

Zurechnung der Kenntnis der Ehefrau zu Lasten des Mieters?

Bei einer Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter muss sich der Mieter die Kenntnis seiner im gleichen Haushalt lebenden Ehefrau zurechnen lassen.

LG Verden, Beschluss vom 20.03.2015 – 2 T 23/15, Volltext: IMRRS 2015, 0577 = BeckRS 2015, 08885

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

Problem/Sachverhalt

Der klagende Zwangsverwalter hat im Rahmen der Inbesitznahme nicht den tatsächlichen Mieter, sondern nur dessen mit ihm in der Wohnung lebende Ehefrau angetroffen. Diese wurde mündlich über die Anordnung der Zwangsverwaltung informiert und behauptete damals offenbar auch, selbst Mieterin zu sein. Später wurden die Informationen erneut schriftlich – folgerichtig adressiert an die Ehefrau – übermittelt. Der tatsächliche Mieter zahlte die Mieten weiter an den Eigentümer und behauptete, von der Anordnung der Zwangsverwaltung keine Kenntnis gehabt zu haben. Während der gerichtlichen Geltendmachung der Mieten durch den Zwangsverwalter nahm die Gläubigerin nach Ablösung ihrer Forderung den Zwangsverwaltungsantrag zurück und das Zwangsverwaltungsverfahren wurde aufgehoben. Der damit nicht mehr prozessführungsbefugte Zwangsverwalter (st. Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 08.05.2003 – IX ZR 385/00, NZI 2004, 54) erklärte die Zahlungsklage für erledigt. Im Rahmen des PKH-Verfahrens streiten die Parteien über die Erfolgsaussichten der ursprünglichen Klage.

Entscheidung

Der Rechtsstreit ist in der Hauptsache erledigt, denn die ursprünglich zulässige und begründete Klage ist durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis – Aufhebung der Zwangsverwaltung (BGH, NZI 2004, 54) – unzulässig geworden. Die Klage war nicht – wie der Mieter meint – von Anfang an unbegründet. Denn der beklagte Mieter muss sich die Kenntnis seiner Ehefrau zurechnen lassen, da diese als im gleichen Haushalt lebende Ehefrau als seine Empfangsvertreterin anzusehen ist. Dies folgt schon daraus, dass auch Schriftstücke im Wege der Ersatzzustellung in der Wohnung einem erwachsenen Familienangehörigen sowie einem erwachsenen ständigen Mitbewohner übergeben werden können, § 178 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO. Dennoch wurden Miete und Miet-

nebenkosten nicht an den klagenden Zwangsverwalter gezahlt, der aber nach § 152 Abs. 1 ZVG das Recht und die Pflicht hatte, den wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und damit auch Mieteinnahmen und Mietnebenansprüche zu vereinnahmen.

Praxishinweis

Die Entscheidung hat im Schrifttum Zustimmung erfahren, weil es andernfalls für unkooperative Mieter mannigfaltige Umgehungsmöglichkeiten gebe, 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 bleibe; es würden sonst zahlreiche Missbrauchstatbestände eröffnet, die durch die Zurechnung effektiv unterbunden würden (Gerhards, IMR 2015, 254). Im Ergebnis ist das alles sicherlich richtig, auch wenn die hier ausdrücklich selbst angeschriebene Ehefrau dogmatisch natürlich gerade nicht (!) „echte“ Empfangsvertreterin für den Mieter (§ 164 Abs. 3 BGB) war, von dem ja der Zwangsverwalter gar nichts wusste. Das wäre dogmatisch unter Umständen anders – vielleicht besser (?) – gewesen, wenn das Schreiben nur neutral an den „Mieter der Wohnung XYZ“ adressiert gewesen wäre. Richtigerweise geht es in solchen Fällen wohl eher um eine Wissenszurechnung im Rahmen der §§ 146 Abs. 1, 151, 22 Abs. 2 Satz 2 ZVG, die man ggf. auf eine Analogie zu § 166 BGB stützen könnte mit den oben genannten Argumenten (und ggf. auch § 1357 BGB?). Auch in den vergleichbaren Fällen der Zession wird bei der Schuldnerschutzregelung in § 407 BGB allgemein mit der Wissenszurechnung operiert (statt aller MüKoBGB/Roth/Kieninger, 7. Aufl. 2016, § 407 Rn. 18 f.). Höchstrichterlich abgesichert ist das im vorliegenden Bereich soweit ersichtlich wohl nicht, doch das Ergebnis stimmt. Also: Weiter so!

RiOLG Wolfgang Dötsch, Brühl