

Einstweiliger Rechtsschutz im Mietrecht

Inhaltsverzeichnis

A. Vermieterseitige Ansprüche

I. Geldansprüche des Vermieters

1. Arrest und einstweilige Verfügung
2. Rechtsprechung zu den Unterlassungsverfügungen

II. Räumung und Herausgabe von Sachen

1. Räumungs- und Herausgabeverfügung nach §§ 940, 940a ZPO
2. Verjährung des Wegnahmerechts des Mieters aus §§ 539 Abs.2, 258 BGB

III. Durchsetzung von Instandhaltung und Modernisierung

IV. Sicherung der Betriebspflicht

B. Mieterseitige Ansprüche

I. Nutzungsüberlassung

1. Doppelvermietung
2. Besitzeinräumung
3. Eintrittsrechte von Lebensgefährten

II. Instandhaltungspflicht des Vermieters

III. Mietermodernisierung und Barrierefreiheit

IV. Sicherung der Energieversorgung

V. Konkurrenzschutz des Mieters

VI. Vorkaufsrecht des Mieters

VII. Persönlichkeitsrechte des Mieters

C. Abgrenzungsfragen

Vorbemerkung:

Hinweis auf Neuregelung des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) zum 1.9. 2001 – Rechtsprechungsbeispiele - z.T. vorher geltende Regelungen beachten – ggf. erfolgt Hinweis auf Veränderungen, jedoch nicht immer ad hoc. möglich wegen der Unterschiedlichkeit der Regelungssystematik – genaue Übersicht nur mithilfe der Synopsen,

A. Vermieterseitige Ansprüche

I. Geldansprüche des Vermieters

1. Verhältnis von Arrest und Einstweiliger Verfügung

Arrest und Einstweilige Verfügung im vorl. Rechtsschutz – Bedeutung für das Mietrecht
Verweis auf Übersicht zum Einstweiligen Rechtsschutz (aufrufen):

dabei Einordnung in die Sicherungsrechte des Vermieters beachten:

- Sicherheitsleistungen, § 551 BGB (Kautions),

- Vermieterpfandrecht nach §§ 562 ff. BGB,

<p>Vermieterpfandrecht, §§ 562 ff. BGB: Gesetzliches Pfandrecht, Anwendbarkeit der Bestimmungen über das Vertragspfandrecht, § 1257 BGB, Umfang: Nur an „eingebrachten Sachen“ i.S.d. § 562 BGB, Verwertungsrecht: ja, § 1204 Abs.1 BGB, Verwertungsart: Verkauf durch öffentliche Versteigerung, §§ 1228,1235,383 Abs.3, 156 BGB.</p>	
<p>Dingl. Arrest, § 916 ZPO: Arrestanspruch: Sicherung von Geldansprüchen, z.B. Schadenersatz, Mietrückstände, Arrestgrund: Gefährdung der ZV, § 917 ZPO, Ergebnis: Pfändungspfandrecht an Sachen des Mieters, §§ 930,804 ZPO, kein Verwertungsrecht Verhältnis zum Vermieterpfandrecht: kann neben dem Vermieterpfandrecht bestehen (Palandt, § 562 Rn.3), ist nicht auf „eingebrachte Sachen i.S.d. § 562 Abs.1 BGB beschränkt, betrifft auch Forderungen, Immobilien und Anwartschaftsrechte, §§ 930,932 ZPO, unzulässig: Wenn Vermieter schon anderweitig ausreichend gesichert ist (BGH NJW 72, 1044) – prüfen !</p>	<p>Einstweilige Verfügung, § 935 ZPO: Streitgegenstand: „eingebrachte Sachen“, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen. Verfügungsanspruch: Vermieterpfandrecht, Herausgabeanspruch, Anspruch auf Besitzüberlassung, § 562b Abs.2 S.1 BGB. Verfügungsgrund: Gefährdung des Pfandrechts durch Besitzentzug, Falllagen: a) Mieter will Sachen aus der Wohnung schaffen, EV-Inhalt: Unterlassungsverfügung b) Mieter hat Sachen aus der Wohnung geschafft, ggf. in eine wieder gemietete Wohnung, EV-Inhalt: Herausgabe der Sachen an einen Gerichtsvollzieher, §§ 938 Abs.2, 883 ZPO – Pfandrecht geht nicht unter und hat Priorität gegenüber dem neuen Vermieterpfandrecht, § 1209 BGB (KG OLGE 20,189).</p>

2. Rechtsprechung zu Unterlassungsverfügungen

Sicherung des Vermieterpfandrechts

Konfliktlage: Mieter schickt sich an, eingebrachte Sachen aus der Wohnung oder dem Geschäftsraum wegzuschaffen. Vermieter will das durch eine Unterlassungsverfügung verhindern.

