Oberregierungsrat Dr. Michael Hippeli, LL.M., MBA (MDX), Frankfurt a.M.*

„Ersatzvornahme im Vollstreckungsrecht“

THEMATIK	Einstweiliger Rechtsschutz, Zwangsvollstreckungsrecht, Mietrecht, Erbfolge, Erbengemeinschaft
SCHWIERIGKEITSGRAD	Schwer
BEARBEITUNGSDAUER	5 Stunden
HILFSMITTEL	Palandt BGB; Thomas/Putzo ZPO

■ SACHVERHALT

Aktenauszug:

Rechtsanwalt Dr. Anton Ehrlich
Rechtsanwälte Dr. Ehrlich & Partner
Töngesgasse 33
60322 Frankfurt a.M.

Frankfurt a.M., den 23.12.2015
Amtsgericht Frankfurt a.M.
Eingang
27.12.2015

An das
Amtsgericht Frankfurt a.M.
- Zivilgericht -
Gerichtsstraße 1
60313 Frankfurt a.M.

Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung

des Herrn Klaus-Dieter Müller, Frankenallee 100, 60326 Frankfurt a.M.

– Antragsteller –

* Der *Verfasser* ist Referent bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in Frankfurt a.M. sowie Lehrbeauftragter an zwei Hochschulen. Er stellt ausschließlich seine persönliche Auffassung dar.

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Anton Ehrlich, Rechtsanwälte Dr. Ehrlich & Partner, Töngesgasse 33, 60322 Frankfurt a.M.

gegen

die Erbengemeinschaft Christa Großhals

bestehend aus

1. Herrn Berndt Großhals, Am Limeshain 31, 61194 Niddatal
2. Frau Elisabeth Großhals, An der Dornheck 2 a, 61194 Niddatal

– Antragsgegnerin –

Namens und in Vollmacht des Antragstellers – Vollmacht liegt bei – beantrage ich, wegen Dringlichkeit ohne mündliche Verhandlung, im Wege einstweiliger Verfügung anzuordnen:

1. Der Antragsgegnerin wird bei Meidung eines Ordnungsgelds bis zu 250.000 EUR und einer Ordnungshaft bis zu 6 Monaten im Falle der Uneinbringlichkeit des Ordnungsgelds auferlegt, die Beheizung des Hauses Frankenallee 100, 60326 Frankfurt a.M., durch den Antragsteller im gesamten Winter 2015/2016 zu dulden und hierfür die Kosten zu tragen.
2. Die Antragsgegnerin wird zur Leistung einer Vorauszahlung iHv 2.000 EUR verpflichtet.
3. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Streitwert: 6.800 EUR

Begründung:

I.

Der Antragsteller ist seit dem 13.5.1997 alleiniger Mieter der Doppelhaushälfte unter der Adresse Frankenallee 100, 60326 Frankfurt a.M. Vermieterin und damit Eigentümerin des Hauses war bis zu ihrem Tod am 23.10.2015 Frau Christa Großhals, Königstein im Taunus. Die Bruttomiete beträgt monatlich 1.600 EUR.

Hinweis: Der Antragsteller muss alles dasjenige, was er darlegt, auch glaubhaft machen. Hierzu dienen alle in § 294 ZPO aufgeführten Glaubhaftmachungsmittel.

Glaubhaftmachung: Mietvertrag vom 13.5.1997

Mit Schreiben vom 15.11.2015 teilten die der Antragsgegnerin angehörenden Personen – nach Kenntnis des Antragstellers die beiden einzigen Kinder der bereits vor Jahren verwitweten Frau Christa Großhals – gemeinschaftlich handelnd als Antragsgegnerin mit, dass am 14.11.2015 die Testamentseröffnung stattgefunden habe. Danach hätten sie ihre Mutter hälftig beerbt und bildeten bis zur noch ausstehenden Auseinandersetzung der Erbschaft einstweilig eine Erbengemeinschaft. Dies bedeute, dass nun sie ab alsbald erfolgender Eintragung der Erbengemeinschaft im Grundbuch Hauseigentümer und damit Vermieter des Klägers wären. Sämtliche Mietzahlungen seien daher ab diesem Zeitpunkt an die Erbengemeinschaft Christa Großhals zu leisten.

