
Datum: 27.12.2018
Gericht: Landgericht Krefeld
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 T 27/18
ECLI: ECLI:DE:LGKR:2018:1227.2T27.18.00

Tenor:

Die Beschwerden der Beklagten gegen den Prozesskostenhilfe zurückweisenden Beschluss des Amtsgerichts Krefeld vom 17.09.2018 sowie gegen den Beschluss gemäß § 91a ZPO vom 17.09.2018 werden zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens bezüglich der Beschwerde gegen den Beschluss gemäß § 91 a ZPO vom 17.09.2018; im Übrigen ist eine Kostenentscheidung nicht veranlasst.

Streitwert: Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens.

Gründe:

Die Beschwerden der Beklagten sind zulässig, aber unbegründet. Ihre Rechtsverteidigung versprach keine Aussicht auf Erfolg im Sinne von § 114 ZPO; dementsprechend hat das Amtsgericht ihr Prozesskostenhilfegesuch zu Recht zurückgewiesen. Aus den gleichen Gründen wären die Beklagten bei streitiger Entscheidung unterlegen gewesen; es entspricht deshalb der Billigkeit im Sinne von § 91 a ZPO, dass ihnen das Amtsgericht die Kosten des Rechtsstreits auferlegt hat.

Nach ihrer Behauptung haben die Beklagten das Mietobjekt schon einige Wochen vor Ablauf der Kündigungsfrist geräumt und die Schlüssel mit einer Bezeichnung der Wohnung und mit der Angabe ihres Namens in einen Briefkasten der Klägerin geworfen. Die Klägerin bestreitet dies. Ein solcher Brief sei in keinem ihrer Briefkästen aufgefunden worden; wäre dies der Fall gewesen, hätte sie die Räumungsklage nicht angestrengt.

1

2

3

4

Die Beklagten konnten die Erfüllung ihrer Rückgabepflicht gemäß § 546 BGB nicht beweisen. Zwar ist mit einer kommentarlosen Übersendung der Wohnungsschlüssel eine konkludente Besitzaufgabe des Mieters verbunden, wenn sich aus den Umständen gegenteilige Anhaltspunkte nicht ergeben (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 31.08.2006 – 10 U 46/06). Auch kann zu Gunsten der Beklagten unterstellt werden, dass mit dem Zugang der Schlüssel der Besitz an dem Mietobjekt wieder auf die Klägerin übergegangen wäre. Die Klägerin verfügte nämlich selbst dann über den hierfür notwendigen Besitzwillen, wenn sie von dem Zugang der Schlüssel entsprechend ihrer Behauptung nichts wusste. Ihr natürlicher Besitzwille bezieht sich nämlich auf alle in ihrem Herrschaftsbereich befindlichen eigenen Gegenstände, ohne dass ein konkretes Bewusstsein hinsichtlich jedes einzelnen Gegenstandes (hier der Wohnung) vorhanden sein muss. Ohne die Annahme eines solchen Besitzwillens würde vorliegend nach der Besitzaufgabe durch die Beklagten ein besitzloser Zustand entstehen, der den Interessen der Klägerin nicht entspricht. Deutlich wird dies, wenn man sich vorstellt, ein Dritter würde versucht haben, Besitz an der Wohnung zu ergreifen; dem würde die Klägerin widersprochen haben. Dementsprechend wären die jedem Besitz innewohnenden Elemente der Erkennbarkeit und des Besitzwillens erfüllt gewesen. Der Besitz wäre an der Inhaberschaft des Schlüssels nach außen erkennbar und der Besitzwille sozusagen hilfsweise für den Fall der Aufdrängung des Schlüssels vorhanden gewesen (vgl. Streyl, ZfIR 2018, 739 und ähnlich Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 546 BGB, Rdn. 27).

Selbst wenn man aber diese Anforderungen an den Besitzwillen des Vermieters im Fall der aufgedrängten Schlüsselübergabe genügen lässt und nicht strengere Maßstäbe anlegt (so möglicherweise BGH, Urteil vom 17.03.2017 – V ZR 70/16 und BGH, Urteil vom 12.10.2011 – VIII ZR 8/11), so hätten die Beklagten ihrer Rückgabepflicht gemäß § 546 BGB dennoch nicht genügt. Denn die Besitzverschaffung ist zwar (in aller Regel) notwendige, in den Fällen der Schlüsselaufdrängung aber nicht hinreichende Voraussetzung für die Rückgabe. Ziel der Rückgabe ist die Erlangung der freien Verfügungsgewalt über das Mietobjekt, die ohne entsprechende Kenntnis von der Erlangung dieser Verfügungsgewalt nicht gegeben ist (vgl. Schmidt-Futterer, a.a.O.). Vorliegend haben die Beklagten nur unter Beweis gestellt, den Schlüssel in einen Briefkasten der Klägerin geworfen zu haben. Nachdem diese den Erhalt aber substantiiert bestritten hat, wäre es Sache der Beklagten gewesen zu beweisen, dass die Klägerin tatsächlich Kenntnis von dem Schlüsselzugang gehabt hat. Ein bloßes Kennenmüssen reicht für die Wiedererlangung der freien Verfügungsgewalt über die Mietsache jedenfalls in den Fällen der vorzeitigen unangekündigten Rückgabe nicht aus, da die Klägerin zu diesem Zeitpunkt noch nicht mit der Notwendigkeit der Wahrung ihrer Rechte rechnen musste. Würde man ein Kennenmüssen ausreichen lassen, würde man der Klägerin als Vermieterin in einer Situation Sorgfaltspflichten auferlegen, in der sie sich auf eine Rückgabe der Mietsache durch Schlüsselübersendung nicht vorbereiten konnte. Bei einer Besitzverschaffung „vor Ort“ unter Anwesenheit von Mieter und Vermieter sind Irrtümer und Unsorgfältigkeiten ausgeschlossen, der Rückgabeakt ist eindeutig. Wählen die Beklagten als Mieter ohne Absprache eine weniger sichere Art der Rückgabe, tragen sie das Risiko des Misslingens, insbesondere tragen sie das Risiko, dass der Rückgabeakt von der Klägerin unbemerkt bleibt. Üblicherweise ist dieses Risiko zeitlich auf wenige Tage beschränkt, bis der Vermieter den Schlüssel auffindet. Im Zweifel hat der Mieter - wie hier - aber auch zu beweisen, dass der Schlüssel nicht nur durch Einlegen in den Briefkasten in den Machbereich des Vermieters gelangt ist, sondern die zuständige Person dies auch bemerkt und den Schlüssel der fraglichen Wohnung zugeordnet hat, um die Rückgabe erkennen zu können.

