

Titel:

Zwangsversteigerung, Herausgabeanspruch, Besitzrecht, Unredliche Rechtsausübung, Eigentumserwerb, Nutzungsvereinbarung, Räumungspflicht

Schlagworte:

Zwangsversteigerung, Herausgabeanspruch, Besitzrecht, Unredliche Rechtsausübung, Eigentumserwerb, Nutzungsvereinbarung, Räumungspflicht

Vorinstanz:

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

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München II vom 29.11.2024, Az. 11 O 4129/23, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.
2. Es ist beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf bis zu EUR 95.000 festzusetzen.
3. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

1

Das Landgericht München II hat den von den Klägern geltend gemachten Herausgabe- und Räumungsanspruch gegen die Beklagten zu 1) und zu 3) bezüglich des streitgegenständlichen Einfamilienhauses, ..., gemäß §§ 985 i.V.m. 1004 BGB zu Recht bejaht.

2

Die Beklagten zu 1) und zu 3) als Berufungsführer dringen mit ihren Angriffen gegen das erstinstanzliche Urteil nicht durch.

3

1. Die Kläger haben den ihnen obliegenden Beweis der Eigentümerstellung an der streitgegenständlichen Immobilie geführt. Unstreitig ist der im (Wieder-)Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich der Immobilie ..., am 27.10.2023 zu Gunsten der Kläger ergangene Zuschlagsbeschluss (Amtsgericht München, AZ. 1514 K 133/09, Anlage K 1) rechtskräftig. Die Beschwerde der Schuldnerin ... wurde mit Beschluss des Landgerichts München I vom 17.01.2024 zurückgewiesen (vgl. beigezogene Akte Az. 16 T 18601/23, Bl. 6 ff), die Anhörungsrüge der Schuldnerin blieb erfolglos.

4

Der Zuschlag führt zum originären Eigentumserwerb des Erstehers, unabhängig vom Eigentum des Schuldners und ohne Rücksicht auf guten oder bösen Glauben. Er führt weiter zum Erlöschen der Rechte Dritter (§§ 52 Abs. 1 S.2, 91 Abs. 1 ZVG). Der Zuschlagsbeschluss hat damit als rechtsgestaltender Hoheitsakt Wirkung gegenüber jedermann im Gegensatz zur Rechtskraft eines Urteils, die sich in der Regel nur auf die beteiligten Parteien erstreckt (vgl. BGH, Beschluss vom 05.03.2020 – V ZB 20/19 – Rn. 26, juris). Auch der Senat ist an die Rechtskraft dieses Zuschlagsbeschlusses gebunden. Zwar ist auch gegen einen rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss eine Wiederaufnahme des Verfahrens analog §§ 578 ff ZPO statthaft, wenn es sich bei dem Wiederaufnahmegrund um einen Zuschlagsversagungsgrund iSv §§ 100 ZVG, 579 ZPO handelt. Parteien des Wiederaufnahmeverfahrens sind jedoch ausschließlich die des vorangegangenen Verfahrens bzw. deren Rechtsnachfolger (vgl. Greger in Zöller, ZPO, 35. Aufl., 2024, Rn. 4 vor §§ 578 ff). Die Beklagten zu 1) und zu 3) sind nicht Parteien eines potentiellen Wiederaufnahmeverfahrens und können sich damit auch nicht auf die von ihnen geltend gemachten

Zuschlagsversagungsgründe nach § 100 ZVG (behauptete fehlende Zuständigkeit des Amtsgerichts München für das Zwangsversteigerungsverfahren sowie fehlerhafte Zustellungen im Zwangsversteigerungsverfahren an die Schuldnerin ...) berufen und mit diesen durchdringen. Sämtliche der geltend gemachten Verfahrensfehler wurden in dem durch die ... gegen den ergangenen Zuschlagsbeschluss vom 27.10.2023 angestrebten Beschwerdeverfahren (Landgericht München I, Az. 16 T 18601/23) geprüft und zurückgewiesen. An den rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss ist der Senat gebunden, etwaige Verfahrensfehler im Zwangsversteigerungsverfahren hindern die Rechtskraft nicht.

5

2. Die Beklagten zu 1) und zu 3) sind darlegungs- und beweispflichtig für das von ihnen behauptete Recht zum Besitz gegenüber den Klägern an der streitgegenständlichen Immobilie bzw. Teilen dieser Immobilie (vgl. Herrler in Grüneberg, BGB, 84. Auflage, 2025, Rn. 2 zu § 986).

6

Diese Beweisführung ist den Beklagten zu 1) und zu 3) durch Vorlage der vertraglichen Vereinbarungen als Anlagen B7 bis B9 nicht gelungen. Gewichtige Anhaltspunkte sprechen gegen die Wirksamkeit dieser Verträge. Dieselben Anhaltspunkte legen den Schluss nahe, dass die Verträge in unzulässiger Rechtsausübung durch die Beklagten zu 1) und zu 3) unter kollusiver Zusammenwirkung mit dem Zeugen Dr. ... konstruiert wurden, um insbesondere der Beklagten zu 1) als vormaliger Eigentümerin der streitgegenständlichen Immobilie ein tatsächlich nicht zustehendes Recht zum Besitz über die Zwangsversteigerung hinaus an der Immobilie zu vermitteln und auf diese Weise die Räumung gegen sie und gegen die Beklagte zu 3) zu verhindern bzw. maßgeblich zu verzögern (vgl. Sutschet in Beck OK BGB, 72. Edition, 01.11.2024, Rn. 58 ff zu § 242).