Problematisch: Worauf soll sich die Verfügung beziehen ? Konkrete Benennung der Gegenstände durch den Vermieter häufig nicht möglich,

Beispiel: Geld, Inhaberpapiere, andere Wertpapiere, Kostbarkeiten sind für den Vermieter nicht erkennbar.

Rechtsprechung stellt daher keine hohen Anforderungen an die Bestimmtheit des Antrages: Bezugnahme auf „Einrichtungsgegenstände, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen“ genügt (beachten; § 562 Abs.1 S.2 BGB – keine unpfändbaren Sachen i.S.d. § 811 ZPO).

Rechtsprechungsbeispiele
OLG Stuttgart, NJW-RR 1997, 521
OLG Hamm, NZM 2001, 623

Zugriff des Vermieters auf Kautionskonto

Konfliktlage: Mieter hat Kautions in Form der Verpfändung eines Sparkontos geleistet. Vermieter will Konto wegen behaupteter Ansprüche auflösen. Mieter wehrt sich mit Unterlassungsverfügung.

Rechtsprechung: Auflösung nur zulässig, wenn er unstrittige Ansprüche (Pfandreife) hat.

Rechtsprechungsbeispiel
LG Wuppertal, NZM 2004, 298

I. Räumung und Herausgabe von Sachen

1. Räumungs- und Herausgabeverfügung nach §§ 940, 940a ZPO

Möglichkeiten zur Erlangung einer EV durch § 940a ZPO äußerst begrenzt, beachten: Verbleiben des Mieters in der Wohnung nach erfolgter Kündigung ist keine verbotene Eigenmacht – erforderlich – Räumungsklage, nicht EV.

Soweit verbotene Eigenmacht vorliegt, muss der Antragsgegner bestimmbar bezeichnet werden – keine EV gegen unbekannte Hausbesetzer:

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Köln NJW 1982, 1888

Zulässigkeit der EV:

a) wenn der Berechtigte den Besitz aufgegeben hat (§ 856 BGB),

Besitzaufgabe: freiwilliges Aufgeben der Sachherrschaft oder Übertragen der Sachherrschaft auf einen anderen.

Beispiel: Mieter wirft dem Vermieter den Schlüssel zur vermieteten Wohnung in den Briefkasten; Mieter räumt den Mietraum und lässt ihn in unverschlossenem Zustand zurück.

Konsequenz: Vermieter kann sich dann gegen Wiederinbesitznahme mittels EV wehren und endgültige Besitzüberlassung erlangen (z.B. wenn noch Sachen des Mieters im Mietobjekt sind).

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Köln, NJWE Mietr. 1997, 227

Problem: Genau prüfen, ob Besitzaufgabe gewollt ist, Grenzfälle sind schwierig einzuschätzen.

Beispiel: Durch Scheidungsvereinbarung führt ein Partner das gemietete Ladenlokal weiter – gibt danach die Geschäftsräume an den Vermieter zurück.

Dadurch keine Aufgabe des Besitzrechts durch den anderen Partner.

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Düsseldorf, NZM 2002, 192 mit Bezug auf OLG Köln

b) Bei gemischter Geschäftsraum und Wohnungspacht

Beispiel: Gaststätte mit Wohnraum wird gepachtet. Nach Kündigung wird Räumung des Objekts vom Verpächter mittels EV betrieben.

Wenn Wohnräume gegenüber der Geschäftsraumpacht untergeordnete Bedeutung hat (Vereinbarung des Gewerberaummietrechts), findet § 940a ZPO keine Anwendung.

