

Titel:

Eigentumsübergang, Herausgabeanspruch, Räumungsklage, Besitzrecht, Zwangsversteigerung, Zustellung im Ausland, Rechtsschutzinteresse

Schlagworte:

Eigentumsübergang, Herausgabeanspruch, Räumungsklage, Besitzrecht, Zwangsversteigerung, Zustellung im Ausland, Rechtsschutzinteresse

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Beschluss vom 08.01.2025 – 5 U 4183/24

OLG München, Hinweisbeschluss vom 29.01.2025 – 5 U 4183/24

OLG München, Beschluss vom 18.02.2025 – 5 U 4183/24 e

Tenor

1. Die Beklagten zu 1) und 3) werden verurteilt, das von ihnen innegehaltene Einfamilienhaus im Anwesen ... bestehend aus KG, UG, EG und DG nebst Doppelgarage zu räumen und an die Kläger herauszugeben. Im Übrigen (gegen den Beklagten zu 2) wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Gerichtskosten tragen die Kläger 1/3 und die Beklagten zu 1) und 3) jeweils 1/3. Von den außergerichtlichen Kosten der Kläger tragen die Beklagten zu 1) und 3) jeweils 1/3. Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2) tragen die Kläger.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, hinsichtlich des Herausgabeanspruchs der Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 100.000 €; im Übrigen ist das Urteil für die Kläger und den Beklagten zu 2) vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung iHv 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 84.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe des Einfamilienhauses, ...

2

Das streitgegenständliche Anwesen wurde den Klägern mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 (Anlage K1) gegen Zahlung von 1.600.000,00 € zugeschlagen.

3

Die Beklagte zu 1) wohnt im streitgegenständliche Anwesen, die Beklagte zu 3) hat dort ihren Sitz gemeldet.

4

Mit Schreiben vom 06.11.2023 wurden die Beklagten von den Klägern zur Herausgabe des Zuschlagsobjektes aufgefordert (Anlagen K3 – K5).

5

Herausgabe und Räumung erfolgten nicht.

6

Die Kläger behaupten, die Beklagten bewohnen bzw. nutzen die Immobilie nicht aufgrund bestehender Mietverhältnisse.

7

Jedenfalls könnten sich die Beklagten zu 1) und 3) nach Ansicht der Kläger nicht auf eine wirksame Vereinbarung mit einer ... als (Zwischen-) Vermieterin berufen.

8

Die Kläger, die infolge des Zuschlagsbeschlusses wirksam Eigentümer geworden seien, könnten die streitgegenständliche Immobilie von den Beklagten als unrechtmäßige Besitzer gemäß § 985 BGB heraus verlangen.

9

Der Zuschlagsbeschluss sei auch nicht nichtig. Dieser sei der vormaligen Eigentümerin, der, ordnungsgemäß zugestellt worden.

10

Es liege auch sonst keine schwere und offenkundige, für jeden Sachkundigen erkennbare Fehlerhaftigkeit des Zuschlagbeschlusses vor; es fehlten keine grundlegenden Verfahrensvoraussetzungen nach den §§ 81, 83 – 85a ZVG.

11

Weder die ... noch eine nach dem Vortrag der Beklagten zwischengeschaltete ... oder Herr ... hätten nach dem erfolgten Zuschlag an die Kläger noch eine rechtmäßige Besitzposition, aus welcher die Beklagten ein Besitzrecht ableiten könnten.

12

Selbst für den Fall, dass mit den Beklagten ein wie auch immer geartetes Untermietverhältnis entstanden sei, wäre dieses mit den vorsorglichen Kündigungserklärungen der Kläger vom 6. November 2023 und vom 18.09.2024 beendet worden (Anlagen K3 – K6).

13

Den Klägern fehle aufgrund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts auch nicht das erforderliche Rechtsschutzinteresse für die vorliegende Klage. Zwar haben die Kläger eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragt, jedoch eine solche bis heute nicht erhalten, da die Beklagten immer wieder versuchen würden, mit abstrusen Begründungen die Zwangsvollstreckung zu verhindern.

