

# Landgericht Wiesbaden

## BESCHLUSS

§§ 135, 136 BGB, § 705 ZPO

- 1. Eine einstweilige Verfügung stellt kein zulässiges Sicherungsmittel dar, mit dem einem Vermieter vorgeschrieben werden kann, an welchen Gläubiger er zu leisten hat.**
- 2. Würde man dieses Recht mit einem Sicherungsmittel im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes schützen, so ergebe sich ein quasi dingliches Recht des Mieters an dem Mietgegenstand. Ein solches Recht kann aber durch einen schuldrechtlichen Vertrag nicht erworben werden**

LG Wiesbaden, Beschluss vom 11.11.2021, Az.: 12 O 57/21

### **Tenor:**

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird kostenpflichtig zurückgewiesen.  
Streitwert: 150.000 €

### **Gründe:**

Die Antragstellerin schloss einen gewerblichen Mietvertrag mit der Antragsgegnerin über ein noch zu errichtendes Hotel in Wiesbaden (Anlagenkonvolut AST 1). Ursprüngliche Mieterin war die 100%ige Muttergesellschaft der Antragstellerin. Die Antragstellerin übernahm den Mietvertrag mit Nachtrag Nr. 3 vom 18./19.5.2020.

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin des Objekts Gustav - Stresemannring 6 in Wiesbaden und errichtet derzeit auf dem Grundbesitz einen Gebäudekörper mit Tiefgarage und Außenstellplätzen zur Nutzung als Hotel. Als Beginn des Vertragsverhältnisses vereinbarten die Mietvertragsparteien die Übergabe des Hotels. Das Hotel ist noch nicht fertig gestellt und wurde der Antragstellerin nicht übergeben.

Mit Schreiben vom 22. September 2021 sprach die Antragsgegnerin die vorsorgliche fristlose Kündigung des Mietvertrages aus (Anlage AST 9). Dieses Schreiben richtete sich an die Muttergesellschaft der Antragstellerin.

Mit der am 18.10.2021 beim Landgericht Frankfurt eingegangenen Antragschrift begehrt die Antragstellerin den Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der der Antragsgegnerin untersagt werden soll, bis zur formell rechtskräftigen (§ 705 ZPO) Feststellung der Unwirksamkeit ihrer Kündigung vom 22. 9. 2021 des Mietvertrages vom 29.3.2018 über Immobilien und Hotelflächen im Objekt Gustav - Stresemann - Ring 6,65182 Wiesbaden, diese Hotelflächen Dritten zur Nutzung zu überlassen. Das

Landgericht Frankfurt hat mit Beschluss vom 3.11.2021 den Rechtsstreit auf Antrag der Antragstellerin an das hiesige Landgericht verwiesen.

Der Antrag vom 18. Oktober 2021 ist kostenpflichtig zurückzuweisen.

Die Antragstellerin kann nicht im Wege der einstweiligen Verfügung der Antragsgegnerin untersagen, über ihren Grundbesitz bis zur Entscheidung über die Frage der Wirksamkeit der Kündigung von 22.9.2021 zu verfügen, insbesondere diese Flächen Dritten zur Nutzung zu überlassen. Im Falle einer (möglichen) Doppelvermietung kann nach herrschender Meinung in der Rechtsprechung dem Vermieter nicht im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt werden, das Mietobjekt einem anderen zu überlassen. Für diesen Fall stellt die einstweilige Verfügung kein zulässiges Sicherungsmittel dar (OLG Schleswig, AZ: 4U 76/00 vom 12.7.2000, zitiert nach juris). Insbesondere kann dem Vermieter nicht im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes vorgeschrieben werden, an welchen Gläubiger er zu leisten hat. Vielmehr ist auf die Interessenlage des Vermieters abzustellen. Der Vermieter, der einen Mietvertrag über ein bestimmtes Mietobjekt abgeschlossen hat, dessen Erfüllung noch aussteht, kann grundsätzlich aufgrund der bestehenden Vertragsfreiheit die Mietsache noch an einen Dritten vermieten. Eine zeitliche Priorität bzw. Besserstellung desjenigen Mieters, der zuerst den Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen hat, besteht gegenüber demjenigen Mieter, der die später vertraglich gebundene Partei ist, nicht. Grundsätzlich ist die Vertragsfreiheit Teil der im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten Privatautonomie, die es grundsätzlich jeder Partei auferlegt, sich in Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich der von ihr abgeschlossenen schuldrechtlichen Verträge für Erfüllung oder Schadensersatz zu entscheiden (OLG Frankfurt vom 28.8.1996, AZ: 17 W 22 / 690, zitiert nach juris). In dieses System darf nicht durch einstweilige Verfügungen in der Weise eingegriffen werden, dass der Schuldner gezwungen wird, an den Gläubiger zu leisten, der als erster eine einstweilige Verfügung erwirkt und vollzieht.

Sollte die Antragsgegnerin also tatsächlich überlegen, die Mietsache anderweitig zu vermieten bzw. möglicherweise sogar einen weiteren Mietvertrag mit einem Dritten abgeschlossen haben, so ist dies im Rahmen der Privatautonomie auch zulässig. Die Verpflichtung der Antragsgegnerin, der Antragstellerin das Hotel zur Nutzung zu übergeben, stellt sich als rein schuldrechtliche Verpflichtung der Antragsgegnerin dar. Würde man dieses Recht mit einem Sicherungsmittel im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes schützen, so ergebe sich ein quasi dingliches Recht des Mieters an dem Mietgegenstand. Ein solches Recht kann aber durch einen schuldrechtlichen Vertrag nicht erworben werden (Brandenburgisches Oberlandesgericht vom 6.8.2019 97, AZ: 3 U 72/97, Rn. 12, zitiert nach juris). Der Vermieter, der einen Mietvertrag abschließt, begibt sich noch nicht seines durch die Vertragsfreiheit geschützten Rechts, an einen Dritten erneut zu vermieten (KG Berlin, 8 W 7/07 vom 25.1.2007, Rn. 5, zitiert nach juris). Die Antragstellerin hätte sich ein dingliches Recht an dem fraglichen Grundstück zur Sicherung ihres mietvertraglichen Anspruchs in Form einer Grunddienstbarkeit einräumen lassen können. Eine solche dingliche Sicherung ihres Anspruchs hat die Antragstellerin nicht vornehmen lassen. Damit hat sie der Vermieterin grundsätzlich die Dispositionsfreiheit über das Vertragsobjekt belassen. Die mögliche Weitervermietung an einen Dritten stellt sich mithin als ein gewöhnliches Risiko dar, das bei einem Mietvertrag besteht, der nicht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit seinem Abschluss auch durch Übergabe der Mietsache vollzogen wird. Hiergegen ist der Mieter durch Schadensersatzansprüche hinreichend geschützt. Da §§ 135, 136 BGB nicht entsprechend anwendbar sind, lässt sich der Anspruch der Antragstellerin auf Gebrauchsüberlassung mittels einer einstweiligen Verfügung im Ergebnis nicht wirksam schützen, denn eine verbotswidrige Gebrauchsüberlassung an einen anderen Mieter wäre mangels gesetzlicher Einschränkungen materiell - rechtlich in jedem Fall uneingeschränkt wirksam. Mithin ist die einstweilige Verfügung im Ergebnis als

Sicherungszweck untauglich (OLG Hamm vom 15. Oktober 2003, AZ: 30 U 131/03, Rn. 23, zitiert nach juris.

Die Kostenentscheidung beruht auf §91 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht mit einem Bruchteil des angegebenen Hauptsachewerts von 500.000 € gemäß §3 ZPO festgesetzt.