

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§ 1004 BGB; § 940a ZPO

- 1. Dem Vermieter (von Wohnraum) steht gegenüber dem Mieter ein auf § 1004 BGB beruhender und im einstweiligen Verfügungsverfahren durchsetzbarer Anspruch auf Untersagung der vollständigen oder teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte jedenfalls dann zu, wenn er gegen den Mieter einen vorläufig vollstreckbaren Räumungstitel erwirkt und der Mieter danach den Versuch einer unbefugten Gewahrsamsüberlassung unternommen oder bereits erfolgreich abgeschlossen haben sollte.**
- 2. In einem solchen Fall kann dem Vermieter weder das Rechtsschutzbedürfnis für eine präventive Untersagungsverfügung gegen den gekündigten Mieter oder gegen sonstige Gewahrsamsinhaber abgesprochen werden noch entfaltet § 940a Abs. 2 ZPO als lex specialis eine Sperrwirkung zu Lasten des Vermieters.**

LG Berlin, Beschluss vom 07.04.2022, Az.: 67 T 8/22

Tenor:

Auf die sofortige Beschwerde der Verfügungsklägerin wird der am 29. Oktober 2021 verkündete Beschluss des Amtsgerichts Mitte - 4 C 144/21 eV - mit der Maßgabe abgeändert, dass das einstweilige Verfügungsverfahren in der Hauptsache erledigt ist.

Der Verfügungsbeklagte hat die Kosten beider Rechtszüge nach einem Wert von bis 3.000,00 EUR zu tragen.

Gründe:

Die gemäß § 567 ff. ZPO zulässige, insbesondere form- und fristgerecht erhobene Beschwerde hat nach Maßgabe der Antragsänderung auch in der Sache Erfolg. Die Kammer hatte die Verfahrenserledigung festzustellen, da der auf Untersagung der Gebrauchsüberlassung gerichtete Antrag der Verfügungsklägerin ursprünglich zulässig und begründet war und durch ein Ereignis nach Rechtshängigkeit unzulässig geworden ist.

Der ursprüngliche Antrag war zulässig und begründet. Der Verfügungsklägerin stand gegenüber dem Verfügungsbeklagten ein auf § 1004 BGB beruhender und im einstweiligen Verfügungsverfahren durchsetzbarer Anspruch auf Untersagung der vollständigen oder teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte zu, nachdem sie gegenüber dem Verfügungsbeklagten einen auf die Beendigung des mit diesem begründeten Hauptmietverhältnisses gestützten Räumungstitel erwirkt hatte (vgl. OLG München, Beschl. v. 4.9.2017 – 7 W 1375/17, DWW 2018, 57, beckonline Tz. 6 ff.

(Gewerberaum); Drescher, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, § 935 Rz. 83; Fritzsche, in: BeckOK BGB, 61. Ed., Stand: 1. Februar 2022, § 1004 Rz. 127). Der (Wohnraum-)Vermieter muss sich in diesen Fällen nicht auf die spätere Möglichkeit zur Erwirkung einer Räumungsverfügung nach § 940a Abs. 2 ZPO gegen den unbefugt - und häufig ausschließlich zur Vereitelung der Räumungsvollstreckung - in die Mietsache aufgenommenen Dritten oder die Möglichkeit einer Klauselumschreibung nach § 727 ZPO verweisen lassen. Denn beide Verfahren sind mit einem weiteren zeitlichen Verzug sowie nicht unerheblichen prozessualen Risiken für den Vermieter verbunden (vgl. OLG München, a.a.O. (zu § 727 ZPO), Kammer, Beschl. v. 18. Oktober 2016 – 67 S 327/16, NJW-RR 2017, 467, juris Tz. 3 ff (zu § 940a Abs. 2 ZPO)).

Davon ausgehend kann dem Vermieter weder das Rechtsschutzbedürfnis für eine präventive Untersagungsverfügung gegen den gekündigten Mieter oder gegen sonstige Gewahrsamsinhaber abgesprochen werden noch entfaltet § 940a Abs. 2 ZPO als *lex specialis* eine Sperrwirkung zu Lasten des Vermieters. Ob das für den Erlass einer einstweiligen Untersagungsverfügung erforderliche Rechtsschutzbedürfnis bereits mit Erwirkung des Räumungstitels gegenüber dem Mieter oder einem sonstigen Gewahrsamsinhaber begründet wird oder zusätzlich die konkrete Gefahr oder sogar der Versuch oder der Vollzug einer unbefugten Gewahrsamsüberlassung an Dritte hinzukommen muss, kann hier dahinstehen. Denn die Verfügungsklägerin hat glaubhaft gemacht, dass der Verfügungsbeklagte den Gewahrsam nach Erwirkung des Räumungstitels bereits mehrfach unbefugt an Dritte überlassen hat.

Der ursprüngliche Untersagungsantrag ist durch die Herausgabe der Mietsache im Verlaufe des einstweiligen Verfügungsverfahrens und den damit verbundenen Wegfall des Rechtsschutzinteresses unzulässig geworden. Dem hat die Verfügungsklägerin durch die Umstellung ihres Antrags mit der Folge der auszusprechenden Feststellung der Erledigung Rechnung getragen.

Die Kostenentscheidung und die Wertfestsetzung beruhen auf den §§ 91 Abs. 1 ZPO, 53 Abs. 1 Nr. 1 GKG. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kam nicht in Betracht, §§ 574 Abs. 1 Satz 2, 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO.