LG Landshut, Beschluss v. 03.03.2021 – 53 O 3087/20

**Titel:**

## Sicherungsanordnung für laufende Miete

**Normenkette:**

ZPO § 283a

**Leitsatz:**

**Eine Sicherungsanordnung ist begründet, wenn die Klage hohe Aussicht auf Erfolg hat. Die erforderlichen besonderen Nachteile können auch darin liegen, dass es dem Vermieter nicht möglich ist, ohne die Zahlungen für das Grundstück aufgenommene Darlehen zu befriedigen. (Rn. 2 – 11) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Sicherungsanordnung, Mietrückstand, Nutzungsentschädigung, Darlehen, Zahlunsgverzug

**Rechtsmittelinstanz:**

OLG München, Beschluss vom 13.07.2021 – 32 W 628/21

## Tenor

1. Die Beklagte wird im Wege der Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO verpflichtet, einen Betrag von insgesamt 27.823,53 EUR beim Amtsgericht - zur Sicherheit zu hinterlegen.

2. Die Sicherheitsleistung gemäß Ziffer 1 ist bis zum 03.04.2021 gegenüber dem Gericht nachzuweisen.

## Gründe

1
1) Die Sicherungsanordnung beruht auf § 283a Abs. 1 ZPO:

2
i) Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit 1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und 2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist.

3
b) Mit der am 04.11.2020 zugestellten Klage vom 12.10.2020 macht die Klagepartei einen Räumungsanspruch und aus demselben Rechtsverhältnis (Pachtvertrag vom 30.12.2013, K3) abgeleitete Zahlungsansprüche geltend.

4
c) Die Klage hat eine hohe Aussicht auf Erfolg. Hohe Aussicht auf Erfolg iSv § 283a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ZPO hat die Klage, wenn dem Zahlungsanspruch nach dem bisherigen Sach- und Streitstand mit hoher Wahrscheinlichkeit keine berechtigten Einwendungen oder Einreden entgegenstehen (BT-Drs. 17/10485, 28). Ähnlich wie bei der Entscheidung über den Erlass eines Arrests oder einer einstweiligen Verfügung ist mithin eine Prognose über den voraussichtlichen Ausgang des Rechtsstreits anzustellen (BeckOK ZPO/Bacher, 39. Ed. 1.12.2020, ZPO § 283a Rn. 19). Hohe Aussicht auf Erfolg besteht in aller Regel, wenn und soweit der Rechtsstreit hinsichtlich eines Teils des Zahlungsbegehrens bereits zur Entscheidung reif ist, das Gericht aber wegen des Verbots einander widersprechender Teilentscheidungen kein Teilurteil erlassen kann (ebenso Schmidt-Futterer/Streyl Rn. 24; BeckOK ZPO/Bacher, 39. Ed. 1.12.2020, ZPO § 283a Rn. 23).

5
i) Unabhängig vom Vortrag der Beklagtenseite, wonach es im streitgegenständlichen Anwesen seit März 2020 zu einem Wasserschaden gekommen sei, welcher die Verpachtung verschiedener Appartements

mehrere Wochen lang unmöglich machte, ist der Streitstoff nach Durchführung der mündlichen Verhandlung insoweit bereits aufgeklärt, als das Pachtverhältnis, geschlossen mit Vertrag vom 30.12.2013 (K3), durch ordentliche Kündigung zum 01.05.2020 fristgerecht gekündigt wurde. Insoweit besteht - unabhängig von der ausstehenden Beweisaufnahme über den behaupteten zeitlich begrenzten Mietausfallschaden - eine hohe Erfolgsaussicht hinsichtlich der Herausgabe des streitgegenständlichen Boardinghauses gemäß §§ 546 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB.

6
ii) Hinsichtlich der Aktivlegitimation der Klägerseite wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Begründung in der klägerseits zitierten Entscheidung des OLG München vom 14.06.2018, Az.: 32 U 2516/16, Bezug genommen. Demnach ist die Klagepartei berechtigt, im eigenen Namen auf Leistung an die Bruchteilsgemeinschaft zu klagen.

7
iii) Die ordentliche Kündigung war auch wirksam. Im vorliegenden Fall konnte die Klagepartei auf Grundlage der Befugnis des § 745 Abs. 1 BGB alleine handeln, weil die Beklagte in entsprechender Anwendung des § 34 BGB von der Mitwirkung der Beschlussfassung ausgeschlossen war (vgl. OLG München, aaO). In Abweichung von § 584 BGB war in § 1 des Pachtvertrages vom 30.12.2013 eine dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart worden.

8
1. Da die Beklagte das Boardinghaus nicht zurückgegeben hat, sondern gegen den Willen der Klagepartei in ihrem Besitz behalten möchte und das Fortbestehen des Pachtverhältnisses geltend macht, liegt eine Vorenthaltung der Pachtsache vor.

9
iv) Hinsichtlich des geltend gemachten Anspruches auf Nutzungsentschädigung besteht eine hohe Erfolgsaussicht der Klage. Gibt der Pächter den gepachteten Gegenstand nach der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht zurück, so kann der Verpächter gemäß § 584b S. 1 BGB für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Pacht nach dem Verhältnis verlangen, in dem die Nutzungen, die der Pächter während dieser Zeit gezogen hat oder hätte ziehen können, zu den Nutzungen des ganzen Pachtjahrs stehen. Der Pächter ist zur Zahlung der Pacht inklusive Umsatzsteuer verpflichtet. Die Fälligkeit des Entschädigungsanspruchs richtet sich nach der vertraglichen oder gesetzlichen Regelung für den Anspruch auf die Pacht (MüKoBGB/Harke, 8. Aufl. 2020, BGB § 584b Rn. 4).

10
d) Die Anordnung ist nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt. Ausreichend ist hierbei nicht schon das Risiko späterer Insolvenz der Beklagtenseite und deren Erhöhung durch die Prozessdauer. „Besondere“ Nachteile müssen zwar Folge etwaigen Zahlungsausfalls sein, aber über ihn hinausgehen (Musielak/Voit/Foerste, 17. Aufl. 2020, ZPO § 283a Rn. 7).

11
(a) Vorliegend hat die Klägerseite für das Gericht in ausreichendem Maße nach § 283a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ZPO glaubhaft gemacht, dass die Pachteinnahmen aus der Verpachtung des Boardinghauses der Tilgung mehrerer Darlehen der Beteiligten der Bruchteilsgemeinschaft bei der Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG dienen. Der Kläger bekräftigte in der mündlichen Verhandlung, dass die zwischenzeitlich gewährte Tilgungsaussetzung beendet ist, die monatlichen Darlehensraten daher seit Januar 2021 weiterhin zu entrichten sind. Das Konto der Grundstücksgemeinschaft befindet sich bereits im Soll. Die Kosten und Nachteile, die der Beklagtenseite durch die Hinterlegung drohen, sind deutlich geringer als die Nachteile, die der Klägerseite drohen, wenn die Darlehen nicht mehr bedient werden können. In Anbetracht der weiterhin zu zahlenden hohen monatlichen Tilgungsraten von insgesamt 5.045,- EUR (Anlage K9), einer Beendigung des Pachtverhältnisses bereits zum 01.05.2020 und der überaus hohen Erfolgsaussichten der Klage hinsichtlich der Räumung und der Nutzungsentschädigung (s.o.) ist der Erlass einer Sicherungsanordnung gerechtfertigt.

12

2) Die Art der Sicherheitsleistung war nach § 108 Abs. 1 ZPO zu bestimmen (BT-Drs. 17/10485, 29; Zehelein WuM 2013, 133 (139); Zöller/Greger Rn. 6; BeckOK ZPO/Bacher, 39. Ed. 1.12.2020, ZPO § 283a Rn. 40). Die Aufgaben der Hinterlegungsstellen sind den Amtsgerichten übertragen, Art. 2 Abs. 2 BayHintG.

13
3) Sicherheit kann gem. § 283a Abs. 1 ZPO nur für Zahlungsansprüche begehrt werden, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig werden. Dies sind typischerweise Ansprüche auf Zahlung von Miete, Nutzungsentschädigung oder sonstigen wiederkehrenden Leistungen (BeckOK ZPO/Bacher, 39. Ed. 1.12.2020, ZPO § 283a Rn. 13). Das Verlangen nach Sicherheit darf hierbei nur auf solche Ansprüche erstreckt werden, die vor Erlass der Anordnung fällig geworden sind (BT-Drs. 17/10485, 28; AG Langenfeld NJW 2014, 710; Emmerich NZM 2014, 881 (886); BeckOK ZPO/Bacher, aaO Rn. 17).

14
i) Die Klage ist mit Zustellung am 04.11.2020 rechtshängig geworden, §§ 253 Abs. 1, 261 Abs. 1 ZPO. Da sich die Fälligkeit der Nutzungsentschädigung nach der vertraglichen Regelung für den Anspruch auf die Pacht richtet (s.o.), kann ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung für November 2020, fällig am dritten Werktag, mithin am 04.11.2020, nicht gesichert werden.

15
ii) Gesichert werden auf Antrag der Klagepartei vom 12.10.2020 Ansprüche auf Nutzungsentschädigung, die nach Rechtshängigkeit und bis zum Erlass der Anordnung fällig geworden sind: Dezember 2020, Januar 2021, Februar 2021, März 2021, letztere ist fällig mit Beginn des heutigen Tages und damit zeitlich auch vor Erlass dieser Anordnung.

16
iii) Die Höhe der Nutzungsentschädigung bemisst sich für den Vorenthaltungszeitraum erstens nach der vereinbarten Pacht und zweitens nach dem Verhältnis in dem die Nutzungen, die im Vorenthaltungszeitraum gezogen wurden oder bei ordnungsgemäßer Wirtschaft hätten gezogen werden können, zu den Nutzungen während des ganzen Pachtjahres stehen (BeckOGK/Schlinker, 1.1.2021, BGB § 584b Rn. 10). Die Bestimmung bezweckt, dem Verpächter auf einfache Art und Weise eine Mindestentschädigung einzuräumen und damit Streitigkeiten über die Höhe eines etwaigen Schadenseratz- oder Bereicherungsanspruchs in einfacher und angemessener Weise abzuschneiden. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob der Pächter die Pachtsache während der Vorenthaltung nutzt (BGH, Urteil vom 10. 11. 1999 - XII ZR 24/97, NZM 2000, 134, beck-online).

17
iv) Da das Boardinghaus trotz des verhängten pandemiebedingten Lockdowns unstreitig weiterbetrieben werden konnte, schätzt das Gericht den Anteil der Nutzungen im (zu sichernden) Vorenthaltungszeitraum auf ein Drittel der Gesamtnutzungen in einem Pachtjahr, § 287 ZPO. Ausgehend von einem vertraglich vereinbarten monatlichen Nettopachtzins von 5.882,35 EUR (jährlich insgesamt 70.588,20 EUR) beläuft sich daher die Nutzungsentschädigung auf 23.529,40 EUR netto (ein Drittel von 70.588,20 EUR),

v) mithin für Dezember 2020: 5.882,35 EUR + 16% MwSt: 6.823,53 EUR

(i) für Januar bis März 2021: jew. 5.882,35 EUR + 19% MwSt: 21.000,00 EUR

vi) insgesamt (einschließlich gesetzlicher MwSt) auf 27.823,53 EUR

18
4) Gemäß § 283a Abs. 2 ZPO war der Beklagten in dem Beschluss eine Frist zu setzen, innerhalb der er die Sicherheitsleistung nachzuweisen hat.

19
5) Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckung bedurfte es nicht. Der Beschluss ist im Hinblick auf § 570 Abs. 1 grundsätzlich ohne Weiteres vollstreckbar (BeckOK ZPO/Bacher, 39. Ed. 1.12.2020, ZPO § 283a Rn. 43).

20
i) Für das Verfahren und die Entscheidung über den Antrag fallen keine zusätzlichen Gerichtsgebühren an (BeckOK ZPO/Bacher, 39. Ed. 1.12.2020, ZPO § 283a Rn. 79).