Glaubhaftmachung: Schreiben der Antragsgegnerin vom 15.11.2015

Frau Christa Großhals hatte sich bis zuletzt trotz ihres hohen Alters von 87 Jahren weitestgehend selbst um die Verwaltung ihres Mietshauses Frankenallee 100 gekümmert. Dazu zählte auch die Heizölbestellung und -bevorratung jeweils im Herbst, um die Beheizung des Mietshauses im jeweiligen Winter zu gewährleisten. Die Heizölbestellung erfolgte in 2015 jedoch nicht mehr, da Frau Christa Großhals seit Anfang August 2015 im Krankenhaus lag. Der Antragsteller forderte nun am 20.11.2015 die Antragsgegnerin schriftlich dazu auf, Heizöl zu erwerben und einzulagern, da ausweislich des Ölmesstands der Heizungsanlage der baldige Ausfall der Heizung drohe. Dies gelte es angesichts des schon eingebrochenen Winters und der im Mietshaus wohnenden minderjährigen Kinder des Antragstellers dringend zu vermeiden.

Glaubhaftmachung: Schreiben des Antragstellers vom 20.11.2015

Leider erfolgte seitens der Antragsgegnerin hierauf keine Reaktion. Auch weitere per Telefon und E-Mail unternommene Versuche der Kontaktaufnahme blieben erfolglos.

Mittlerweile ist die Heizung seit dem 12.12.2015 außer Funktion. Es herrschen Raumtemperaturen von ca. 12 Grad Celsius in allen Räumen des Mietobjekts vor. Der Antragsteller, seine Ehefrau und die beiden minderjährigen Kinder halten sich tagsüber und zum Zwecke des Schlafs überwiegend in einem einzigen Zimmer auf, welches sie mit zwei extra gekauften Stromradiatorn beheizen. Hierfür sind Anschaffungskosten iHv rd. 1.000 EUR entstanden, die der Antragsteller ebenso wie die hierfür angefallenen Stromkosten noch anderweitig gegen die Antragsgegnerin geltend machen wird. Selbstverständlich mindert der Antragsteller die Miete seither auf null. Jedenfalls hat der Antragsteller die Antragsgegnerin mit Schreiben noch vom 12.12.2015 auf die entsprechende Situation und die hieraus abzuleitenden Kosten- und Rechtsfolgen hingewiesen, allerdings hierauf erneut keine Reaktion seitens der Antragsgegnerin erhalten.

Glaubhaftmachung: Schreiben des Antragstellers vom 12.12.2015

II.

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen, dass Anspruch und Verfügungsgrund jeweils bestehen.

Der Anspruch zu 1. ergibt sich jedenfalls aus dem Mietverhältnis selbst. Denn dem Vermieter kommt zumindest in den Wintermonaten (allgemeine Heizperiode) eine Pflicht zu, die fortwährende Beheizung der Mietsache zu ermöglichen. Der Anspruch zu 2. resultiert als Folgeanspruch hieraus. Schließlich ist es dem Mieter nicht zuzumuten, das Insolvenzrisiko des Vermieters bei Erfüllung von dessen ureigensten Pflichten für diejenige Zeit zu tragen, in der der Aufwendungsersatzanspruch bezüglich der Betankung mit Heizöl noch nicht gegen den Vermieter geltend gemacht wird. Die Vermieterpflicht ist im Übrigen unmittelbar mit dem Ableben von Frau Christa Großhals auf die Antragsgegnerin iSd § 1922 BGB übergegangen. Die spätere Testamentsöffnung – die im Übrigen offenbar die gesetzliche Erbfolge bestätigt hat – ist vorliegend in der Sache irrelevant. Eine Sedisvakanz des Eigentums eines Verstorbenen kennt das deutsche Recht nicht. Da die Vermieterpflichten dem Eigentum an der Mietsache zugehörig sind, oblag die Erfüllung der Vermieterpflichten seit dem 23.10.2015, dem Todestag von Frau Christa Großhals, der Antragsgegnerin.

Als Verfügungsgrund ergibt sich in Anbetracht der Jahreszeit und der in der Mietsache untergebrachten minderjährigen Kinder eine besondere Eilbedürftigkeit, die ein Zuwarten auf ein reguläres Klageverfahren und/oder eine langwierige mündliche Verhandlung nicht zu rechtfertigen vermag. Dies gilt zumal, da die Antragsgegnerin nicht zu erreichen ist und seit dem 15.11.2015 trotz wiederholter Versuche des Antragstellers zur Kontaktaufnahme kein Lebenszeichen von sich gegeben hat, obwohl Eile Not tut.

Die beantragte einstweilige Verfügung ist daher zu erlassen.

Die Streitwertbestimmung dürfte sich hinsichtlich des Anspruchs zu 1. aus drei Monatsbruttomieten zu je 1.600 EUR und hinsichtlich des Anspruchs zu 2. aus dem Wert des Anspruchs selbst ergeben.

Ehrlich
(Dr. Ehrlich)
Rechtsanwalt

Rechtsanwältin Cornelia Trümper, LL.M.
Am Kavalleriesand 33
64295 Darmstadt

Frankfurt a.M., den 29.12.2015
Amtsgericht Frankfurt a.M.
Eingang
30.12.2015

An das
Amtsgericht Frankfurt a.M.
- Zivilgericht -
Gerichtsstraße 1
60313 Frankfurt a.M.

