

Titel:

Zwangsversteigerung, Eigentumsübergang, Herausgabeanspruch, Besitzrecht, Räumungsvollstreckung, Interessenabwägung, Sicherheitsleistung

Schlagworte:

Zwangsversteigerung, Eigentumsübergang, Herausgabeanspruch, Besitzrecht, Räumungsvollstreckung, Interessenabwägung, Sicherheitsleistung

Vorinstanz:

LG München II, Endurteil vom 29.11.2024 – 11 O 4129/23

Rechtsmittelinstanzen:

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

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

Tenor

Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung aus dem Urteil des Landgerichts München II vom 29.11.2024, Az. 11 O 4129/23, wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Die Parteien stritten erstinstanzlich und streiten auch im Berufungsverfahren um die Räumung und Herausgabe des Einfamilienhauses, Dieses Anwesen wurde den Klägern mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren gegen die ..., für einen Betrag in Höhe von EUR ... zugeschlagen (Amtsgericht München, Az. 1514 K 133/09, vorgelegt als Anlage K 1). Die gegen diesen Beschluss gerichtete sofortige Beschwerde der Schuldnerin wurde durch Beschluss des Landgerichts München I vom 17.01.2024 zurückgewiesen (Az. 16 T 18601/23). Der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München ist rechtskräftig. Die Beklagte zu 1) wohnt in der streitgegenständlichen Immobilie. Die Beklagte zu 3) hat dort ihren Firmensitz angemeldet. Die ... hatte ihrerseits zuvor mit Zuschlagsbeschluss vom 26.08.2008 das Eigentum an der Immobilie erhalten.

2

Erstinstanzlich verlangten die Kläger von den Beklagten zu 1) und zu 3) aufgrund ihrer Eigentümerstellung die Herausgabe als unrechtmäßige Besitzer und beriefen sich auf den rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 (Anlage K 1).

3

Die Beklagten behaupteten die Nichtigkeit des streitgegenständlichen Zuschlagsbeschlusses. Sie rügten die fehlende internationale Zuständigkeit des Amtsgerichts München im Zwangsversteigerungsverfahren, die fehlende Vollstreckbarkeitserklärung durch ein englisches Gericht sowie fehlende wirksame Zustellungen an die Schuldnerin des Zwangsversteigerungsverfahrens. Sie behaupteten ferner, Hauptmieterin der Fa ... sei die Fa.... gewesen (Anlage B 7). Mit dieser hätten sie Nutzungsvereinbarungen bzw. Mietverträge abgeschlossen (Anlagekonvolut B 8).

4

Das Landgericht München II hat mit Urteil vom 29.11.2014 der Klage im wesentlichen, soweit die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 3) betroffen sind, stattgegeben.

5

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten zu 1) und zu 3), die sie mit Schriftsatz vom 17.12.2024 eingelegt und begründet haben (Bl. 1 ff d.Berufungsakte.). Die Beklagten wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Zudem haben die Beklagten mit gleichem Schriftsatz die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens ohne

Sicherheitsleistung beantragt und insbesondere vorgetragen, dass das Amtsgericht München die Vollstreckungsklausel des Zuschlagsbeschlusses gegenüber den Beklagten zu 1) und zu 3) erteilt habe und weiter die zuständige Gerichtsvollzieherin auf den 15.01.2025 Zwangsräumungstermin anberaumt habe (Anlage B 21).

II.

6

Der Antrag ist zurückzuweisen, da die Voraussetzungen für die beantragte Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung nicht vorliegen.

