

Amtsgericht Berlin-Mitte

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 940a Abs. 2 ZPO

- 1. Der Vermieter, der einen Räumungsantrag im Wege einer einstweiligen Verfügung im Sinne der §§ 935 ff., 940a Abs. 2 ZPO geltend macht, muss glaubhaft machen; dass er vom Besitzerwerb des Antragsgegners als Drittem erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung gegen den Mieter Kenntnis erlangt hat.**
- 2. Das Gericht ist sich darüber bewusst, dass fahrlässige oder grob fahrlässige Unkenntnis des Antragstellers als Vermieters nicht der Kenntnis gleichstehen, und es unerheblich ist, ob der Antragsteller als Vermieter vorprozessuale Aufklärungspflichten verletzt hat (vgl. Zöller/Vollkommer, RdNr. 5 zu § 940 a ZPO).**
- 3. Auch wenn es bei der Glaubhaftmachung im Sinne des § 294 ZPO kein festes Beweismaß wie beim Vollbeweis gibt, so ist eine Tatsache dennoch erst dann glaubhaft gemacht, wenn im Rahmen einer Wahrscheinlichkeitsfeststellung nach dem Grundsatz der freien Würdigung des gesamten Vorbringens zumindest eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen der Beweisbehauptung spricht.**

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 31.03.2016 - 13 C 1001/16

Tenor

1. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Antragsteller begehrt als Vermieter einer Wohnung in Berlin im Wege der einstweiligen Verfügung nach § 940a ZPO deren Räumung und Herausgabe von dem Antragsgegner als (Mit-) Besitzer der Wohnung mit der Begründung, er - der Antragsteller - habe erst anlässlich des Versuchs der Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher aufgrund des gegen die Mieterin (Mietvertrag Anlage A 1; Blatt 6 d. A.) gerichteten Räumungsurteils des Amtsgerichts Mitte vom 24.09.2015, Az: 13 C 110/15 (Blatt 22 d. A.) erfahren, dass der Antragsgegner auch in der Wohnung wohnt.

Der Antragsgegner ist mit der Mieterin der Wohnung zumindest kirchlich verheiratet. Sie haben eine gemeinsame, 2010 geborene Tochter. Alle drei wohnen seit 2010 gemeinsam in der Wohnung (vgl. Auskunft des Einwohnermeldeamtes;

Anlage A 8; Blatt 24 f. d. A.).

Allerdings hat die Mieterin in den Bewerbungsunterlagen für die Wohnung angegeben, sie wolle mit ihrer Tochter in die Wohnung einziehen (Anlage A 10; Blatt 78 ff. d. A.). Das Sozialamt hat die Kautions für die Wohnung darlehensweise auch ausschließlich für die Mieterin bezahlt (Anlage A 11; Blatt 80 d. A.).

Auch ausweislich der entsprechenden Bescheide des Jobcenters bzw. des Sozialamtes (vgl. Blatt 98 ff. d. A.) leistete das Jobcenter für den (erwerbsfähigen) Antragsgegner spätestens seit 2011 und die Tochter etwa 2/3, und das Sozialamt für die (erwerbsunfähige) Mieterin etwa 1/3 der Miete direkt an den Antragsteller bzw. dessen Hausverwaltung.

Der Antragsteller behauptet, erst anlässlich des Räumungsversuchs durch den Gerichtsvollzieher im Januar 2016 davon erfahren zu haben, dass auch der Antragsgegner in der Wohnung wohne. Insbesondere habe er in der Zeit davor auch nicht anlässlich von Ortsterminen durch Handwerker hiervon erfahren, zumal es sich bei den Handwerkern um Mitarbeiter von Fremdfirmen, und nicht eine eigenen Mitarbeiter gehandelt habe.

Der Antragsteller beantragt im Wege der einstweiligen Verfügung dem Antragsgegner aufzugeben,

der Antragsgegner hat die Wohnung in Berlin, EG links, bestehend aus 3 Zimmern nebst Küche, Toilette, Bad, Diele und Kellerraum, in einer Größe von ca. 74 qm, zu räumen und mit sämtlichen Schlüsseln an den Antragsteller herauszugeben.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Er meint, der Antrag sei schon deswegen zurückzuweisen, weil der Antragsteller nicht glaubhaft gemacht habe, dass er von dem Mitbesitz von der Wohnung durch den Antragsgegner bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in dem Vorverfahren des Amtsgerichts Mitte, Az.: 13 C 110/15, keine Kenntnis gehabt habe.