14

Die Kläger beantragten daher:

Die Beklagten werden verurteilt, das von ihnen innegehaltene Einfamilienhaus der Kläger im Anwesen ... bestehend aus KG, UG, EG und DG nebst Doppelgarage zu räumen und an die Kläger herauszugeben.

15

Die Beklagten beantragten,

Die Klage wird abgewiesen.

16

Der Beklagte zu 2) behauptet, weder in dem streitgegenständlichen Anwesen zu wohnen noch eine sonst geartete Besitzposition an dem Anwesen inne zu haben bzw. eine solche geltend zu machen.

17

Daher sei die Klage gegen ihn schon aus diesem Grund unbegründet.

18

Die Beklagten zu 1) und 3) behaupten, sie hätten mit der ... als Hauptmieterin der ... Mietverträge abgeschlossen (Anlagen B7 – B9).

19

Sie sind der Ansicht, dass sie durch diese Untermietverhältnisse ein lückenloses Besitzrecht innehaben, welches sie dem Herausgabeverlangen der Kläger entgegenhalten könnten.

20

Dieses hätte nur dadurch unterbrochen werden können, dass die Kläger gegenüber der Fa. ... das Hauptmietverhältnis kündigen, was nicht erfolgt ist.

21

Die von den Klägern vorgelegten Kündigungen gegenüber den Beklagten zu 1) und 3) seien unbehelflich, da die Kläger mit den Beklagten zu 1) und 3) keinen Mietvertrag haben.

22

Schließlich hätten die Kläger durch den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 kein Eigentum erwerben können, da der Zuschlagsbeschluss nichtig sei.

23

Das Amtsgericht München hätte bereits nicht über die internationale Zuständigkeit im Zwangsversteigerungsverfahren verfügt. Auch hätte es an der erforderlichen Vollstreckbarkeitserklärung durch ein englisches Gericht, sowie an wirksamen Zustellungen an die Schuldnerin des Zwangsversteigerungsverfahrens, die, gefehlt.

24

Jedenfalls sei die Klage gegen die Beklagten zu 1) und 3) teilweise unbegründet, da nach dem Vortrag der Kläger nicht klar sei, welche Räume von der Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 3) herauszugeben seien. Die Beklagte zu 3) nutze das Objekt nur als Sitzadresse und halte damit im Grunde auch keinen richtigen Besitz am Streitobjekt.

25

Die Beklagte zu 1) bewohne nur den Teil der Räume, der sich aus den vorgelegten Mietverträgen ergebe. Die jeweils auf Räumung des Gesamtobjekts gerichtete Klage sei somit mindestens teilweise unbegründet.

26

Gegen den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 (Az.1514 K 133/09) hatte die dortige Schuldnerin, die ..., Beschwerde eingelegt.

27

Das Landgericht München I hat diese Beschwerde mit Beschluss vom 17.01.2024 (Az. 16 T 18601/23) als unbegründet verworfen. Der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München ist rechtskräftig.

28

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.09.2024 verwiesen. Die Akte aus dem Beschwerdeverfahren vor dem Landgericht München I wurde beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht.

Entscheidungsgründe

29

Die Klage ist zulässig und gegen die Beklagten zu 1) und 3) auch begründet. Gegen den Beklagten zu 2) ist sie unbegründet.

I.

30

Die Klage ist zulässig.

31

1. Das Landgericht München II ist sachlich zuständig gemäß § 1 ZPO iVm §§ 23, 71 GVG. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 24 Abs. 1 ZPO, gegenüber den Beklagten zu 1) und 3) auch aus §§ 12, 17 ZPO.