Schutzschrift

in Sachen

des Herrn Klaus-Dieter Müller, Frankenallee 100, 60326 Frankfurt a.M.

– möglicher Antragsteller –

gegen

1. Herrn Berndt Großhals, Am Limeshain 31, 61194 Niddatal

2. Frau Elisabeth Großhals, An der Dornheck 2 a, 61194 Niddatal

– handelnd als Erbengemeinschaft Christa Großhals –

– mögliche Antragsgegner –

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwältin Cornelia Trümper, LL.M., Am Kavalleriesand 33, 64295 Darmstadt

melde ich mich in Beifügung meiner Vollmacht für die möglichen Antragsgegner zwecks Abwehr einer möglichen einstweiligen Verfügung und lege hierzu diese Schutzschrift vor.

Ich muss den Umständen nach befürchten, dass der mögliche Antragsteller versuchen wird, gegen die möglichen Antragsgegner (im Folgenden: meine Mandantschaft) eine einstweilige Verfügung des angerufenen Gerichts ohne mündliche Verhandlung zu erwirken. Die Folgen einer solchen einstweiligen Verfügung wären für meine Mandantschaft – auch im Falle einer eventuell nachträglichen Aufhebung der einstweiligen Verfügung – außerordentlich schwerwiegend und irreparabel.

Ich beantrage daher für den Fall eines Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung

1. den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen,
2. hilfsweise über den Verfügungsantrag nicht ohne mündliche Verhandlung zu entscheiden,
3. für den Fall der Zurückweisung des Verfügungsantrags oder seiner Zurücknahme dem möglichen Antragsteller die Kosten des Verfügungsverfahrens einschließlich derjenigen aufzuerlegen, die durch die Hinterlegung dieser Schutzschrift entstanden sind.

Begründung:

Hinweis: Der Antragsteller muss die materiellen Voraussetzungen der einstweiligen Verfügung bereits so substantiiert schlüssig darlegen, dass das Gericht dies in vollem Umfang nachprüfen kann. Der Maßstab der Schlüssigkeitsprüfung ist also nicht geringer als im Hauptsacheverfahren, die vom Antragsgegner ggf. eingereichte Schutzschrift ist für die Substantiierungspflicht des Antragstellers und die Schlüssigkeitsprüfung dabei ohne Belang (Schuschke/Walker/Schuschke, Vollstreckung und Vorläufiger Rechtsschutz, 6. Aufl. 2015, ZPO § 935 Rn. 6f.).

I.

Meine Mandantschaft hat die Doppelhaushälfte unter der Adresse Frankenallee 100, 60326 Frankfurt a.M., aufgrund testamentarischer Verfügung von ihrer Mutter, der am 23.10.2015 verstorbenen Frau Christa Großhals, Königstein im Taunus, geerbt.

Glaubhaftmachung: Kopie des am 14.11.2015 eröffneten Testaments

Diesen Umstand teilte meine Mandantschaft dem möglichen Antragsteller mit. Dabei wies diese darauf hin, dass sie noch auf die Eintragung der Erbengemeinschaft im Grundbuch zuwarte. Ab dann solle der mögliche Antragsteller, ein bereits langjähriger Mieter des Hauses Frankenallee 100, 60326 Frankfurt a.M., die zu leistende Miete auf das Konto meiner Mandantschaft leisten, die seit Testamentseröffnung die Erbengemeinschaft Christa Großhals bildet.

Glaubhaftmachung: Schreiben meiner Mandantschaft vom 15.11.2015

Wenige Tage später, am 21.11.2015, erhielt meine Mandantschaft ein mit 20.11.2015 datier-

tes Schreiben des möglichen Antragstellers. Hierin teilte dieser mit, dass dringend Heizöl gekauft und eingelagert werden müsse, da anderenfalls der Ausfall der Heizung im Mietobjekt drohe.

Glaubhaftmachung: Schreiben des möglichen Antragstellers vom 20.11.2015

Allerdings war meine Mandantschaft zu diesem Zeitpunkt im Hinblick auf die Nachlasssache äußerst eingespannt. Zudem war sie der Auffassung, nicht zuständig zu sein, da die Umschreibung im Grundbuch noch nicht erfolgt war. Außerdem gab es dem ersten Blick in die Unterlagen des Nachlasses nach seit zwei Jahren einen Hausverwalter bezüglich sämtlicher Mietobjekte der Frau Christa Großhals. Dorthin hätte sich der mögliche Antragsteller einseitig wenden mögen.

