

Gibt der Pächter nach einer Aufforderung der Polizei die Schlüssel zu dem Pachtobjekt dem Verpächter zurück kann er anschließend keine Wiedereinsetzung in den Besitz an dem Pachtobjekt im Wege der einstweiligen Verfügung verlangen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main (OLG Frankfurt/Main) vom 09.11.2020, 2 W 50/20

I.

Ist ein Miet- bzw. Pachtverhältnis (Mietverhältnis) wirksam beendet, muss der Mieter bzw. Pächter (Mieter) das Miet- bzw. Pachtobjekt (Mietobjekt) an den Vermieter bzw. Verpächter (Vermieter) herausgeben. Der Vermieter darf den Besitz an dem Mietobjekt aber nicht eigenmächtig zurückholen (verbotene Eigenmacht). Geht der Vermieter dennoch im Wege der verbotenen Eigenmacht vor, kann der Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung den Besitz erneut herausverlangen. Die Entscheidung des OLG Frankfurt/Main zeigt aber, dass dies nach einer freiwilligen Besitzaufgabe nicht möglich ist.

II.

Die Antragstellerin hatte von der Antragsgegnerin ein Restaurant in einem Hotel in der Nähe des Frankfurter Flughafens gepachtet. Im September 2020 fanden Mitarbeiter der Antragstellerin die Kühlschränke verschlossen vor. Der darauf angesprochene Hausmeister der Antragsgegnerin übergab eine außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages und forderte zur Schlüsselherausgabe auf. Sowohl Antragstellerin, wie auch Antragsgegnerin riefen die Polizei. Zur Wahrung des Hausrechts der Antragsgegnerin forderte die Polizei die Antragstellerin auf, die Schlüssel herauszugeben. Daraufhin übergab die Antragstellerin die Schlüssel der Antragsgegnerin.

Nunmehr verlangt die Antragstellerin im Wege der einstweiligen Verfügung ihr den Besitz an dem Pachtobjekt wieder einzuräumen. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Landgericht, wie auch das OLG Frankfurt/Main haben diesen Antrag zurückgewiesen. Auch wenn die Antragstellerin durch die Polizei zur Herausgabe der Schlüssel aufgefordert worden sei handele sich um eine freiwillige Besitzaufgabe. Die Antragstellerin hätte dem Verlangen der Polizei nicht nachkommen müssen und auch nicht befürchten müssen, dass die Polizei die Schlüssel gewaltsam an sich nehmen werde.

III.

1.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter das Objekt an den Vermieter herausgeben. Hierzu muss der Besitz aufgegeben werden. Dies geschieht typischerweise durch Übergabe der Schlüssel. Der Vermieter darf - gerade, wenn ihm ein Anspruch auf Herausgabe der Schlüssel, sowie des Besitzes zusteht - diesen Anspruch nicht eigenmächtig durchsetzen. Gerade bei Wohnungsmietverträgen geschieht es aber immer wieder, dass Vermieter die Schlösser zu dem Mietobjekt austauschen. Diese verbotene Eigenmacht ist unzulässig. Der Mieter hat dann einen Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes, der auch im Wege der einstweiligen Verfügung kurzfristig durchgesetzt werden kann.

2.

Gibt der Mieter aber den Besitz an dem Mietobjekt aber freiwillig zurück, kann er diese kurzfristige Wiedereinräumung des Besitzes nicht mehr verlangen. Vielmehr ist der Mieter gezwungen, seinen ggf. bestehenden Anspruch auf Besitzeinräumung gerichtlich geltend zu machen, was mitunter sehr lange dauern kann. Nur wenn die Kündigung des Vermieters auf den ersten Blick unwirksam ist, bleibt die einstweilige Verfügung offen.

- Beispiel:**
1. Vermieter V übergibt Mieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfes. Diese enthält auch eine ordnungsgemäße Darstellung der Kündigungsgründe. V fordert M zur Räumung auf. M hält die Kündigung für unwirksam und räumt nicht. V tauscht bei einer Abwesenheit des M die Schlösser aus.
 2. Wie in Beispiel 1, nur hält M die Kündigung für wirksam und räumt. Erst nach der Räumung kommen ihm Zweifel an der Wirksamkeit der Kündigung.
 3. V übergibt eine Kündigung wegen Eigenbedarfes, diese Kündigung ist aber nicht unterschrieben. M hält diese trotzdem für wirksam und räumt.

In Beispiel 1 kann M im Wege der einstweiligen Verfügung die Besitzeinweisung verlangen, da V durch verbotene Eigenmacht den Besitz an der Sache erlangt hat. In Beispiel 2 muss M dagegen seinen Besitzanspruch im normalen Hauptsacheverfahren durchsetzen, da die Kündigung des V nicht auf den ersten Blick unwirksam ist. In Beispiel 3 ist die Kündigung des V dagegen mangels Unterschrift auf den ersten Blick unwirksam, sodass M trotz der freiwilligen Besitzaufgabe noch im Wege der einstweiligen Verfügung Wiedereinräumung des Besitzes verlangen kann.

3.

Die Entscheidung des OLG Frankfurt/Main zeigt, dass eine freiwillige Besitzaufgabe auch vorliegen kann, wenn diese auf „Druck“ der Polizei erfolgt. Aufgabe der Polizei ist es nicht, zivilrechtliche Ansprüche durchzusetzen. Aufgabe der Polizei ist die Gefahrenabwehr. Im vorliegenden Fall hat die Polizei die Aufforderung zur Schlüsselherausgabe mit dem Hausrecht des Verpächters begründet. Dies ist zumindest zweifelhaft, da das Hausrecht in dem Pachtobjekt der Antragstellerin zustand. Es war gerade noch nicht rechtskräftig geklärt, ob die fristlose Kündigung wirksam war. Hätte die Antragstellerin sich daher geweigert, die Schlüssel herauszugeben hätte die Polizei nichts tun können. Anders hätte dies allenfalls dann aussehen können, wenn die Polizei konkret angedroht hätte im Fall der Weigerung körperliche Gewalt zur Herausgabe der Schlüssel anzuwenden.

IV.

Endet das Mietverhältnis muss der Besitz an dem Mietobjekt an den Vermieter zurückgegeben werden. Erfolgt dies nicht, darf der Vermieter seinen Herausgabeanspruch nicht eigenmächtig durchsetzen. Begeht der Vermieter dennoch verbotene Eigenmacht besteht für den Mieter ein Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes, der auch im Wege der einstweiligen Verfügung kurzfristig durchgesetzt werden kann. Dies gilt aber nicht, wenn der Besitz freiwillig aufgegeben wurde. Eine freiwillige Besitzaufgabe liegt im Regelfall auch vor, wenn der Besitz aufgegeben wurde, weil die Polizei dazu auffordert. Um im Rahmen der Besitzaufgabe und Rückgabe eines Mietobjektes keine Fehler zu machen die später mit rechtlichen Nachteilen verbunden sind, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.