Abgesehen davon, dass die Mietanteile für ihn und die gemeinsame Tochter einerseits und die Mieterin andererseits zum Teil vom Jobcenter und zum Teil vom Sozialamt in Teilbeträgen direkt an den Antragsteller gezahlt worden seien, wisse der Antragsteller auch aufgrund anderer Umstände bereits seit Jahren, dass auch der Antragsgegner in der Wohnung wohne.

Die Mieterin habe den Antragsteller schon bei der Anmietung darauf hingewiesen, dass der Antragsgegner mit in die Wohnung einziehen werde. Zudem habe es mindestens 10 Ortstermine wegen erforderlicher Mängelbeseitigungsarbeiten in der Wohnung gegeben. Anlässlich dieser Arbeiten hätten die jeweiligen Handwerker auch jeweils Kenntnis davon erhalten, dass der Antragsgegner auch dort wohne. Schließlich können ebenso seit Jahren dem Klingel- und Briefkastenschild entnommen werden, dass auch der Antragsgegner in der Wohnung wohne (vgl. Fotos Blatt 92 ff. d. A.).

Entscheidungsgründe

Der zulässige Räumungsantrag im Wege einer einstweiligen Verfügung im Sinne der §§ 935 ff., 940a Abs. 2 ZPO hat in der Sache keinen Erfolg, weil der Antragsteller nicht glaubhaft gemacht hat, dass er als Vermieter vom Besitzerwerb des Antragsgegners als Drittem erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung in dem Vorverfahren des Amtsgerichts Mitte, Az.: 13 C 110/15, Kenntnis erlangt hat.

Unter Berücksichtigung aller konkreten Einzelheiten und unter besonderer Würdigung des unstreitigen Umstandes, dass der Antragsgegner mit der Mieterin und der gemeinsamen Tochter seit 2010 in der Wohnung wohnt, die Wohnungsmiete zum Teil vom Jobcenter für den Antragsgegner und zum Teil vom Sozialamt für die Mieterin seit spätestens 2011 in Teilbeträgen jeweils direkt an den Antragsteller gezahlt wurde, hat dieser nicht in hinreichendem Maße glaubhaft gemacht, dass er erst anlässlich des Räumungsversuchs durch den Gerichtsvollzieher im Januar 2016 davon erfahren hat, dass auch der Antragsgegner in der Wohnung wohnt.

Das Gericht ist sich darüber bewusst, dass fahrlässige oder grob fahrlässige Unkenntnis des Antragstellers als Vermieters nicht der Kenntnis gleichstehen, und es unerheblich ist, ob der Antragsteller als Vermieter vorprozessuale Aufklärungspflichten verletzt hat (vgl. Zöller/Vollkommer, RdNr. 5 zu § 940 a ZPO).

Auch wenn es bei der Glaubhaftmachung im Sinne des § 294 ZPO kein festes Beweismaß wie beim Vollbeweis gibt, so ist eine Tatsache dennoch erst dann glaubhaft gemacht, wenn im Rahmen einer Wahrscheinlichkeitsfeststellung nach dem Grundsatz der freien Würdigung des gesamten Vorbringens zumindest eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen der Beweisbehauptung spricht (vgl. Zöller/Greger, RdNr. 6 zu § 294 ZPO).

Nach diesen Maßstäben hat der Antragsteller nicht glaubhaft gemacht, dass er erst anlässlich des Versuchs der Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher im Januar 2016 davon erfahren hat, dass auch der Antragsgegner in der Wohnung wohnt.

Denn unter Berücksichtigung der gesamten dargestellten Umstände und insbesondere der Aspekte, dass der Antragsgegner mit der Mieterin und der gemeinsamen Tochter bereits seit 2010 in der Wohnung wohnt und spätestens seit 2011 die Miete in Teilbeträgen durch das Jobcenter für den Antragsgegner und die gemeinsame Tochter und durch das Sozialamt für die Mieterin direkt an den Antragsteller als Vermieter gezahlt wurden, spricht jedenfalls unter Würdigung der Gesamtaspekte keine überwiegende Wahrscheinlichkeit für entsprechende Nichtkenntnis des Antragstellers, auch wenn er eine entsprechende eidesstattliche Versicherung abgegeben hat.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 6 ZPO.