

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 3w23_07
letzte Aktualisierung: 8.6.2007

OLG Rostock, 8.6.2007 - 3 W 23/07

BGB §§ 546a; 562

Keine Entschädigung des Vermieters, wenn verspätete Rückgabe der gemieteten Räume auf Ausübung eines Vermieterpfandrechts beruht

Ein Vorenthalten i. S. von § 546a BGB scheidet aus, wenn der Vermieter an einzelnen dem Mieter gehörenden und in den Mieträumen bzw. auf dem Grundstück befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht ausübt, welches den Mieter daran hindert, diese zu entfernen.

Oberlandesgericht Rostock

3 W 23/07
3 O 332/06 LG SN

Beschluss

In dem Rechtsstreit

W. N.,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Z.,

g e g e n

1. J. K.,

2. M. K.,

- Beklagte und Beschwerdeführer -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt H.,

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Rostock

am 08.06.2007 beschlossen:

Auf die Beschwerde der Beklagten wird der Beschluss des Landgerichts Schwerin vom 19.02.2007 - Az: 3 O 332/06 - abgeändert und den Beklagten für das Verfahren 3 O 332/06 vor dem Landgericht Schwerin ratenfreie Prozesskostenhilfe unter Beiordnung des Rechtsanwaltes H. bewilligt.

Gründe:

Gem. § 114 ZPO kann einer Partei Prozesskostenhilfe gewährt werden, wenn sie aufgrund ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nicht in der Lage ist, die Kosten ihrer Rechtsverteidigung selbst aufzubringen und ihre Rechtsverteidigung hinreichend Aussicht auf Erfolg bietet. Das ist hier der Fall.

Die Beklagten verteidigen sich gegen eine Klage, mit der der Kläger Nutzungsentschädigung gem. § 546a BGB für die Zeit von September 2004 bis März 2005 aus abgetretenem Recht begehrt. Zwischen der Ehefrau des Klägers und den Beklagten bestand ein Miet-/Pachtverhältnis über das Grundstück H.straße 3 in O., welches die Ehefrau des Klägers rechtskräftig festgestellt wirksam kündigte. Mit Schreiben vom 05.08.2004 machte die Ehefrau des Klägers gegenüber den Beklagten an einer Reihe von Gegenständen, die sich auf dem Grundstück befanden, das Vermieterpfandrecht geltend. Im November 2004 erwirkte die Ehefrau des Klägers eine einstweilige Verfügung, mittels derer sie sich in den Besitz des Grundstücks und der Räumlichkeiten setzte. Zum 11.11.2004 tauschte sie die Schlösser zu den Räumlichkeiten aus, ohne den Beklagten entsprechende Schlüssel auszuhändigen. In welchem Umfang Gegenstände der Beklagten sich in der Zeit, für welche der Kläger Nutzungsentschädigung geltend macht, auf dem Grundstück und insbesondere in den Räumlichkeiten befanden, ist zwischen den Parteien streitig, wobei anzumerken ist, dass der Vortrag des Klägers hierzu in sich bereits höchst widersprüchlich ist.

Der Kläger kann eine Nutzungsentschädigung aus § 546a BGB nicht mit Erfolg geltend machen, weshalb die Rechtsverteidigung der Beklagten hinreichende Erfolgsaussicht bietet. Der Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB setzt voraus, dass der Mieter/Pächter dem Vermieter/Verpächter die Mietsache vorenthält. Ein Vorenthalten scheidet bereits aus, wenn der Vermieter an einzelnen dem Mieter gehörenden und in den Mieträumen bzw. auf dem Grundstück befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht ausübt, welches den Mieter daran hindert, diese zu entfernen (OLG Düsseldorf, OLGR Düsseldorf 2006, 140 = DWW 2006, 158). So liegt der Fall hier. Das Vermieterpfandrecht wurde am 05.08.2004 ausgeübt und hiervon bis zur endgültigen Räumung durch den Kläger und seine Ehefrau im März 2005 nicht wieder Abstand genommen. Damit bestand das Vermieterpfandrecht für den gesamten hier geltend gemachten Zeitraum. Überdies scheidet ein Vorenthalten spätestens ab dem 11.11.2004 im Weiteren auch deshalb aus, weil sich die Ehefrau des Klägers im Vollzug einer einstweiligen Verfügung zu diesem Zeitpunkt in den Besitz der Räumlichkeiten gesetzt hat und zudem die Schlösser ausgetauscht hat (vgl. hierzu ebenfalls OLG Düsseldorf, a.a.O.).

Ob und in welchem Umfang der Kläger ggf. Schadensersatzansprüche aus ausgetretenem Recht geltend machen kann, braucht der Senat nicht beurteilen, da diese weder vorgetragen noch geltend gemacht werden.

Leitsatz:

Ein Vorenthalten i. S. von § 546a BGB scheidet aus, wenn der Vermieter an einzelnen dem Mieter gehörenden und in den Mieträumen bzw. auf dem Grundstück befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht ausübt, welches den Mieter daran hindert, diese zu entfernen.