

► Räumungsprozess

Schweigen vor Fälligkeit des Räumungsanspruchs gibt keine Klageveranlassung

Ein (gewerblicher) Mieter gibt seinem Vermieter noch keine Klageveranlassung i. S. v. § 93 ZPO, wenn er auf eine vor Fälligkeit des Räumungsanspruchs erfolgende schriftliche Anfrage des Vermieters hin nicht seine Erfüllungsbereitschaft anzeigt, sondern bloß schweigt (OLG Düsseldorf 7.12.22, I-24 W 39/22, Abruf-Nr. 234104).

Der Gewerberaumvermieter kündigte den Mietvertrag am 16.3.22 schriftlich zum 30.9.22. Mit Anwaltsschreiben vom 28.4.22 forderte er die Mieter unter Fristsetzung auf, die Räumung zum 30.9.22 zu bestätigen. Die Mieter reagierten weder auf die Kündigung noch auf das Aufforderungsschreiben. Der Vermieter klagte auf künftige Räumung des Mietobjekts. Die Mieter anerkannten den Klageanspruch unter Protest gegen die Kostenlast und kündigten an, das Mietobjekt pünktlich zum Mietvertragsende am 30.9.22 zu räumen. Das LG Duisburg (3 O 191/22) legte den Mietern die Kosten auf. Hiergegen wandten sie sich erfolgreich mit ihrer sofortigen Beschwerde vor dem OLG Düsseldorf.

Die Voraussetzungen des § 93 ZPO seien erfüllt, sodass der Vermieter die Kosten des Rechtsstreits tragen müsse. Die Mieter hätten keine Klageveranlassung gegeben. Auch ein (gewerblicher) Mieter sei nicht verpflichtet, dem Gläubiger seine Erfüllungsbereitschaft vor Fälligkeit seiner Schuld anzuzeigen. Demzufolge gebe die bloße Untätigkeit des Mieters als solche einem besonnenen Vermieter trotz (schriftlicher) Aufforderung des Mieters zu einer entsprechenden Erklärung noch keinen berechtigten Grund zur Annahme, sein Anspruch werde ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe nicht fristgerecht erfüllt werden.

Es gehe grundsätzlich nicht an, den Mieter zu einer Klärung seiner rechtlichen Belange schon zu einem Zeitpunkt vor Fälligkeit des Räumungsanspruchs (mittelbar) zu zwingen, den der Vermieter einseitig vorgebe. Schließlich sei zu berücksichtigen, dass selbst eine vor Fälligkeit der Räumung erfolgende positive Rückmeldung des Mieters dem Vermieter keine absolute Gewissheit verschaffe. Bis zum Eintritt der Fälligkeit des Räumungsanspruchs können sich die tatsächlichen Begleitumstände noch ändern, ebenso wie die ursprüngliche Absicht des Mieters, pünktlich zu räumen. So sei z. B. denkbar, dass der Mieter entgegen seiner ursprünglichen Annahme kein Ersatzmietobjekt finde und deshalb an einer rechtzeitigen Räumung gehindert sei.

Beachten Sie | Die Entscheidung entspricht der h. M., wonach der Schuldner nur Anlass zur Klageerhebung gibt, wenn er sich aktiv so verhält, dass aus Sicht eines objektiven, vernünftigen Betrachters Zweifel an seiner Erfüllungsbereitschaft bestehen (OLG Hamm 17.5.96, 33 W 13/96; LG Berlin 1.2.10, 12 O 509/09; Streyll in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 546 BGB, Rn. 128). Die Gegenauffassung, die ein bloßes Schweigen als Anlass für eine Klageerhebung i. S. v. § 93 ZPO ausreichen lässt, überzeugt nicht (OLG Stuttgart 7.5.99, 5 W 16/99; LG Nürnberg-Fürth 25.6.08, 7 O 4785/08).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 234104

Sofortige Beschwerde gegen Kostenlast

Mieter haben keine Klageveranlassung gegeben

Kein Zwang vor Fälligkeit