Rechtsprechungsbeispiel
LG Wiesbaden, NJW-RR 1993, 1293

Räumungsfrist bei EV wegen verbotener Eigenmacht, § 721 ZPO

Wird wegen der besonderen Eilbedürftigkeit bei einer Räumungs-EV abgelehnt.

Rechtsprechungsbeispiel
LG Hamburg, NJW-RR 1993, 1233

Herausgabe von gemieteten Sachen bei Räumung

Konfliktlage: Mieter nutzt vom Vermieter gemietete Sachen nach der Räumung weiter. Vermieter versucht, die Sachen wegen drohenden Verschleißes durch EV herauszuverlangen.

Keine einheitliche Rechtsprechung, teilweise verneinend.

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Brandenburg, NZM 2002, 191 mit weiteren Verweisen

2. Verjährung des Wegnahmerechts des Mieters aus §§ 539 Abs.2, 258 BGB

Geltung der kurzen Verjährungsfrist von 6 Monaten nach § 548 Abs.2 BGB.

Konsequenz: Vermieter kann Wegnahme von Einbauten des Mieters durch Unterlassungs-EV verhindern.

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Bamberg, NZM 2004, 342

II. Durchsetzung von Instandhaltung und Modernisierung

Gesetzeslage: Duldungspflicht des Mieters, § 554 BGB, Interessenabwägung erforderlich, keine Duldungspflicht bei unzumutbarer Härte,

Kriterien der Abwägung:

- vorzunehmende Arbeiten
- bauliche Folgen,
- zu erwartende Mieterhöhungen.

In der Regel zu dulden: „Nachziehen“ auf den ortsüblichen Standard an Wohnqualität.

Beachten: Duldungspflicht rechtfertigt noch nicht eine EV zur Erzwingung der Duldung (Zutritt für Handwerker, ggf. Räumung der Wohnung) – Problem der Vorwegnahme der Hauptsache durch die EV (vollendete Tatsachen schaffen).

Daher zurückhaltende Gewährung von EV durch die Rechtsprechung,

Ablehnend:

- Terminprobleme für den Vermieter durch Verweigerung des Mieters (LG Frankenthal WuM 1993, 418,
- Verfall von Modernisierungszuschüssen für den Vermieter durch Verweigerung des Mieters (AG Görlitz, WuM 1993, 390)

Zustimmend:

akute Gefährdung der Mietsache

Rechtsprechungsbeispiel

AG Neuss, NJW-RR 1986, 314

Nachrüsten auf den üblichen Standard

Rechtzeitige Ankündigung erforderlich, Duldungspflicht, keine unzumutbare Härte (summarische Prüfung) – Verweigerung erscheint vor diesem Hintergrund als rechtsmissbräuchlich.

Rechtsprechungsbeispiel

LG Dessau, NJWE-MietR 1996, 103

Prüfung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen, Zugang zur Mietwohnung

Zustimmend in der Literatur – Zugang kann notfalls mittels EV erzwungen werden um Instandhaltungserfordernisse festzustellen.

III. Sicherung der Betriebspflicht

Konfliktlage: Gewerberaummieter, Vertrag enthält Klausel, dass Betriebsaufgabe oder Räumungsverkauf vor Ablauf der Befristung nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden darf.

Klausel ist grundsätzlich zulässig (LG Wuppertal, ZMR 1996, 439)

Keine einheitliche Rechtsprechung zu der Frage, ob Unterlassung der Betriebsaufgabe mittels EV durchgesetzt werden kann.

Vollstreckbarkeitsproblem:

- Ersatzvornahme nach § 887 ZPO ?
- Nicht vertretbare Handlung, § 888 ZPO ?

Rechtsprechungsbeispiele

OLG Düsseldorf, NJW-RR 1997, 648 Bejahend, jedoch nur letzte Zeit vor Beendigung des Vertrages
--

OLG Naumburg, NJW-RR 1998, 873 Verneinend, keine vertretbare Handlung nach §§ 887,888 ZPO, daher nicht vollstreckungsfähig.
--

B. Mieterseitige Ansprüche

I. Nutzungsüberlassung

1. Doppelvermietung

Konfliktlage: Vermieter hat mit zwei Mietern Verträge abgeschlossen. Ein Mieter will den Vermieter mittels EV zwingen, die Überlassung der Räume an den anderen Mieter zu unterlassen.

