

Beglaubigte Abschrift

332 C 1706/22



Amtsgericht Oberhausen

Beschluss

In dem Rechtsstreit
gegen .

wird der sofortigen Beschwerde der Beklagten vom 23.05.2023 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Oberhausen vom 08.05.2023 nicht abgeholfen.

Die Sache wird dem Landgericht Duisburg als Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt.

Gründe:

Die Einwände gegen den angefochtenen Beschluss greifen nicht durch, so dass nicht abzuhelpen war, sondern die Sache dem Beschwerdegericht zur Entscheidung vorzulegen ist.

Unstreitig wurde der Beklagten der Besitz der Wohnung (gleich auf welcher Rechtsgrundlage) überlassen, indem ihr unstreitig mindestens ein Schlüssel zu der Wohnung übergeben worden war.

Die Rückgabe einer Mietsache erfordert in aller Regel eine Veränderung der Besitzlage zu Gunsten des Vermieters. Eine Besitzveränderung zu Gunsten des Vermieters erfordert es meist, dass der Mieter den (eigenen) Besitz endgültig und vollständig aufgibt (*Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 24f.*).

Wegen des im Vordergrund stehenden Erfordernisses, dem Vermieter den Besitz zu verschaffen, erschöpft sich die Pflicht des Mieters auch nicht darin, den Besitz aufzugeben oder zu erklären, ein Recht zum Besitz und zur Nutzung der Mietsache nicht mehr zu haben. Deshalb darf er die Mietsache (einen Mietwagen etwa) nicht einfach irgendwo abstellen oder zurücklassen oder das Mietgrundstück bzw. die Mieträumlichkeiten verlassen, um seiner Rückgabepflicht zu genügen. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter den Vermieter davon informiert und die Schlüssel an der Mietsache zurücklässt, da dies eine Sachherrschaft nicht begründet, sondern nur die Möglichkeit, sich diese zu verschaffen, ohne sie schon zu haben (*Schmidt-*

Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 26.). Nach einer Schlüsselrückgabe hat allein der Vermieter die Fähigkeit, die unmittelbare Sachherrschaft auszuüben; diese Möglichkeit reicht zur Besitzbegründung aus (*Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 27.*).

Zwar kann bei Vermietung derart, dass Vermieter und Mieter Besitz an der Mietsache ausüben, eine Rückgabe des Mieters durch bloße Besitzaufgabe erfolgen. Aber auch hier kann die Rückgabe der Schlüssel erforderlich sein (*Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 30.*).

Nach dem Vortrag der Beklagten wurde die Wohnung ausschließlich als Liebesnest für die sexuelle Beziehung zwischen den Parteien benutzt. Der Kläger gestattete ihr darüber hinaus, unentgeltlich in der Wohnung zu verbleiben - ohne dass es zu einem Mietverhältnis gekommen sei (*Klageerwiderung vom 06.04.2023, dort S. 2, Bl. 24 d.A.*).

Hieran gemessen ist aufgrund der weiteren, beklagtenseits vorgetragenen Gestattung zur Nutzung der Wohnung über das sexuelle Verhältnis hinaus eine Rückgabe der Wohnung durch reine Besitzaufgabe nicht ausreichend; vielmehr erfordert diese auch die Rückgabe der Schlüssel.

Diese Grundsätze gelten gleichermaßen, sollte der Beklagten die (Mit-)Nutzung der Wohnung ohne Gegenleistung (Leihe) zur Verfügung gestellt worden sein.

Nachdem die Beklagte für die Rückgabe der Wohnung beweibelastet war und hierfür keinen Beweis anbot, sondern lediglich behauptete, die Schlüssel in der Wohnung hinterlassen zu haben, wäre sie bei Fortgang des Verfahrens beweisfällig geblieben.

Oberhausen, 01.06.2023

Amtsgericht

Baiz

Richter am Amtsgericht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Oberhausen

