

Amtsgericht Hanau

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 940a Abs. 2 ZPO

- 1. § 940a Abs. 2 ZPO stellt eine vom materiellen Recht losgelöste Möglichkeit zur Durchsetzung eines Räumungsanspruchs gegen besitzende Dritte dar.**
- 2. Eine erstmals in der mündlichen Verhandlung des Räumungsprozesses gegen den Mieter benannte Person lässt den Anspruch aus § 940a Abs. 2 ZPO nicht entfallen.**
- 3. Die positive Kenntnis des Vermieters von der Besitzerlangung und der Person des Dritten ist daher erst dann gegeben, wenn dieser Gelegenheit hatte, die in der mündlichen Verhandlung gewonnene Information zu überprüfen, was zwangsläufig erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung geschehen kann.**
- 4. Es kommt nur auf positive Kenntnis, nicht aber fahrlässige oder grobfahrlässige Unkenntnis an.**

AG Hanau, Urteil vom 17.09.2013, Az.: 34 C 170/13

Tenor:

1. Die Verfügungsbeklagte wird verurteilt, die im Anwesen ..., ... im Obergeschoss gelegene Wohnung Nr. 69, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, zu räumen und an den Verfügungskläger herauszugeben.
2. Die Verfügungsbeklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung im Wege des unlängst neu geschaffenen § 940a Abs. 2 ZPO.

Zwischen dem Verfügungskläger als Vermieter und dem Ehemann der Verfügungsbeklagten als alleinigem Mieter bestand ein Mietverhältnis über die im Urteilstenor näher bezeichnete Wohnung. Unter dem Az. 37 C 75/13 führten der Verfügungskläger (als Kläger) und der Ehemann der Verfügungsbeklagten (als Beklagter) einen Räumungsprozess bezüglich der vorgenannten Wohnung. Im diesem Vorprozess war seitens der Bevollmächtigten des damaligen Beklagten mitgeteilt worden, dass der

damalige Beklagte die Wohnung zusammen mit seiner Ehefrau, der hiesigen Verfügungsbeklagten, bewohnt. Im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 31.05.2013 teilte der Prozessbevollmächtigte des Beklagten erstmals den Namen der hiesigen Verfügungsbeklagten mit. Das Amtsgericht Hanau verurteilte den beklagten Ehemann der Verfügungsbeklagten antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe der vorbezeichneten Wohnung.

Der Verfügungskläger beantragt im Wege der einstweiligen Verfügung gemäß § 940a Abs. 2 ZPO,

die Verfügungsbeklagte zu verurteilen, die im Anwesen ... im Obergeschoss gelegene Wohnung Nr. 69, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, zu räumen und an den Verfügungskläger herauszugeben.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung auf der Grundlage des § 940a Abs. 2 ZPO ist zulässig und begründet. § 940a Abs. 2 ZPO stellt anders als Abs. 1 eine vom materiellen Recht losgelöste Möglichkeit zur Durchsetzung eines Räumungsanspruchs gegen besitzende Dritte dar.

Ein vollstreckbarer Räumungstitel gegen den alleinigen Mieter der Wohnung, den Ehemann der Verfügungsbeklagten, liegt in Gestalt des Urteils des Amtsgerichts Hanau vom 31.05.2013, Az. 37 C 75/13 vor. Ferner ist die Verfügungsbeklagte (unmittelbare) Besitzerin der Wohnung, ohne über ein Recht zum Besitz gegenüber dem Verfügungskläger zu verfügen.

Auch die weitere Erlassvoraussetzung - Kenntnis vom Besitzerwerb nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung - ist hier entgegen der Auffassung der Verfügungsbeklagten gegeben. Zwar hatte der Verfügungskläger bereits durch Schriftsatz des damaligen Beklagten vom 22.04.2013 Kenntnis davon, dass die Wohnung auch von der damals namentlich noch nicht benannten Verfügungsbeklagten bewohnt wird. Dem Verfügungskläger schadet jedoch nach dem Wortlaut der Vorschrift nur positive Kenntnis, nicht aber fahrlässige oder grobfahrlässige Unkenntnis. Kennenkönnen oder Kennenmüssen genügen daher nicht (Streyll, NZM 2012, 249, 253, Zehelein, WuM 2013, 133, 141). Unstreitig ist die Verfügungsbeklagte erstmals in der mündlichen Verhandlung, vom 31.05.2013 dem Verfügungskläger namentlich benannt worden, so dass dieser frühestens zu diesem Zeitpunkt Kenntnis von der Person der Verfügungsbeklagten und deren Besitzbegründung erlangt hat.

Die Vorschrift des § 940a Abs. 2 ZPO nimmt insoweit eine Sonderstellung ein, als es sich hierbei um eine Vermieterschutzvorschrift handelt. Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drucksache 17/10485, S. 34) soll der auf Räumung klagende Vermieter davor geschützt werden, dass durch den Mieter in missbräuchlicher Weise Dritte in die Wohnung aufgenommen

werden, die dem Vermieter unbekannt sind, weswegen es diesem unmöglich ist, einen Titel gegen alle Mitbesitzer zu erstreiten. Dem Vermieter soll durch die Gesetzesänderung die Möglichkeit an die Hand gegeben werden, ohne ein erneutes auf Räumung gerichtetes Hauptsachverfahren gegen den Dritten betreiben zu müssen, allein auf der Grundlage des bereits ergangenen Titels einen Räumungstitel gegen den Dritten erlangen zu können. Dieser formalisierte und vereinfachte Weg zu einem Räumungstitel findet nach der Gesetzesbegründung seine Rechtfertigung darin, dass der Vermieter mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsachverfahren auf den Mitbesitzer erstrecken konnte (so ausdrücklich BT-Drucksache 17/10485, S. 34).

Bei der Prüfung des Tatbestandsmerkmals der Kenntniserlangung nach Schluss der mündlichen Verhandlung ist daher nach Auffassung des erkennenden Gerichts auf die Position eines redlichen und sorgfältigen Räumungsklägers, dessen Schutz die Neueinführung der Vorschrift des § 940a Abs. 2 ZPO bezweckt, abzustellen. Maßgeblich ist daher, ob es diesem möglich und zumutbar gewesen ist, den Besitzer im Räumungsprozess gegen den Mieter mit zu verklagen (zu dieser ungeschriebenen Voraussetzung vgl. Streyll, NZM 2012, 250, 253). Gerade das ist jedoch einem Räumungskläger, der erst kurz vor Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Räumungsurteil ergeht, den Namen des Mitbesitzers erfährt, nicht zumutbar (so auch Hinz, NZM 2012, 777, 793). Denn es ist mit einer sachgerechten und sorgfältigen Prozessführung schlichtweg unvereinbar, gewissermaßen "auf Zuruf und ohne eigene Prüfung die Räumungsklage auf eine bis dahin nicht in den Rechtsstreit einbezogene Person zu erstrecken, und dadurch regelmäßig erhebliche Mehrkosten auszulösen. Die positive Kenntnis des Verfügungsklägers von der Besitzerlangung und der Person der Verfügungsbeklagten ist daher erst dann gegeben, wenn dieser Gelegenheit hatte, die in der mündlichen Verhandlung gewonnene Information zu überprüfen, was zwangsläufig erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung geschehen kann.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Ein Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist entbehrlich.