Rechtslage: Vermieter hat Wahlrecht gem. § 428 BGB, kein Mietvertrag ist „bevorrechtigt“, auch wenn er früher abgeschlossen wurde. Benachteiligter Mieter kann Rechte auch § 311a BGB geltend machen.

Rechtsprechungsbeispiele
OLG Hamm, NZM 2004, 192
OLG Frankfurt M. NJW-RR 1997, 77

2. Besitzeinräumung

Konfliktlage: Kündigung durch den Vermieter unwirksam, Vermieter hat jedoch das Mietobjekt bereits an einen Dritten überlassen. Mieter begehrt Herausgabe der Mietsache über EV.

Rechtslage: Herausgabe ist unmöglich, wenn ein Dritter Besitzberechtigung hat, dann Abweisung des EV-Antrages. Beweislast für Unmöglichkeit trägt der Vermieter.

Antragstellung: Summarisch prüfen, ob Kündigung gerechtfertigt war (z.B. Kündigungsgrund für fristlose Kündigung nach § 543 BGB, ggf. Belehrung des Antragstellers (Mieters) über Beweislage, Gegenargumente des Vermieters sind nicht prüfbar bei Antragstellung.

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Düsseldorf, NJW-RR 1991, 137

3. Eintrittsrechte von Lebensgefährten

Konfliktlage: Aufnahme eines Lebensgefährten durch den Mieter/die Mieterin, Rechte des Lebensgefährten nach Tod oder Auszug des Mieters.

Rechtsprechung BGH: Lebensgefährte ist „Dritter“ i.S.d. § 540 BGB (Grundsatzvorschrift), Erlaubnisvorbehalt des § 553 BGB für Wohnraum greift, i.d.R. aber Anspruch auf Zustimmung d. Vermieters, Familienangehörige sind nicht „Dritte“, auch nicht Lebenspartner (vgl. § 11 Abs.1 LPartG).

Rechtsprechungsbeispiel
BGH, NZM 2004, 22

Aber: nach dem Tode des Mieters Eintrittsrecht des Lebensgefährten, vgl. § 563 Abs.2 S.4 BGB (eingef. durch Mietrechtsreform), Beachten: „Lebenspartner“ i.S.d. § 563 Abs.1 S.2 BGB stellt ab auf LPartG (Palandt, Rn. 10 zu § 563 BGB).

Konsequenz:

Lebensgefährte kann vom Vermieter Unterlassung von Besitzstörungen (Abschließen der Wohnung, Abstellen der Energieversorgung) durch EV erzwingen.

Problematisch:

Räumung des Lebensgefährten mittels EV, wenn keine Zustimmung des Vermieters zur Aufnahme vorlag, mit Bezug auf § 940a ZPO ablehnend, weil keine verbotene Eigenmacht - diese ist nur gegen den unmittelbaren Besitzer möglich, vgl. § 858 BGB, Vermieter ist nicht unmittelbarer Besitzer.

Rechtsprechungsbeispiel

AG Menden, NZM 1999, 416

II. Instandhaltungspflicht des Vermieters

Konfliktlage: Vermieter kommt der Instandhaltungspflicht nicht nach, Mieter praktiziert Ersatzvornahme gem. § 536a BGB. Mieter verlangt Kostenvorschuss für die Ersatzvornahme.

Literatur: Mieter kann bei dringenden Reparaturen Kostenvorschuss i.W. der EV vom Vermieter erlangen (Schmidt/Futterer, Rn. 109 zu § 538 BGB a.F.).

III. Mietermodernisierung und Barrierefreiheit

Mietermodernisierung:

Duldungspflicht des Vermieters für Einbauten d. Mieters nicht gesetzlich geregelt, überwieg. Auffassung, i.R. von § 242 BGB (Treu und Glauben) zu dulden unter folgenden Voraussetzungen:

- keine Eingriffe in die Bausubstanz,
- Rückbauverpflichtung des Mieters bei Auszug – korrespondierend: Wegnahmerecht des Mieters beim Auszug, § 539 Abs.2 BGB.