32

Eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gemäß § 23 Nr. 2a GVG liegt nicht vor. Die Kläger stützen ihre auf Herausgabe und Räumung gerichtete Klage nicht auf einen Anspruch aus einem Mietverhältnis, sondern auf den Herausgabeanspruch nach § 985 BGB. Das Bestehen von Mietverhältnissen wird von den Klägern verneint. Auch nach dem Vortrag der Beklagten besteht kein Wohnraummietverhältnis mit den Klägern.

33

2. Der Klagegegenstand ist ausreichend bestimmt iSv § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Der Herausgabe- und Räumungsantrag der Kläger, welcher das herauszugebende Anwesen durch Straßennamen und Hausnummer konkret bezeichnet, ist hinreichend bestimmt, sodass die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil

ohne Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren möglich ist (vgl. BGH BGH, Beschluss vom 11. 4. 2013 – I ZB 61/12, Rn. 17).

34

3. Den Klägern fehlt auch nicht das erforderliche Rechtsschutzinteresse an der Erwirkung eines Räumungs- und Herausgabeurteils. Zwar verfügen die Kläger mittlerweile über einen rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss, der gemäß § 93 Abs. 1 S. 1 ZVG selbst einen Vollstreckungstitel darstellt. Jedoch sind beide Titel nicht gleichwertig und können mit unterschiedlichen Rechtsbehelfen angegriffen werden. Letztlich bietet ein Urteil den umfassenderen Rechtsschutz (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 24.03.2010 – 3 U 146/09). Das zeigt sich bereits daran, dass den Klägern aufgrund des Zuschlagsbeschlusses bislang keine Vollstreckungsklausel erteilt werden konnte.

II.

35

Die Klage ist gegen die Beklagten zu 1) und 3) begründet, gegen den Beklagten zu 2) unbegründet.

36

1. a) Die Kläger haben gegen die Beklagten zu 1) und 3) einen Anspruch auf Herausgabe und Räumung gemäß §§ 985, 1004 Abs. 1 BGB.

37

Die Kläger sind Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks, die Beklagten zu 1) und 3) Besitzer ohne Recht zum Besitz.

38

aa) Die Kläger haben gemäß §§ 89, 90 Abs. 1 ZVG mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 Eigentum an dem streitgegenständlichen Anwesen in der ... erlangt.

39

(1) Der Eigentumserwerb ist unanfechtbar, nachdem die hiergegen eingereichte Beschwerde mit Beschluss des Landgerichts München I vom 17.01.2024 (Az. 16 T 18601/23) rechtskräftig verworfen wurde. Die Rechtsbeschwerde wurde nicht zugelassen.

40

Mit dem Eintritt der formellen Rechtskraft bindet dessen materielle Rechtskraft Gericht und Parteien in einem späteren Verfahren. Gerade im Zwangsversteigerungsverfahren soll schnellstmöglich Klarheit herrschen über den Bestand hoheitlicher Entscheidungen. Dies zeigt sich auch an der besonderen Ausgestaltung der Anfechtungsmöglichkeit, die Entscheidungen im Zwangsversteigerungsverfahren in den §§ 95 ff. ZVG erfahren haben. Insbesondere schränkt § 100 ZVG die Gründe für die Anfechtung des Zuschlagsbeschlusses im Vergleich zur Anfechtbarkeit sonstiger der sofortigen Beschwerde unterliegenden Beschlüsse wesentlich ein. Die Beschwerde kann nur darauf gestützt werden, dass eine der Vorschriften der §§ 81 und 83-85 a ZVG verletzt worden oder der Zuschlag unter anderen als den der Versteigerung zugrunde gelegten Bedingungen erteilt ist. Zweck dieser Anfechtungsbeschränkung ist nicht zuletzt, die mit dem Zuschlag eingetretenen Wirkungen rasch auf eine unanfechtbare Grundlage zu stellen.

41

(2) Der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 ist auch nicht wegen eines Verfahrensfehlers unwirksam oder gar nichtig.

42

(a) Wie bereits das Landgericht München I in seiner Beschwerdeentscheidung feststellte, ist die Terminbestimmung betreffend die Zuschlagsentscheidung der ... als der im Vereinigten Königreich ansässigen Schuldnerin ordnungsgemäß zugestellt worden.

43

Mit dem Ausscheiden des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und mit dem Ablauf der Übergangsfrist zum 31.12.2020 hat die Europäische Zustellungsverordnung (EuZVO) ihre Wirkungen in den Rechtsbeziehungen zwischen den EU-Mitgliedsstaaten und dem Vereinigten Königreich verloren.

44

Die Zustellung gerichtlicher Schriftstücke richtet sich seit dem 01.01.2021 nach dem Haager Übereinkommen vom 15.11.1965 über die Zustellung gerichtlicher und außergerichtlicher Schriftstücke im Ausland in Zivil- und Handelsachen (HZÜ) sowie nach dem deutschbritischen Abkommen über den Rechtsverkehr vom 20.03.1928.

45

Vorliegend hat das Amtsgericht München gemäß § 4 ZVG, § 183 Abs. 2 ZPO eine Postzustellung vorgenommen, welche gemäß Artikel 6 des deutschbritischen Rechtshilfeabkommens iVm § 50 ZRHO zulässig ist (vgl. Öffentlich einsehbare Verlautbarung des Bundesamtes für Justiz, Stand 25.01.2024, abrufbar

unter: https://www.bundesjustizamt.de/SharedDocs/Downloads/DE/IRZH/Vereinigtes_Koenigreich.pdf?blob=publicationFile&v=2). Das Vereinigte Königreich hat der vereinfachten Zustellung durch die Post nach Art. 10 lit. a HZÜ nicht widersprochen.

46

Nach der ab dem 01.01.2022 geltenden Fassung des § 183 ZPO ist bei grenzüberschreitender Postzustellung nach völkerrechtlichen Vereinbarungen neben dem Rückschein auch ein gleichwertiger Nachweis als Zustellungsnachweis möglich.

47

Somit genügt der vorhandene elektronische Beleg (beigezogene Verfahrensakte Landgericht München I, Anlage 3 Track your Item), wonach die Zustellung am 28.02.2023 erfolgte, für einen Zustellnachweis.

48

Einer ordnungsgemäßen Zustellung stünde vorliegend auch eine etwaige fehlende Übersetzung der zuzustellenden Schriftstücke nicht entgegen.

49

Gemäß Art. 26 ZRHO sind im Rahmen einer förmlichen Zustellung dem Zustellersuchen Übersetzungen beizufügen.

50

Eine förmliche Zustellung wurde im vorliegenden Fall jedoch gerade nicht vorgenommen.

51

Bei der einfachen Postzustellung ist nach Art. 50 Abs. 2 ZRHO eine Übersetzung beispielsweise entbehrlich, wenn begründete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Zustellungsempfänger die deutsche Sprache beherrscht (vgl. zu dieser Frage auch OLG München, Beschluss vom 14.10.2019 – 14 W 1170/19).

52

So verhält es sich hier. Es bestehen begründete Anhaltspunkte dahingehend, dass bei der, die über Jahre Grundbesitz in Deutschland hielt, der von leitenden, deutschsprachigen Mitarbeitern verwaltet wurde, ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache vorhanden sind.

53

So geben die Beklagten zu 1) und 3) in ihrem Schriftsatz vom 25.11.2024 selbst an, dass die Firma ... seit der Vereinbarung vom 15.10.2008 (Anlage B7) bis heute Herrn ... als Mitarbeiter im Funktionsumfang eines Directors der Firma ... zur Verfügung stellt und alle Angelegenheiten, die die Immobilie in ... betreffen, hierüber abgewickelt wurden. Die Firma ... habe für die Firma ... bis zum Erwerb der Immobilie Ende 2023 durch die Kläger u.a. das Objekt verwaltet, so die Beklagten.