7

1. Die nach §§ 719 Abs. 1, 707 Abs. 1 ZPO begehrte Einstellung ohne Sicherheitsleistung setzt voraus, dass der Schuldner zur Sicherheitsleistung nicht in der Lage ist und die Zwangsvollstreckung einen nicht zu ersetzenden Nachteil erbringen würde. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, ist die Einstellung der Zwangsvollstreckung weder die zwingende noch die regelmäßige Folge des Einstellungsantrags. Das Gericht hat vielmehr die Interessen des Gläubigers und des Schuldners abzuwägen und darf dem Einstellungsantrag nur entsprechen, wenn nach seiner Würdigung aller Umstände und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Wertung, die dem Gläubiger grundsätzlich gestattet, auch aus einem nicht rechtskräftigen erstinstanzlichen Urteil zu vollstrecken, die schutzwürdigen Interessen des Schuldners diejenigen des Gläubigers überwiegen. Da die Vollstreckung eines Urteils in Rede steht, sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsmittels zu berücksichtigen, soweit im Rahmen der Prüfung des Einstellungsantrags hierzu hinreichend zuverlässige Erkenntnisse zu gewinnen sind (BGH, Beschluss vom 06.08.2019 – X ZR 97/18 –, Rn. 6). Hierzu ist eine summarische Prüfung anzustellen. Im Rahmen der Ermessensentscheidung ist der gesetzliche Vorrang des Gläubigers vor dem Schuldner zu berücksichtigen (vgl. Elden/Frauenknecht in Kern/Diehm, ZPO, 2. Aufl, Rn. 3 zu § 707; Voit in Musielak, ZPO, 21. Aufl. 2024, Rn. 7 zu § 707). Insbesondere ist die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nur unter den sehr engen Voraussetzungen des § 707 Abs. 1 S.2 ZPO zulässig. Danach muss der Schuldner, wie eingangs erwähnt, kumulativ glaubhaft machen, dass er die Sicherheit nicht aufbringen kann und ihm zudem ein nicht zu ersetzender Vollstreckungsnachteil droht. In diesem Zusammenhang ist nur das als unersetzbar zu qualifizieren, was nicht mehr rückgängig gemacht oder ausgeglichen werden kann, weil es ggfs. mit irreparablen Folgeschäden verbunden ist. Einschlägige Fälle sind äußerst selten (vgl. Herget in Zöller, ZPO, 35. Aufl., 2023, Rn. 13 zu § 707). Darüber hinaus muss die Wahrscheinlichkeit, dass es zur Aufhebung des Titels kommt, groß sein (vgl. Voit in Musielak, ZPO, aaO, Rn. 7 zu § 707).

8

2. Die Berufungsführer und Antragsteller (Beklagte zu 1) und Beklagte zu 3) haben keine der unter Ziffer II.1. genannten Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen, schlüssig vorgetragen und glaubhaft gemacht.

9

a) Allein durch ihren Vortrag, dass über ihr Vermögen mit Beschluss des Amtsgerichts München (Az. 1504 IK 898/09) vom 12.02.2010 das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet worden ist, hat die Beklagte zu 1) weder ausreichend vorgetragen noch glaubhaft gemacht i.S.d. § 294 ZPO, dass ihr die Stellung einer Sicherheitsleistung nicht möglich ist. Die Art der möglichen Sicherheitsleistung bestimmt sich nach § 108 ZPO. Insbesondere können in diesem Rahmen auch Dritte durch Hinterlegung oder Bürgschaftserklärungen die erforderliche Sicherheit leisten. Hierzu ist kein Vortrag erfolgt.

10

Die Beklagte zu 1) hat darüber hinaus die weitere kumulative Voraussetzung, dass ihr genau durch die Vollstreckung, d.h. den für den 15.01.2025 anberaumten Zwangsräumungstermin, ein unersetzbarer, weil nicht mehr rückgängig zu machender, Nachteil entsteht, nicht ausreichend begründet und glaubhaft gemacht. Auch im Fall einer (vorübergehenden) Räumung ist nicht ersichtlich, dass die Beklagte aufgrund dieser einen irreparablen Nachteil erleiden würde. Ein evtl. durch die Räumung der Beklagten entstehender (wirtschaftlicher) Schaden wäre jedenfalls durch die im erstinstanzlichen Urteil angeordnete Sicherheitsleistung von Seiten der Kläger zu kompensieren. Es ist auch nicht ersichtlich, dass durch die Räumung, wie zum Teil gefordert (vgl. BGH, Beschluss vom 06.08.2019 – X ZR 97/18 – Rn. 8, juris; Voit in Musielak, ZPO, aaO, Rn. 7 zu § 707), die wirtschaftliche Existenz der sich seit über 14 Jahren in der Verbraucherinsolvenz befindlichen Beklagten zu 1) zerstört würde. Dies hat sie selbst nicht vorgetragen.

