21.07.2020 an der streitgegenständlichen Anschrift noch gemäß § 180 ZPO zugestellt werden konnte.

4

Dies ergibt sich aus der vorliegenden Postzustellungsurkunde. Das gleiche gilt für das Teilversäumnisurteil vom 05.08.2020, auch dieses konnte auf diesem Weg dem Beklagten zu 3) am 12.08.2020 zugestellt werden. Die vorliegenden Postzustellungsurkunden über beide Zustellungen begründen nach § 418 Abs. 2 ZPO den vollen Beweis der Richtigkeit der bezeugten Tatsachen, damit steht fest, dass jedenfalls bis einschließlich 12. August der Name des Beklagten zu 3) auf dem Klingelschild der streitgegenständlichen Wohnung - der Versuch der persönlichen Übergabe an den Adressaten ist Voraussetzung für die aufgezeigte Ersatzzustellung - und dem zugehörigen Briefkasten enthalten war.

5

Der Beklagte zu 3) war daraufhin auch ohne weiteres in der Lage, einen Rechtsanwalt zu beauftragen und Einspruch einlegen zu lassen.

6

Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände hat er deshalb mit seinem Verhalten Anlass zur Klageerhebung und zum Erlass des Versäumnisurteils gegeben. Nach billigem Ermessen hat er dafür auch die Kosten zu übernehmen, nachdem er den ihm obliegenden Rückgabepflichten nicht entsprochen hat. Hierfür streiten auch die Rechtsgedanken der §§ 93, 344 ZPO.