

Landgericht Osnabrück

BESCHLUSS

§§ 562 Abs. 1, 1006 BGB

- 1. Voraussetzung für das Bestehen eines Vermieterpfandrechts ist, dass es sich auf "Sachen des Mieters" beziehen muss, der Mieter also Eigentümerin des Inventars sein müsste.**
- 2. Auf die Eigentumsvermutung des § 1006 BGB kann der Vermieter sich gegenüber dem Mieter nicht berufen, denn diese gilt nur zu Gunsten, nicht aber zu Lasten des Mieters.**

LG Osnabrück, Beschluss vom 07.02.2020; Az.: 12 O 308/20

Tenor:

Der Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung vom 07.02.2020 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen.

Gründe:

I.

Die Parteien sind durch den als Anlage A3 vorgelegten Mietvertrag über die dort bezeichneten gewerblichen Mieträumlichkeiten vertraglich verbunden. Nach Ankündigung der Antragsgegnerin, aus den Räumen das "Equipment" am 10.02.2020 herauszuschaffen, widersprach der Antragsteller dem und machte mit anwaltlichem Schreiben vom 03.02.2020 (Anlage A12) ein Vermieterpfandrecht geltend.

Die Antragstellerin hat eine eidesstattliche Versicherung (Anlage Ast13) ihrer Mitarbeiterin vorgelegt, wonach die Antragsgegnerin gleichwohl plane, die Einrichtungsgegenstände am 10.02.2020 entfernen zu lassen.

Mit seiner Antragschrift vom 07.02.2020 beantragt der Antragsteller den Erlass einer Einstweiligen Verfügung mit dem Inhalt:

Der Antragsgegnerin wird unter Androhung der gerichtlichen Festsetzung eines der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, auferlegt, es zu unterlassen, die in den Mieträumen Einkaufszentrum, Mietfläche - konkretisiert in der beigefügten Anlage Ast. 1 - befindlichen Einrichtungsgegenstände - näher konkretisiert in der als Anlage Ast. 2 beigefügten Liste - zu entfernen bzw. entfernen zu lassen.

II.

Der Antrag auf Erlass einer Einstweiligen Verfügung ist unbegründet.

Es fehlt an der notwendigen Glaubhaftmachung gem. §§ 936, 920 Abs. 2 ZPO des behaupteten Verfügungsanspruches. Zulässig ist eine Glaubhaftmachung durch eigene eidesstattliche Versicherung gem. § 294 Abs. 2 ZPO.

Voraussetzung für ein Vermieterpfandrecht sind zunächst Mietrückstände der Antragsgegnerin, § 562 Abs. 1 BGB. Der Antragsteller hat jedoch nur glaubhaft gemacht, dass eine vertragliche Grundlage für die Entstehung von Mietzins- und weiteren Ansprüchen bestand, dass er entsprechende Forderungen angemahnt hat und hierüber unter dem Aktenzeichen 1 O 3353/19 ein Rechtsstreit beim Landgericht Osnabrück eingeleitet worden ist. Dass ein Forderungsausgleich noch immer aussteht, ist nicht glaubhaft gemacht.

Weitere Voraussetzung für das Bestehen eines Vermieterpfandrechts ist, dass es sich auf "Sachen des Mieters" beziehen muss, vorliegend die Antragsgegnerin also Eigentümerin des Inventars sein müsste.

Die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen der Entstehung des Vermieterpfandrechts, insbesondere auch das Eigentum des Mieters, trägt der Vermieter. Eine Glaubhaftmachung der Eigentumsstellung der Antragsgegnerin fehlt indes, obwohl diese bereits durch ihr Schreiben vom 31.01.2020 (Anlage Ast. 11) darauf hingewiesen hatte, nicht Eigentümerin "des Equipments" zu sein.

Auf die Eigentumsvermutung des § 1006 BGB kann der Vermieter sich gegenüber dem Mieter nicht berufen, denn diese gilt nur zu Gunsten, nicht aber zu Lasten des Mieters (vgl. OLG Brandenburg v. 02.04.2007 - 3 W 67/06 - OLGR Brandenburg 2007, 667; KG v. 14.02.2005 - 8 U 144/04 - NZM 2005, 422; OLG Düsseldorf v. 22.01.2000 - 24 U 92/99 - OLGR Düsseldorf 2001, 266; LG Osnabrück v. 21.09.2006 - 1 S 444/06 - WuM 2006, 645; RG v. 21.01.1935 - IV 261/34 - RGZ 334, 339; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl. 2007, § 562 Rn. 25; Blank in:

Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl. 2017, § 562 Rn. 44; Weidenkaff in Palandt, § 562 BGB Rn. 20; Emmerich in: Staudinger, § 562 BGB Rn. 40; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. III 223 und 225a sowie Ehlert in: Bamberger/Roth, § 562 BGB Rn. 32; a.A. OLG Düsseldorf v. 16.12.1998 - 11 U 33/98 - OLGR Düsseldorf 1999, 173; Kellendorfer in: Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, § 562 Rn. 9 und Riecke/Schmidt in: Schmid, Miete und Mietprozess, 4. Aufl. 2004, Teil 6 Rn. 119).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Gegenstandswert:

bis zu 40.000,- € (§ 6 ZPO, davon im Eilverfahren 50%; der Wert des Pfandgegenstandes dürfte ausweislich der von der Antragsgegnerin als Anlage ihrer Schutzschrift vorgelegten Rechnungen eher unterhalb der behaupteten Mietschuld liegen).

Diese Entscheidung kann mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Landgericht Osnabrück, 49074 Osnabrück, Neumarkt 2 oder dem Oberlandesgericht Oldenburg, 46135 Oldenburg (Oldenburg), Richard Wagner Platz 1.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung. Richtet sich die sofortige Beschwerde gegen die Entscheidung über die Kosten, ist sie nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt.

Ist die Beschwerde danach nicht zulässig, kann innerhalb von zwei Wochen bei dem Landgericht Osnabrück, 49074 Osnabrück, Neumarkt 2 Erinnerung eingelegt werden, für die im Übrigen dieselben Formvorschriften wie für die Beschwerde gelten. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle der genannten Gerichte eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei einem der genannten Gerichte ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen. Die Beschwerde soll begründet werden.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Streitwertes kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das

Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Osnabrück, 49074 Osnabrück, Neumarkt 2 eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.