

Titel:

Unzulässigkeit einer sofortigen Beschwerde gegen die Versagung einer Räumungsfrist bei gleichzeitiger Berufungseinlegung

Normenkette:

ZPO § 511, § 567, § 721 Abs. 6 Nr. 1

Leitsätze:

1. Ein Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist ist grundsätzlich auch nach Erlass eines Zweiten Versäumnisurteils zulässig (Rn. 9)

2. Eine sofortige Beschwerde gegen die Versagung einer Räumungsfrist ist bzw. wird unzulässig, wenn der Beschwerdeführer zuvor bereits Berufung eingelegt hat, oder diese zugleich oder später noch einlegt (Rn. 10)

Der Mieter kann gegen ein erstinstanzliches Räumungsurteil und die insoweit aus seiner Sicht zu Unrecht nicht oder nicht lange genug gewährte Räumungsfrist nicht gleichzeitig im Wege der Berufung bzw. der sofortigen Beschwerde (§ 721 Abs. 6 Nr. 1 ZPO) vorgehen. Die sofortige Beschwerde soll ein durch einen Anwalt zu führendes Berufungsverfahren entbehrlich machen, wenn sich der Mieter lediglich gegen die Entscheidung zur Räumungsfrist wehren möchte. Greift er aber sowohl die Hauptsache als auch die Versagung einer Räumungsfrist an, so kann dieses Begehren nur zusammen im Berufungsverfahren verfolgt werden. (Rn. 11 – 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerde, Berufung, Mieter, Einspruch, Versagung, Wohnung, Herausgabe, Anerkenntnis, Beschwerdeverfahren, Berufungsverfahren, Erlass, Schriftsatz, Wohnraum, Berufungseinlegung, sofortige Beschwerde, sofortigen Beschwerde, Versäumnisurteil, Räumungsfrist, Unzulässigkeit, Kostenentscheidung, Rechtsbeschwerde, Räumungsfristentscheidung, Versagung einer Räumungsfrist, Anfechtung der Entscheidung zur Räumungsfrist, sofortige Beschwerde gegen Entscheidung zur Räumungsfrist, isolierte sofortige Beschwerde, sofortige Beschwerde und Berufung, Räumung von Wohnraum

Vorinstanz:

AG München, Versäumnisurteil vom 11.06.2024 – 432 C 12689/24

Fundstellen:

ZMR 2025, 266

NJOZ 2025, 566

FDZVR 2025, 943273

LSK 2024, 43273

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde der Beklagten gegen die Versagung einer Räumungsfrist im Zweiten Versäumnisurteil des Amtsgerichts München vom 17.09.2024, Az. 432 C 12689/24, wird verworfen

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

4. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 6.750,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beklagte wendet sich mit ihrer sofortigen Beschwerde gegen die Versagung einer Räumungsfrist in einem Zweiten Versäumnisurteil.

2

Mit Versäumnisurteil vom 11.06.2024 wurde die Beklagte unter anderem verurteilt, die von ihr innegehaltene, Wohnung, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

3

Hiergegen hat die Beklagte form- und fristgerecht Einspruch eingelegt.

4

Mit Zweitem Versäumnisurteil vom 17.09.2024 wurde der Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 11.06.2024 verworfen. Ausführungen zur Gewährung einer Räumungsfrist erfolgten im Urteil nicht.

5

Mit Schriftsatz vom 24.09.2024 legte die Beklagte gegen das Urteil vom 17.09.2024 Berufung ein. Das Verfahren wird beim LG München I unter dem Az. 14 S 12386/24 geführt.

6

Mit Schriftsatz vom 01.10.2024 legte die Beklagte gegen die Versagung einer Räumungsfrist beim AG München sofortige Beschwerde ein und beantragte, der Beklagten eine Räumungsfrist von 3 Monaten zu gewähren.

7

Mit Beschluss vom 01.10.2024 half das AG München der Beschwerde nicht ab und legte die Akte dem LG München I zur Entscheidung vor.

II.

8

Die sofortige Beschwerde ist als unzulässig zu verwerfen, §§ 721 Abs. 6 Nr. 1, 567 ff ZPO.

9

1. Der Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist ist nach Ansicht des Beschwerdegerichts grundsätzlich auch nach Erlass eines Zweiten Versäumnisurteils zulässig. § 721 ZPO setzt allein voraus, dass auf »Räumung von Wohnraum erkannt« wird (Abs. 1) oder bereits erkannt worden ist (Abs. 2). Unerheblich ist dabei, um welche Art von Urteil es sich handelt. Es kommen folglich auch Anerkenntnis- und Versäumnisurteile in Betracht (LG Rostock, Beschluss vom 11.08.2000 – 2 T 253/00, NJW-RR 2001, 442; LG Köln, Beschluss vom 14.03.1986 – 9 T 45/86, NJW-RR 1987, 143). Gleiches gilt für Zweite Versäumnisurteile, durch welche lediglich der Einspruch gegen ein auf Räumung und Herausgabe lautendes Versäumnisurteil verworfen wird (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, ZPO § 721 Rn. 14, str., vgl. mit weiteren Nachweisen MüKoZPO/Götz, 6. Aufl., § 721 Rn. 14).

10

2. Eine sofortige Beschwerde ist bzw. wird unzulässig, wenn der Beschwerdeführer zuvor bereits Berufung eingelegt hat, oder diese zugleich oder später noch einlegt. Vorliegend wurde durch die Beklagte mit Schriftsatz vom 24.09.2024 Berufung gegen das Zweite Versäumnisurteil vom 17.09.2024 eingelegt. Das Verfahren wird beim LG München I unter dem Az. 14 S 12386/24 geführt.

11

Der Mieter kann gegen ein erstinstanzliches Räumungsurteil und die insoweit aus seiner Sicht zu Unrecht nicht oder nicht lange genug gewährte Räumungsfrist nicht gleichzeitig im Wege der Berufung bzw. der sofortigen Beschwerde vorgehen. Dies folgt aus § 721 Abs. 6 Nr. 1 ZPO, welcher lediglich eine Ausnahme zu § 511 ZPO darstellt. Begehrt der Mieter sowohl die Anfechtung der Hauptsache als auch die Anfechtung der Versagung einer Räumungsfrist, so kann dieses Begehren nur zusammen im Berufungsverfahren verfolgt werden (Schmidt-Futterer / Lehmann-Richter, 16. Aufl., § 721 Rn. 67; MüKoZPO / Götz, 6. Aufl., § 721 Rn. 14; Zöller / Seibel, ZPO, 33. Aufl., § 721 Rn. 13).

12

Sinn und Zweck des § 721 Abs. 6 Nr. 1 ZPO ist es, ein – in Wohnraummietsachen vor dem Landgericht und damit (im Gegensatz zum Beschwerdeverfahren, § 569 Abs. 3 Nr. 1, § 78 Abs. 3 ZPO) durch einen Anwalt

zu führendes – Berufungsverfahren entbehrlich zu machen, wenn sich der Schuldner lediglich gegen die Räumungsfristentscheidung wehren möchte (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl., § 721 Rn. 67).

13

Nach den obigen Grundsätzen war die sofortige Beschwerde der Beklagten als unzulässig zu verwerfen.

III.

14

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

15

Der Wert des Beschwerdeverfahrens wurde mit dem 3-fachen des Nettomietzinses (2.250,00 €) festgesetzt und entspricht somit der Zeit, hinsichtlich die Beschwerde eine Verlängerung der Räumungsfrist begehrt hat.

16

Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht gegeben.