Meine Mandantschaft war seit dem 6.12.2015 zwecks Entspannung von dem Stress der letzten Wochen bis zum 27.12.2015 zusammen mit den jeweiligen Ehepartnern auf Gran Canaria. Bei Rückkehr fanden sich zwei in vorliegender Sache relevante Schreiben an.

Zum einen hatte das zuständige Grundbuchamt beim Amtsgericht Frankfurt a.M. mit Schreiben vom 23.12.2015 mitgeteilt, dass am 22.12.2015 die Umschreibung des streitbefangenen Mietobjekts im Grundbuch auf die Erbengemeinschaft erfolgt ist.

Glaubhaftmachung: Schreiben des Grundbuchamts vom 23.12.2015

Zum anderen hatte der mögliche Antragsteller am 12.12.2015 ein Schreiben an meine Mandantschaft gerichtet. Hierin teilte er in harschen Worten mit einem deutlich unverschämten Ton mit, dass seit diesem Tag die Heizung im Mietobjekt ausgefallen sei. Dies sei die Schuld meiner Mandantschaft, wofür er sie „zur Rechenschaft ziehen werde“. Er kündigte Mietminderung um 100 % bis zur Abstellung dieses Zustands an. Gleichzeitig begehrte er Schadensersatz, da er zwei Stromheizungen gekauft habe.

Glaubhaftmachung: Schreiben des möglichen Antragstellers vom 12.12.2015

Meine Mandantschaft ist empört über die Aggressivität des möglichen Antragstellers und erwägt ihrerseits strafrechtliche Schritte und/oder eine fristlose Kündigung wegen einer massiven Störung des Hausfriedens. In der Sache sieht sie keinen Handlungsbedarf (mehr). Mittlerweile ist der Winter aus meteorologischer Sicht vorbei. Derzeit herrschen für diese Jahreszeit ungewöhnlich warme Temperaturen von ca. 17 Grad Celsius vor. Nach Ansicht des Deutschen Wetterdienstes werden auch im gesamten Januar Temperaturen von ca. 12–19 Grad Celsius erwartet, sodass kein akuter Bedarf der Heizölbeschaffung für das Mietobjekt besteht, zumal das Heißwasser dort ohnehin über Gasthermen bereitgestellt wird und damit von der Heizölversorgung unabhängig ist.

Glaubhaftmachung: Langzeitprognose des Deutschen Wetterdienstes vom 29.12.2015 als Internetausdruck

II.

Rechtsirrig geht der mögliche Antragsteller offenbar davon aus, dass meine Mandantschaft die Vermieterpflichten, die ursprünglich Frau Christa Großhals zukamen, unmittelbar seit deren Ableben am 23.10.2015 treffen. Jedoch kann Vermieter eines Grundstücks/eines Hauses nur derjenige sein, der dessen Eigentümer ist. Das Eigentum wird aber insoweit erst mit Eintragung im Grundbuch erlangt, vgl. § 873 I BGB. Daher wurde meine Mandantschaft erst mit der Grundbucheintragung vom 22.12.2015 zu Eigentümern des Mietobjekts und damit Vermietern des möglichen Antragstellers. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus rein erbrechtlichen Gesichtspunkten. Erst die Eröffnung des Testaments führte zur gewillkürten Erbfolge meiner Mandantschaft, allerdings wiederum behaftet mit dem Problem, dass erst noch das Eigentum am Mietobjekt gesondert übergehen musste, um die Vermieterstellung samt dem entsprechenden Pflichtenkreis zu begründen.

Meine Mandantschaft sieht zudem keinerlei Handlungsbedarf, zum jetzigen Zeitpunkt Ende Dezember als nunmehrige Vermieter noch Heizöl zu beschaffen, da dieses derzeit – bei zwar niedrigem allgemeinem Preisstand – im Jahresmittel vergleichsweise teuer ist. Jedenfalls fehlt es in Anbetracht der derzeitigen und erwarteten Januartemperaturen an einem Verfügungs-

grund. Der mögliche Antragsteller ist auf ein anzustrengendes Hauptsacheverfahren zu verweisen. In Anbetracht seiner unflätigen Äußerungen kann er jedenfalls nicht damit rechnen, dass meine Mandantschaft Überobligatorisches leistet und schnellstens Heizöl bestellt. Außerdem trägt er selbst vor, dass die Wohnung derzeit anderweitig mit Stromheizungen beheizt werden kann.

Trümper
(Trümper)
Rechtsanwältin

Bearbeiterhinweise:

Die Entscheidung des Amtsgerichts vom 5.1.2016 ist zu entwerfen. In der Entscheidung sollen – soweit möglich – alle wesentlichen formellen und materiellen Probleme behandelt werden.

Antragsschrift und Schutzschrift sind ordnungsgemäß unterschrieben. Sämtliche in Bezug genommenen Schriftstücke liegen vor und haben den mitgeteilten Inhalt.