

Falle Namensschild – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Ansbach (LG Ansbach) vom 20.12.2020, 1 C 1379/20

I.

Wird ein Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters wirksam beendet, ist der Mieter zur Herausgabe des Mietobjektes verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, muss der Vermieter Räumungsklage erheben. Diese Räumungsklage muss sich nicht nur gegen den Mieter selber richten, sondern gegen jeden der eigenständigen Besitz an der Mietsache hat.

Beispiel: Mieter M schließt mit Vermieter V einen Mietvertrag ab. Mit Zustimmung des V zieht die Lebensgefährtin des M, L, in die Mietwohnung ein. Diese wird nicht Mieterin. Wegen Zahlungsrückständen kündigt V den Mietvertrag fristlos.

In dem Beispiel muss die Räumungsklage auch gegen L gerichtet werden.

Die Entscheidung des LG Ansbach verdeutlicht, wie gefährlich die Anbringung eines Namensschildes für einen Nichtmieter werden kann und dass hierdurch vorgespiegelt wird Besitzer der Mietsache zu sein.

II.

Die Klägerin vermietete an den Beklagten zu 1 eine Wohnung. Dieser Mietvertrag wurde durch die Klägerin fristlos gekündigt. Bei Zustellung der Kündigung stellte die Klägerin fest, dass am Briefkasten der Wohnung noch der Name des Beklagten zu 3 aufgeführt war. Die Klägerin erhob Räumungsklage sowohl gegen den Beklagten zu 1 als Mieter, sowie auch gegen den Beklagten zu 3 und dessen Verlobte, die Beklagte zu 2. Aus der Begründung des Beschlusses ist nicht genau zu entnehmen, wie über den Räumungsanspruch entschieden wurde. Jedenfalls hat das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht unter anderem dem Beklagten zu 3 die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Das LG Ansbach hat dies auf die sofortige Beschwerde hin bestätigt. Der Beklagte zu 3 habe durch das Anbringen eines Namensschildes dokumentiert, dass er Mitbesitz an den Mieträumen habe. Auch wenn er zwischenzeitlich tatsächlich ausgezogen sein sollte, wäre dies unerheblich, da das Namensschild auch weiterhin angebracht geblieben sei und Dritte daher von einem Fortbestehen des Besitzes ausgehen durften.

III.

1.

Ist ein Mietverhältnis wirksam beendet und räumt der Mieter nicht, muss sich der Vermieter zur Durchsetzung des Räumungsanspruches staatlicher Hilfe bedienen und Räumungsklage erheben. Diese Räumungsklage muss nicht nur gegen die eigentlichen Mieter gerichtet werden, sondern gegen jeden der Besitz an der Mietsache hat. Für Vermieter ist daher wichtig, genau zu klären, gegen wen die Räumungsklage zu richten ist.

Die Entscheidung des LG Ansbach verdeutlicht, dass durch ein nach außen angebrachtes Namensschild von Mitbesitz auszugehen ist. Dies gilt auch dann, wenn ein Nichtmieter zwischenzeitlich den Mitbesitz wieder aufgegeben hat.

Beispiel: Mieter M und Vermieter V schließen einen Mietvertrag. Mit Zustimmung des V vermietet M einen Teil der Wohnung an den Untermieter U. U bringt am Briefkasten sein Namensschild an. Nachdem U das Untermietverhältnis beendet hat und ausgezogen ist, vergisst er das Namensschild vom Briefkasten zu entfernen.

Im Beispielsfall besteht trotz beendeten Untermietverhältnisses der Anschein des Fortbestandes des Mitbesitzes weiter fort. Sollte das Hauptmietverhältnis zwischen V und M durch Kündigung beendet werden und M nicht räumen, besteht für U die Gefahr ebenfalls auf Räumung in Anspruch genommen zu werden.

Dies zeigt, wie wichtig es ist bei dem Auszug auch darauf zu achten, dass Namensschilder o. ä. entfernt werden.

IV.

Will der Vermieter seinen Räumungsanspruch gerichtlich durchsetzen, muss er nicht nur die eigentlichen Mieter in Anspruch nehmen, sondern jeden der Mitbesitz an der Mietwohnung hat. Wichtig ist hier sorgfältig juristisch prüfen zu lassen, wer gegebenenfalls in Anspruch zu nehmen ist. Nichtmieter, die Mitbesitz an der Wohnung haben, müssen bei Auszug auch darauf achten, keinen Anschein zu hinterlassen der auf einen Fortbestand des Mitbesitzes hindeuten könnte. Um hier keine Fehler zu machen ist juristische 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.