Abgrenzen zum Selbstbeseitigungsrecht des Mieters bei Mängeln, § 536a BGB.

Erzwingung der Zustimmung zur Mietermodernisierung durch EV nicht möglich – Vorwegnahme der Hauptsache (keine Rechtsprechung ersichtlich).

Barrierefreiheit:

Grundlage: sog „Treppenlift-Entscheidung“ des BVerfG (Beschluss vom 28. 3. 2000 - 1 BvR 1460/99, NZM 2000, 539),

Vermieter muss Einbau von Einrichtungen zum barrierefreien Zugang auch in Gemeinschaftseinrichtungen (hier: Treppenhaus) dulden,

Begriff der „Barrierefreiheit“: Behindertengleichstellungsgesetz vom 27. 4. 2002 (BGBl I, 1467), das in § 3 den Begriff der Behinderung und in § 4 den Begriff der Barrierefreiheit ohne Beschränkung auf das Mietrecht definiert.

im Anschluss gesetzliche Neuregelung in § 554a BGB, Abwägung, Einbau auf Kosten des Mieters, Rückbauverpflichtung und Rückbaukaution,

Verfahrensrechtliche Probleme:

Möglich: Klage auf Zustimmung des Vermieters (vgl. Mersson, NZM 2002, 313)

Fraglich: Erzwingung der Duldung von Einbauten durch EV – dagegen: Einzelabwägung nach § 554a BGB – keine Vorwegnahme der Hauptsache (bislang keine Rechtsprechung); denkbar in ganz dringenden Fällen, wenn ansonsten Zugang zur Wohnung nicht möglich.

IV. Sicherung der Energieversorgung

Gegenüber dem Vermieter:

Konfliktlage: Vermieter unterbricht die Energieversorgung f. d. Mietobjekt, z.B. wg. Zahlungsrückständen.

Rechtsprechung: Fall der verbotenen Eigenmacht, Zahlungsverzüge des Mieters bzw. Mietminderungen berechtigen den Vermieter nicht zur Einstellung der Zahlungen für die Energielieferungen.

Rechtsprechungsbeispiele
AG Leipzig, NJW-RR 1998, 1466
AG Ludwigsburg, NZM 1999, 122
OLG Köln, NJW-RR 2001, 301 Kein Recht der WE-Gemeinschaft zur Sperrung der Lieferungen für ein Mietobjekt, dessen Eigentümer in Zahlungsverzug gegenüber der WE ist.

Gegenüber den Energieversorgern:

Änderung der Rechtsprechung seit ca. Mitte der 90er Jahre, ursprüngliche Rechtsauffassung: Liefervertrag zwischen Vermieter und Energieversorger ist Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter – Abbruch der Energieversorgung ist Besitzstörung,

Neuere Rechtsprechung:

Hintergrund: Liberalisierung des Energiemarktes, Privatisierung, wirtschaftliche Probleme bei Zahlungsverzügen,

Schwerpunkte:

- es besteht kein Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen,
- ALB der Versorgungsunternehmen sind bzgl. des Zurückbehaltungsrechts bei Zahlungsverzug nicht zu beanstanden,
- EV des Mieters gegen das Versorgungsunternehmen auf Wiederaufnahme der Energielieferung ist unzulässig.

Rechtsprechungsbeispiele
LG Frankfurt M., NJW 1998, 1467
LG Frankfurt O., NZM 2002, 580
LG Aachen, NJW-RR 1987, 443

V. Konkurrenzschutz des Mieters

Bedeutung im Gewerberaummietrecht,

Mieter kann aufgrund einer Konkurrenzschutzklausel mittels EV den Vermieter zur Unterlassung der Vermietung eines Objekts an einen Konkurrenten zwingen.

Rechtsprechungsbeispiel
OLG Hamm, NJW-RR 1990, 1236

VI. Vorkaufsrecht des Mieters

Konfliktlage: Mieter hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 577 BGB (§ 570b BGB a.F.) an dem Mietobjekt nach Umwandlung in Wohneigentum. Vermieter will das Vorkaufsrecht durch Veräußerung an einen Dritten umgehen.