7

Der Senat vermag dem Vortrag der Beklagten schon kein Recht zum Besitz gegenüber den Klägern zu entnehmen.

8

Nach der als Anlage B 7 vorgelegten „Vereinbarung“ zwischen der ... und der ... , beide bereits ansässig im Versteigerungsobjekt und beide vertreten durch den Zeugen ... , soll „mit Übernahme der Anteile der ... durch die ... zum 31.07.2008 .. die ICS einen Mitarbeiter zur Führung der Geschäfte der ... im Rahmen und Funktionsumfang eines Directors“ stellen und „im Gegenzug zur kostenfreien Gestellung eines Mitarbeiters durch die ICS .. die ... der ICS das Verfügungsrecht über das Objekt ... zur freien Verwendung ab sofort“ gewähren.

9

Diese Vereinbarung begründet (allenfalls) einen Dienstverschaffungsvertrag mit einer atypischen Gegenleistung des Dienstberechtigten, aber keinen Miet- oder Pachtvertrag über das Grundstück. Zudem ist nicht vorgetragen oder ersichtlich, dass der Fa. ICS in Hinblick auf ein Mietverhältnis der Besitz am Vollstreckungsobjekt eingeräumt wurde. Fehlt es aber an einer Überlassung des Grundstücks durch den Vermieter in Erfüllung seiner Pflichten aus § 535 Abs. 1 BGB, finden die Vorschriften nach § 57 ZVG i.V.m. §§ 566, 578 Abs. 1 BGB keine Anwendung (BGH WM 2004, 754). Der Fa. ICS steht damit nach dem Zuschlag an die Kläger kein Recht zum Besitz gegenüber den Klägern zu. Soweit die Beklagten zu 1) und 3) mit weiteren Personen oder Gesellschaften „Nutzungsvereinbarungen“ getroffen haben sollten, vermögen diese Rechtsverhältnisse keine lückenlose Kette eines Besitzrechts gegenüber den Klägern zu begründen.

10

3. Jedenfalls stützen sich die Beklagten zu 1) und 3), wie bereits das Landgericht zutreffend erkannt hat, objektiv unredlich auf ein Besitzrecht, wie die nachfolgenden Indizien belegen:

11

a) Die Beklagte zu 1) war seit 1998 Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Immobilie. Der erste Zuschlag in dem ursprünglichen Zwangsversteigerungsverfahren der Immobilie erging am 26.08.2008 an die Schuldnerin ... , als deren Director Dr. ..., namensgleich mit der Beklagten zu 1) und ansässig in der streitgegenständlichen Immobilie fungierte. Der Umstand, dass die ... zu keinem Zeitpunkt ihr Gebot erfüllte und es sich bei ihr um eine sog. Dormant Company handelte, die ausweislich des öffentlich einsehbaren Companies House Registers keine Geschäftstätigkeit ausübte und an deren zumindest zeitweiliger Geschäftsanschrift 28.280 aktive oder inaktive Gesellschaften ansässig sind, spricht dafür, dass diese tätig

wurde, um das Zwangsversteigerungsverfahren zu verzögern und der Beklagten zu 1) den Besitz an der Immobilie weiterhin zu sichern. Jedenfalls hat sie im Zwangsversteigerungsverfahren das Höchstgebot abgegeben, ohne in der Lage und/oder willens gewesen zu sein, dieses zu erfüllen. Außer diesem Vorgang ist ein Auftreten der ... im Geschäftsverkehr weder vorgetragen noch ersichtlich. Es ist davon auszugehen, dass die Beklagte zu 1) aufgrund des familiären und örtlichen Näheverhältnisses zum Zeugen Dr. ... Kenntnis von diesen Umständen hatte, zumal sie die entscheidende Profiteurin dieser Konstellation war.

12

Entgegen der Auffassung der Berufung hat das Landgericht nicht gegen das Verbot der Amtsermittlung verstoßen. Die entsprechenden Tatsachen sind dem Beschluss des Landgerichts München I vom 17.01.2024 der beizogenen Beschwerdeakte (Az. 16 T 18601/13) zu entnehmen und daher gerichtsbekannt. Darüber hinaus ist es dem Zivilrichter auch gestattet, Tatsachen aus allgemein einfach zugänglichen und zuverlässigen Quellen wie z.B. hier Eintragungen in Handelsregistern, erst zu ermitteln (Greger in Zöller, ZPO, aaO, Rn. 1b zu § 291). Das behauptete Verwertungsverbot besteht daher nicht.