54

Die als betroffene, vormalige Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks konnte daher vom Inhalt der ihr zugestellten gerichtlichen Schreiben Kenntnis nehmen und hatte Gelegenheit, gegen den durch eine Zuschlagsentscheidung drohenden Rechtsverlust vorzugehen und ihre Belange im Zwangsversteigerungsverfahren effektiv zur Geltung zu bringen.

55

(β) Es bestehen auch keine sonstigen, offenkundigen Verfahrensfehler, die zur Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Zuschlagsbeschlusses führen würden.

56

So ist auch nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen für die Zwangsversteigerung eines in Deutschland belegenen Grundstücks eine Vollstreckbarkeitserklärung durch ein englisches Gericht erforderlich sein sollte, oder weshalb dem Amtsgericht München hierfür die internationale Zuständigkeit fehlen sollte.

57

bb) Die Beklagten zu 1) und 3) können sich als Besitzer der streitgegenständlichen Immobilie gegenüber den Klägern nicht auf ein Recht zum Besitz iSv § 986 Abs. 1 S. 1 BGB berufen.

58

(1) Die Beklagte zu 1) und 3) sind Besitzer der streitgegenständlichen Immobilie. Die Beklagte zu 1) wohnt dort, die Beklagte zu 3) hat dort ihren Sitz. Die Beklagte zu 3) ist unter der Adresse des streitgegenständlichen Anwesens gemeldet und konnte hierüber auch geladen werden bzw. dort Post empfangen.

59

Der Einwand, die Beklagte zu 3) habe keinen tatsächlichen Besitz inne, sondern dort lediglich ihre Sitzadresse angemeldet ist nicht schlüssig und widerspricht dem Vortrag der Beklagten, sowohl die Beklagte zu 1) als auch die Beklagte zu 3) hätten ein Recht zum Besitz an den Räumlichkeiten. Darüber hinaus soll es sich nach dem letzten Vortrag der Beklagten bei den hier involvierten Firmen gerade nicht um Briefkasten- oder Scheinfirmen handeln.

60

(2) Die Beklagten zu 1) und 3) können nach dem Eigentumsübergang auf die Kläger diesen gegenüber aus den vorgelegten Vereinbarungen (Anlagen B7- B9) kein wirksames Besitzrecht ableiten, weshalb es auf die vorsorglichen Kündigungen der Kläger gegenüber den Beklagten und auf die nun vorgelegte Kündigung der Kläger gegenüber der ... (Anlage K6) nicht ankommt.

61

Den Beklagten, die für ein Besitzrecht darlegungs- und beweisbelastet sind, gelingt mit den vorgelegten Vereinbarungen nicht der Nachweis wirksamer Untermietverhältnisse.

62

Der Abschluss dieser Vereinbarungen diene offensichtlich dazu, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens die Besitzverhältnisse u.a. durch die Zwischenschaltung nach englischem Recht gegründeter Firmen zu verkomplizieren und damit das Grundstück auch weiterhin der ursprünglichen Eigentümerin (Beklagte zu 1, vgl. Anlage B15) zur Verfügung zu halten. Ein anderer Zweck ist nicht ersichtlich. Auffällig ist insbesondere, dass Herr ... bei Abschluss der Vereinbarungen sowohl für die ... handelte als auch für die ... sowie für die Beklagte zu 3). Ausweislich der als Anlagen K7 und K9 vorgelegten Vereinbarungen zeichnete Herr ... jeweils in Vertretung beider Vertragsparteien. Im Falle der Vereinbarung zwischen der Beklagten zu 3) und der ... (Anlage K9) ist darüber hinaus nicht klar ersichtlich, ob es sich bei der ... um die ... handeln soll, oder ob ... wiederum für eine weitere Firma auftritt. Zudem sind die als Anlage B8 vorgelegten Nutzungs- bzw. Mietvereinbarungen mit der Beklagten zu 1) wechselnd von Herrn ... im eigenen Namen, dann wiederum im Namen der ... und zuletzt wiederum im Namen der ... unterzeichnet. Hinsichtlich der ..., die ausweislich des öffentlichen einsehbaren Companies House Registers zuletzt eine ... war, eine Gesellschaft, die keine Geschäftsaktivität ausübte, und an deren Geschäftsanschrift derzeit 82990 aktive oder inaktive Gesellschaften ansässig sind, äußerte bereits das Landgericht München I in seinem Beschluss vom 17.01.2024 Zweifel an deren Rechtsfähigkeit.

63

Unabhängig davon, ob die Vereinbarungen, die ... in Mehrfachvertretung zeichnete, als unzulässiges Insichgeschäft gemäß § 181 BGB unwirksam sind, können sich die Beklagten zu 1) und 3) nicht auf diese Vereinbarungen zur Geltendmachung eines Besitzrechts berufen.

64

Da diese – wie dargelegt – offensichtlich dazu dienen sollten, rechtsmissbräuchlich eine Zwangsversteigerung zu verhindern bzw. eine solche möglichst hinauszuzögern, können sich die Beklagten zu 1) und 3) gemäß § 242 BGB nicht auf diese berufen. Damit ist auch der Einwand der Beklagten zu 1), sie habe gemäß den getroffenen Vereinbarungen nur Besitz an einzelnen Räumen und nicht am Gesamtobjekt, nicht zu berücksichtigen.

65

Die Kläger haben gegen die Beklagten zu 1) und 3) als unrechtmäßige Besitzer daher gemäß § 985 BGB einen Anspruch auf Herausgabe und Räumung der streitgegenständlichen Immobilie.

66

Die Herausgabepflicht nach § 985 BGB umfasst bei Grundstücken auch die Pflicht zur Räumung (vgl. BGH, Urteil vom 4. Juli 1984, VIII ZR 270/83, BGHZ 92, 70-76, juris Rn. 18). In jedem Fall folgt ein neben der Herausgabe bestehender Räumungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 16.03.2007 – V ZR 190/06; OLG Brandenburg, Urteil vom 29.6.2023 – 5 U 81/20). Dessen Voraussetzungen sind auch erfüllt. Die Beklagten zu 1) und 3) sind Störer, weil sie rechtswidrig das klägerische Grundstück nutzen und so das Eigentum der Kläger beeinträchtigen.

67

2. Gegen den Beklagten zu 2) ist die Klage unbegründet.

68

Die Kläger haben nicht nachgewiesen bzw. bereits nicht substantiiert vorgetragen, dass der Beklagte zu 2) Besitz an der streitgegenständlichen Immobilie hat. Dem Beklagten zu 2) konnte unter der Anschrift des streitgegenständlichen Anwesens nicht zugestellt werden. Ausweislich der vorgelegten Meldebescheinigung der Stadt München vom 18.03.2024 ist der Beklagte zu 2) dort auch nicht gemeldet. Auch sonstigen Nachweis dahingehend, dass der Beklagte zu 2) tatsächlichen Gewahrsam an den zu räumenden Räumlichkeiten hat, konnten die Kläger nicht erbringen.

III.

69

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92, 100 Abs. 1 ZPO.

IV.

70

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO. Hinsichtlich des Herausgabe- und Räumungsanspruches der Kläger bemisst sich die nach § 709 S. 1 ZPO festzusetzende Höhe der Sicherheitsleistung nach dem Streitwert zuzüglich eines angemessenen Aufschlages. Der übrige Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des Kostenanspruchs der Kläger und des Beklagten zu 2) richtet sich nach § 709 S. 2 ZPO. V.

71

Die Festsetzung des Streitwerts erfolgte gemäß § 3 ZPO, § 41 Abs. 2 Satz 2 GKG und bemisst sich nach dem Wert der Nutzung des Anwesens für ein Jahr (12 x 7.000 €).