Vermieter kann die Veräußerung mittels EV verboten werden, Rechtswirkung, § 888 Abs.2 BGB,

Rechtsprechungsbeispiel
OLG München, NJW-RR 1999, 1314

VII. Persönlichkeitsrechte des Mieters

Konfliktlage: Vermieter lässt im Mietshaus Video-Überwachungskameras anbringen, um Graffiti-Schmierereien und Beschädigungen zu begegnen.

Überwachung stellt Verletzung der Persönlichkeitsrechte der Mieter dar, diese sind höherrangig gegenüber dem Eigentumsschutz, EV gegen den Vermieter-Verpflichtung zum Abbau der Kameras,

Rechtsprechungsbeispiel
LG Berlin, NZM 2001, 207

C. Abgrenzungsfragen

Sonderregelungen des Familienrechts und des LPartG gehen vor:

Familienrechtlicher Unterlassungsanspruch:

Beispiel: körperliche Misshandlung des Kindes, Gewaltausübung

§§ 1626, 1632 Abs.2, 1666 BGB – FamG kann Umgangsverbot mit dem Kind erlassen, ggf. auch Verbot, die Wohnung zu betreten,

Verfahrensrecht: §§ 35, 64 FGG, § 621a ZPO, bei Anhängigkeit einer Ehesache EAO nach § 620 Nr.2 ZPO.

Entscheidungen zur Wohnungszuweisung:

Mietrecht im Ehekonflikt	Mietrecht im Partnerschaftskonflikt	Gewaltschutzgesetz
a) Isolierte Familiensache, vor Rechtshängigkeit der Scheidung- Getrenntleben Sonderregelungen: §§ 1361b BGB, vorläufige Wohnungszuweisung, EAO nach § 621g	a) vor Rechtshängigkeit der Aufhebung Sonderregelungen: § 14 LPartG, dem § 1361b BGB angeglichen	a) zwischen Lebensgemeinschaften, § 2 GewSchG Verfahrensrecht: a1) auf Dauer angelegter Haushalt Zuständigkeit: FamG, § 23a Nr.7, 23b Nr.8a GVG; FGG-Verfahren, § 621 a Abs. 1 S. 1 ZPO i.V.m. § 621 Abs. 1 Nr. 13 ZPO, Sonderregelung: § 64 b Abs. 3 FGG, § 64 b Abs. 3 S. 2 FGG, §§ 620 a - 620 g ZPO,
Verfahrensrecht: Doppelverweisung: - §§ 18a, 11 ff. HausratsVO; - § 621 Abs.1 Ziff.7 ZPO: § 621a Abs.1 ZPO, FGG und HausratsVO, Zuständigkeit des FamG und FGG-Verfahren,	Verfahrensrecht: § 661 Abs.1 Nr.5 ZPO: Zuständigkeit des FamG und FGG-Verfahren, § 661 Abs.2 mit Verweis auf § 621 Abs.1 Nr.7 und § 621a Abs.1 ZPO, FGG und HausratsVO	a2) nicht auf Dauer angelegter Haushalt Zuständigkeit: ZivilG, EV, Zivilverfahren,
Kein Anwaltszwang, § 78 Abs. 2 ZPO	Kein Anwaltszwang, § 78 Abs. 2 ZPO	
b) als Bestandteil der Ehesache (Verbund nach § 623 ZPO)	b) als Bestandteil des Aufhebungsverfahrens (§§ 15 ff. LPartG)	b) zwischen Ehegatten, § 1361b BGB ist lex specialis gegenüber § 2 GewSchG bei Getrenntleben oder Trennungsabsicht Verfahrensrecht: vgl. linke Spalte zu a)
Verfahrensrecht: Regelung durch EAO, § 620 Nr.7 ZPO	Verfahrensrecht: Wie vor Rechtshängigkeit des Aufhebungsverfahrens, § 661 Abs.2 ZPO	
Anwaltszwang, § 78 Abs.2 ZPO als Folgesache	Anwaltszwang, § 78 Abs.2 ZPO als Bestandteil des Aufhebungsverfahrens nach § 15 ff. LPartG, § 661 Abs.1 Nr.1 ZPO	c) zwischen Lebenspartnern § 14 LPartG, Verfahrensrecht: vgl. mittlere Spalte zu a)