

Zwangsverwaltung: Kenntnis des Mieters auch bei Inbesitznahme (nur) gegenüber Ehefrau!

Wird der Mieter einer von einer Zwangsverwaltung betroffenen Wohnung bei der Inbesitznahme nicht angetroffen, kann der Zwangsverwalter die im Haus lebenden und anwesenden Familienmitglieder informieren. Die Kenntnis seiner Ehefrau muss sich der Mieter dann zurechnen lassen, da diese im gleichen Haushalt lebt und somit als Empfangsvertreterin anzusehen ist.

LG Verden, Beschluss vom 20.03.2015 – 2 T 23/15 (nicht rechtskräftig), Volltext: IMRRS 2015, 0577

ZPO § 178 Abs. 1 Ziff. 1; ZVG § 152 Abs. 1

Problem/Sachverhalt

Der Kläger war als Zwangsverwalter bestellt. Im Rahmen der Inbesitznahme wurde nicht der Mieter, sondern nur dessen mit in der Wohnung lebende Ehefrau angetroffen. Diese wurde zunächst mündlich über die Anordnung der Zwangsverwaltung und die damit verbundenen Konsequenzen informiert. Die Ehefrau behauptete (zunächst) alleinige Mieterin zu sein; auf den Klingel- und Briefkastenbeschriftungen stand nur der Nachname. Die Zahlungsaufforderung erfolgte dann auch noch schriftlich. Der (tatsächliche) Mieter zahlte die Mieten weiter an den Eigentümer und behauptete, von der Anordnung der Zwangsverwaltung keine Kenntnis zu haben. Daraufhin wurden die Mieten gerichtlich geltend gemacht. Nach Ablösung der Gläubigerforderung hatte diese den Zwangsverwaltungsantrag zurückgenommen. Daraufhin wurde das Zwangsverwaltungsverfahren aufgehoben. Der Zwangsverwalter war nicht mehr berechtigt, den Prozess fortzuführen (BGH, Urteil vom 08.05.2003 – IV ZR 385/00). Die Zahlungsklage war als erledigt zu erklären. Der Mieter behauptet weiter, keine Kenntnis von der Zwangsverwaltung zu haben und somit auch nicht zur Zahlung an den Zwangsverwalter verpflichtet zu sein.

Entscheidung

Der Mieter hatte Prozesskostenhilfe für seine Rechtsverteidigung beantragt. Diese war vom Amtsgericht versagt worden, da der Mieter Kenntnis von der angeordneten Zwangsverwaltung hatte. Die dagegen gerichtete Beschwerde wies das Landgericht zurück, weil der Mieter durch seine bei der Inbesitznahme angetroffene und informierte Ehefrau Kenntnis hatte. Ob und inwieweit die weitere Korrespondenz danach an die Ehefrau adressiert war, ist uner-

heblich. Die Kenntnis seiner Ehefrau muss sich der Mieter zurechnen lassen, da die im gleichen Haushalt lebende Ehefrau als Empfangsvertreterin anzusehen ist. Dies folgt daraus, dass auch Schriftstücke im Wege der Ersatzzustellung in der Wohnung einem erwachsenen Familienangehörigen sowie einem erwachsenen ständigen Mitbewohner übergeben werden können (ZPO § 178 Abs. 1 Ziff. 1).

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Andernfalls würde es für (unkooperative) Mieter mannigfaltige Umgehungsmöglichkeiten geben, wenn sich die mit im Haushalt lebenden Personen als Mieter ausgeben und/oder die Klingel- und Briefkastenbeschriftung „manipulieren“ könnten, so dass der tatsächliche Mieter (zunächst) unbekannt bleibt. Bei einem (weiteren) Zusammenwirken des Eigentümers und der Mieter würde dies Missbrauchstatbestände eröffnen, wenn (nur) der tatsächliche Mieter angeschrieben und informiert werden könnte. Durch die Zurechnungsmöglichkeiten ist dies unterbunden. Insoweit sind falsche und/oder fehlende Angaben der mitwirkenden Angehörigen und/oder auch des Eigentümers sowie die Nichtherausgabe der Mietverträge unerheblich.

RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Familienrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe