

**Abschrift**

8 C 367/24



**Amtsgericht Bottrop**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

des Herrn **Colin ...**, ...

Verfügungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Herrn **...**, ...

Verfügungsbeklagter,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte **...**,  
...

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 20.01.2025  
durch den Richter Cramer

für Recht erkannt:

Der Verfügungsbeklagte wird im Wege der einstweiligen Verfügung  
verurteilt, die von ihm innegehaltene Wohnung in der ... Str. ...  
46240 Bottrop, im 1. OG, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche,  
einem Bad, einem Dachboden, einem Gartenteil, zwei Haustürschlüsseln,

Vert.:	Frst not.		KR/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kont- stan.
SB	21. JAN. 2025			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zer- lung
KfA				Ste- llungen

zwei Wohnungsschlüsseln, drei Zimmerschlüsseln, zwei Briefkastenschlüsseln in geräumten Zustand an den Verfügungskläger herauszugeben.

Die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens trägt der Verfügungsbeklagte.

**Tatbestand:**

Der Verfügungskläger ist Eigentümer und Vermieter der Wohnung im 1. Obergeschoss in der H... Str. ... in Bottrop. Mieterin der Wohnung ist Frau J... Der Verfügungsbeklagte ist ihr Lebensgefährte und bewohnt die Wohnung ebenfalls. Ein Mietvertrag zwischen den Parteien besteht nicht.

Am 23.01.2024 kündigte der Verfügungskläger das Mietverhältnis gegenüber Frau J... Am 30.06.2024 erhob er Räumungsklage vor dem Amtsgericht Bottrop zum Aktenzeichen 10 C 167/24. Auf die mündliche Verhandlung vom 12.12.2024 erließ das Amtsgericht Bottrop antragsgemäß Versäumnisurteil gegen Frau Jazdzewski.

Am 13.12.2024 erhielt der Verfügungskläger Auskunft vom Meldeamt der Stadt Bottrop darüber, dass der Verfügungsbeklagte in der streitgegenständlichen Wohnung gemeldet ist.

Am 23.12.2024 legte Frau J... Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 12.12.2024 in dem Verfahren 10 C 167/24 ein und beantragte die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem Versäumnisurteil. Die Einspruchsschrift wurde dem Verfügungskläger am 03.01.2025 zugestellt. Über den Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung wurde bisher nicht entschieden.

Der Verfügungskläger beantragt,

den Verfügungsbeklagten zu verurteilen, die von ihm innegehaltene Wohnung in der H... Str. ... in Bottrop, im 1. OG, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einem Dachboden, einem Gartenteil, zwei Haustürschlüsseln, zwei Wohnungsschlüsseln, drei Zimmerschlüsseln, zwei Briefkastenschlüsseln in geräumten Zustand an den Verfügungskläger herauszugeben.

Der Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

**Entscheidungsgründe:**

Der zulässige Antrag vom 30.12.2024 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist begründet.

I.

1.

Nach § 940a Abs. 2 ZPO ist die Räumung von Wohnraum anzuordnen, wenn ein Dritter im Besitz der Mietsache ist, gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung über die Räumungsklage gegen den Mieter Kenntnis erlangt hat. Eines besonderen Verfügungsgrunds iSd § 940 ZPO bedarf es für die nach § 940 a Abs. 2 ZPO zu treffende Regelungsverfügung nicht, wenn die übrigen Voraussetzungen der Regelung vorliegen.

2.

Mit dem Versäumnisurteil besteht ein vollstreckbarer Titel und der Verfügungsbeklagte hat als Dritter Besitz an der streitgegenständlichen Wohnung. Eines rechtskräftigen Titels bedarf es nicht. Auch der vom Mieter in die Wohnung aufgenommene Ehe- oder Lebenspartner hat regelmäßig Besitz an der Wohnung, sofern er in der Wohnung wohnt (vgl. Streyll in Schmidt-Futterer, § 940 a ZPO Rn. 22).

3.

a.

Der Verfügungskläger hat erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung von dem Besitz des Verfügungsbeklagten erfahren. Der Verfügungskläger hat durch die Vorlage der Meldebestätigung vom 13.12.2024 (Bl. 7 d.A.) glaubhaft gemacht, dass er erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung vom 12.12.2024 Kenntnis von dem Besitz des Verfügungsbeklagten erlangt hat. Insoweit ist insbesondere unbeachtlich, dass – wie es die Beklagtenvertreterin im Termin vom 20.01.2025 ausgeführt hat – der Verfügungskläger die einzige weitere Wohnung im Haus in der Herr ... : Str. ... , bewohnt und deshalb möglicherweise den Verfügungsbeklagten dort hätte sehen können oder müssen. Denn schädlich ist nur positive Kenntnis vom Besitzerwerb, grobfahrlässige Unkenntnis genügt nicht. Da mit § 940a Abs. 2 ZPO dem Vermieter ein Räumungstitel ermöglicht werden soll, wenn er mangels Kenntnis die Räumungsklage gegen den Mieter nicht auf den Dritten erstrecken konnte, ist für

die Kenntnis vom Besitzerwerb im Sinn von § 940a Abs. 2 ZPO auch die Kenntnis des Namens des Dritten erforderlich.

b.

Die Kenntnis vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung ergibt sich auch nicht aus dem Einspruch in dem Verfahren 10 C 167/24. Durch den dortigen Einspruch wird das Verfahren zwar gemäß § 342 ZPO zwar in die Lage zurückversetzt, in der es sich vor der Versäumnis befand. Derzeit hat aber keine weitere mündliche Verhandlung über den Einspruch stattgefunden. Es besteht auch die Möglichkeit, den dortigen Einspruch zurückzunehmen, ohne dass der Verfügungskläger hierauf Einfluss nehmen könnte (BeckOK ZPO/Toussaint ZPO § 346 Rn. 8).

Nach den Erwägungen des Gesetzgebers soll dem Vermieter das Instrument des § 940 a Abs. 2 ZPO an die Hand gegeben werden, wenn er mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsacheverfahren auf den Mitbesitzer erstrecken konnte (LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 18.04.2016 – 16 S 151/15 unter Verweis auf die Beschlussempfehlung und den Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drs. 17/11894, 25, re. Sp. oben). Dies war vor Erlass des Versäumnisurteils Fall. Dass sich die Situation nach dem Einspruch nunmehr anders darstellt, ist unschädlich.

Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck der Regelung. Dieser liegt darin, dem Vermieter, der bereits einen Räumungstitel erstritten hat, ein möglicherweise langwieriges weiteres Hauptsacheverfahren zu ersparen (LG Frankfurt a. M. Beschluss vom 02.04.2020 – 2-11 T 33/20). So liegt der Fall hier. Zwar müsste der Verfügungskläger kein weiteres Hauptsacheverfahren im Anschluss an das Hauptsacheverfahren gegen die Mieterin führen, denn der Verfügungskläger könnte das dortige Hauptsacheverfahren gegen den Verfügungsbeklagten erweitern und gleichzeitig – vorausgesetzt, die dortige Klage ist zulässig und begründet – ein Räumungsurteil gegen beide Besitzer erwirken. Der Verfügungskläger müsste aber dieses Hauptsacheverfahren mit eventueller Beweisaufnahme abwarten, um die vollständige Räumung der Wohnung zu erreichen, obwohl er mit dem Versäumnisurteil bereits jetzt über einen (vorläufig) vollstreckbaren Titel verfügt.

4.

Die Darlegung weiterer Gründe, warum ein Hauptsacheverfahren nicht durchlaufen werden kann, ist genauso wenig erforderlich wie das Gericht die Interessen der Verfahrensbeteiligten gegeneinander abzuwägen hat (LG Frankfurt a. M. Beschluss vom 02.04.2020 – 2-11 T 33/20).

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Der Streitwert wird auf 3.800,40 EUR festgesetzt.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bottrop statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für

die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Cramer