11

b) Im schriftsätzlichen Antrag vom 17.12.2024 fehlt hinsichtlich der Beklagten zu 3) jeglicher Vortrag zu den Voraussetzungen des § 707 ZPO. Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass diese nicht in der Lage wäre, eine Sicherheitsleistung zu stellen und durch die Räumung einen irreparablen Schaden erleiden würde.

12

c) Nur ergänzend ist daher auszuführen, dass sich unter dem Gesichtspunkt der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels nichts Gegenteiliges ergibt. Es besteht nach der gebotenen summarischen Vorabprüfung keine große Wahrscheinlichkeit dafür, dass es zur Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils kommt. Den Gläubigerinteressen kommt daher Vorrang zu.

13

Die Eigentümereigenschaft der Kläger gem. § 985 BGB folgt aus dem rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München vom 27.10.2023 (Az. 1514 K 133/09, Anlage K 1) gem. § 90 Abs. 1 ZVG, an den der Senat gebunden ist. Es ist weder ersichtlich, dass eine Nichtigkeitsklage gem. § 579 Abs. 1 Nr. 1-4, Abs. 2 ZPO gegen den Zuschlagsbeschluss durch die vormalige Eigentümerin ... angestrengt worden wäre noch, dass die Voraussetzungen einer Nichtigkeitsklage gem. § 579 ZPO vorliegen. Mögliche Verfahrensfehler im Zuschlagsverfahren, die keine der Nichtigkeitsgründe des § 579 ZPO begründen, sind daher nicht relevant. Die Zuständigkeit des Amtsgerichts München im Zwangsversteigerungsverfahren folgt aus § 1 ZVG.

14

Für das von ihnen behauptete Recht zum Besitz gem. § 986 Abs. 1 BGB sind die Beklagten zu 1) und zu 3) darlegungs- und beweisbelastet (Herrler in Grüneberg, BGB, 84. Auflage, 2025, Rn. 2 zu § 986). Im Rahmen der gebotenen summarischen Prüfung ist nicht ersichtlich, dass sie ihrer Beweislast durch Vorlage der Miet- und Nutzungsvereinbarungen (Anlagenkonvolut B7 und B8) bzw. der Sitzvereinbarung für die Beklagte zu 3) (Anlage B 9) in ausreichender Weise nachgekommen wären. Die Kläger haben die Wirksamkeit der Vereinbarung zwischen der ... und der ... vom 15.09.2008 (Anlage B 7) sowie der mit der Beklagten zu 2) zeitgleich oder anschließend geschlossenen Nutzungsvereinbarung und Mietverträge (Anlagenkonvolut B 8) bestritten. Diese wurden zudem durch die Kläger mit Schreiben vom 16.11.2023 gegenüber den Beklagten sowie dem als Director der ... Auftretenden ..., der die Nutzungsvereinbarung vom 15.09.2008 mit der Beklagten zu 1) geschlossen und den Mietvertrag mit der Beklagten zu 2) im Namen der ... vom 01.10.2022 unterzeichnet hat, gekündigt. Eine weitere Kündigung wurde mit Schreiben vom 20.11.2024 gegenüber der Firma ... ausgesprochen.

III.

15

Der Beschluss ist unanfechtbar, § 707 Abs. 2 S.2 ZPO.

16

Er ergeht gerichtsgebührenfrei (vgl. Herget in Zöller, ZPO, aaO, Rn. 23 zu § 707).