

Erwerber einer vermieteten Immobilie müssen sich nicht nur nach den Mietern erkundigen, sondern auch nach eventuellen weiteren Besitzern – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Augsburg (AG Augsburg) vom 18.08.2020 ,25 C 2209/20

I.

Der Vermieter einer Mietwohnung kann diese nur räumen lassen, wenn er einen gerichtlichen Räumungstitel erwirkt. Dieser Räumungstitel muss sich gegen sämtliche Besitzer der Wohnung richten. Tauchen nach der letzten mündlichen Verhandlung in dem Räumungsverfahren weitere Besitzer der Wohnung auf, kann der Vermieter den Räumungstitel im Wege einer einstweiligen Verfügung auf die neuen Besitzer erweitern. Dies setzt aber voraus, dass dem Vermieter im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung diese Neubesitzer unbekannt waren. Die Entscheidung des AG Augsburg beschäftigt sich mit der Frage, ob sich der Erwerber einer Immobilie das Wissen des Veräußerers um weitere Besitzer der Wohnung zurechnen lassen muss.

II.

Die Verfügungskläger sind Vermieter und begehren von den Verfügungsbeklagten im Wege der einstweiligen Verfügung die Räumung. Die Verfügungsbeklagten sind keine Mieter in dem streitgegenständlichen Objekt, sondern Besitzer. Der Mieter M der streitgegenständlichen Wohnung hatte diese von dem zwischenzeitlich verstorbenen Erblasser E angemietet. E wurde von der Erbengemeinschaft G beerbt. Diese führte gegen M einen Räumungsrechtsstreit. Im Rahmen des Räumungsrechtsstreits wurde schriftsätzlich ausgeführt, dass in der streitgegenständlichen Wohnung auch die Verfügungsbeklagten wohnen. Der Mieter wurde rechtskräftig zur Räumung verurteilt. Im März 2020 wurde der Verfügungskläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Der Mieter und die Verfügungsbeklagten räumten nicht.

Das AG Augsburg hat es abgelehnt, die Verfügungsbeklagten im Wege der einstweiligen Verfügung zur Räumung zu verpflichten. Die Erbengemeinschaft habe positive Kenntnis von den weiteren Besitzern gehabt und diese Kenntnis müsse sich der Verfügungskläger als Erwerber zurechnen lassen. Ansonsten sei die Situation gegeben, dass die Erbengemeinschaft keine einstweilige Verfügung bekommen würde, da sie vor Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis von den weiteren Besitzern gehabt habe, der Verfügungskläger als Erwerber aber die einstweilige Verfügung bekommen und damit besser stehen würde als die Veräußerer.

III.

1.

Damit ein Vermieter einer Wohnung diese räumen kann, bedarf er eines Räumungstitels. Dieser Räumungstitel muss sich nicht nur auf den Mieter erstrecken, sondern auch auf sämtlichen sonstigen Besitzer. Als sonstige Besitzer kommen insbesondere Personen in Betracht, die mit dem Mieter in einer dauerhaften Beziehung zusammenleben. Minderjährige Kinder zählen nicht als Besitzer in diesem Sinne. Auch wenn minderjährige Kinder während der Mietzeit volljährig werden, zählen sie grundsätzlich weiterhin nicht als Besitzer. Ergibt sich aber durch äußere Umstände (etwa ein eigenes Klingelschild), dass das volljährige Kind ausnahmsweise doch Besitzer sein soll, kann auch gegen dieses volljährige Kind ein Räumungstitel notwendig sein.

Erlangt der Vermieter erst nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung des Räumungsverfahrens Kenntnis davon, dass sich neben den Mietern weitere Besitzer in der Wohnung aufhalten, ist kein weiteres Räumungsverfahren notwendig. Vielmehr kann der Vermieter durch einstweilige Verfügung diese Neubesitzer aus der Wohnung räumen lassen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Vermieter vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung Räumungsverfahrens keine positive

Kenntnis von den weiteren Besitzern hatte. **Wichtig:** Auch für den Erlass der einstweiligen Verfügung muss der Vermieter Name und Vorname des Neubesitzers kennen, ein Verfahren gegen „Unbekannt“ ist nicht zulässig.

2.

In der besprochenen Entscheidung war es so, dass die veräußernde Erbengemeinschaft positive Kenntnis von den weiteren Besitzern hatte. Maßgeblich für das AG Augsburg war die Frage, ob der Verfügungskläger als Erwerber sich das Wissen der veräußernden Erbengemeinschaft zurechnen lassen muss. Dies hat das AG Augsburg bejaht.

Dieses Ergebnis ist nicht zwingend, man könnte auch darauf abstellen, dass der Veräußerer der Immobilie weder Vertreter, noch Organ des Erwerbers ist und auch in keiner sonstigen Beziehung zum Erwerber steht, der eine Wissenszurechnung notwendig machen würde. Erwerber müssen aber damit rechnen, dass ihnen auch andere Amtsgerichte das Wissen der Veräußerer um Besitzer der Wohnung zurechnen. Der sicherste Weg für Erwerber ist es daher nicht nur nach den Mietverhältnissen zu fragen, sondern auch ob neben dem Mieter noch zusätzliche Personen in der Wohnung leben.

IV.

Vermieter benötigen zur Räumung einer Wohnung einen Räumungstitel gegen die Mieter und sämtliche weiteren Besitzer. Erwerber einer Immobilie müssen damit rechnen, dass ihnen das Wissen der Veräußerer über weitere Besitzer zugerechnet wird. Um hier bei dem Erwerb einer Immobilie keine Fehler zu machen, die sich später als rechtlich nachteilig erweisen ist sorgfältige juristische Prüfung und Beratung notwendig. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.