13

b) Auch der weitere chronologische Verlauf spricht für den geplanten unrechtmäßigen Besitzerwerb durch die Beklagten zu 1) und zu 3) in deren Kenntnis und Willen. Zeitlich unmittelbar nach dem Zuschlag an die ... durch das Amtsgericht München vom 26.08.2008 wurden die den Besitzerwerb der Beklagten zu 1) und 3) vorbereitenden und begründenden Vereinbarungen vom 15.09.2008 (Anlage B7 und Anlagenkonvolut B8) geschlossen, bevor mit Datum vom 24.09.2008 aufgrund der Säumigkeit der ... Frau Rechtsanwältin ... lange als Sicherungsverwalterin für die Immobilie gerichtlich bestellt wurde und die Verfügungsbefugnis auf diese übergang.

14

Auch aufgrund dieser Chronologie drängt sich auf, dass die Ersteigerung durch die ... , vertreten durch den der Beklagten zu 1) familiär und örtlich nahestehenden Dr. ... erfolgte, um weiterhin den Besitz der Immobilie für die Beklagten sicherzustellen und für die Beklagten ein rechtlich anerkanntes Recht zum Besitz durch Nutzungsvereinbarungen (Anlagen B 8 und B 9) erst zu begründen, um ihnen den weiteren Verbleib im Versteigerungsobjekt zu sichern. Hierzu wurde das kurze Zeitfenster zwischen Zuschlagsbeschluss und der angesichts der fehlenden Leistung der Schuldnerin zu erwartenden Anordnung der Zwangsverwaltung zu diesen Zwecken genutzt.

15

c) Für diese Bewertung spricht auch die inhaltliche Ausgestaltung der Verträge Anlagen B 7 bis B 9, aus denen die Beklagten zu 1) und zu 3) ihr behauptetes Besitzrecht ableiten. Inhaltlich nicht plausibel ist bereits die als Anlage B 7 zwischen der ... Und der ... , beide ansässig im Versteigerungsobjekt und beide vertreten durch den Zeugen ... , wonach „mit Übernahme der Anteile der ... durch die ... zum 31.07.2008 .. die ICS einen Mitarbeiter zur Führung der Geschäfte der ... im Rahmen und Funktionsumfang eines Directors“ stellt, es sich um den Zeugen Dr.... handele und „im Gegenzug zur kostenfreien Gestellung eines Mitarbeiters durch die ICS .. die ... der ICS das Verfügungsrecht über das Objekt ... zur freien Verwendung ab sofort“ gewähre. Zu dem Zeitpunkt der Vereinbarung vom 15.09.2008 war der Zeuge Dr. ... unstreitig der Director der ... Es bestand daher kein redlich und sachlich nachvollziehbarer Anlass, warum er durch die ... der ... als Mitarbeiter zur Führung deren Geschäfte zur Verfügung gestellt werden sollte und die ... der ICS das Verfügungsrecht an der Immobilie übertragen sollte. Der Inhalt dieser Vereinbarung belegt vielmehr den dringenden Verdacht, dass die ... sich aufgrund ihrer Säumigkeit und der zu erwartenden Anordnung der Zwangsverwaltung ihrer Verfügungsmacht über die Immobilie formell begeben wollte, was über die gewählte Konstruktion formell erreicht wurde. Gestützt wird diese Interpretation durch ein Handeln des Zeugen ... für beide Vertragsparteien.

16

Die Nutzungsvereinbarung zwischen dem Zeugen Dr. ... und der Beklagten zu 1) vom gleichen Tag (Anlagenkonvolut B 8) belegt die unredliche Besitzmittlung durch den Zeugen Dr. ... und den unredlichen Besitzerwerb der Beklagten zu 1). Dies wird neben den vorgenannten Umständen auch durch die inhaltliche Vereinbarung gestützt, wonach der monatliche Nettomietzins (warm incl. Telefon in Höhe von EUR 350, § 3 der vorgelegten Nutzungsvereinbarung) sich lediglich in Höhe der geschätzten Nebenkosten eines Einfamilienhauses bewegt und auch dieser bei wirtschaftlichem Unvermögen der Beklagten zu 1), die zu

diesem Zeitpunkt wenige Monate vor Eröffnung ihres Verbraucherinsolvenzverfahrens stand, zinslos gestundet werden sollte (§ 10 der vorgelegten Nutzungsvereinbarung).

17

Die referrierten Anlagen belegen das Ziel der Beklagten zu 1), im Zusammenwirken mit dem ihr örtlich und familiär nahestehenden Zeugen Dr. ... den Zweck des Zwangsversteigerungsverfahrens über die streitgegenständliche Immobilie, die sie als Voreigentümerin bewohnte, zu vereiteln oder jedenfalls gravierend zu verzögern und sich auf diese Weise den Besitz der Immobilie, die sie im Fall des wirksamen Zuschlags an einen Dritten verliert, zu erhalten. Dies gilt umso mehr, als die Ersteigerung durch die ... im zu erwartenden und ab 2009 laufenden Wiederversteigerungsverfahren erwartungsgemäß zu komplizierten Zustellungen im (Nicht-EU-) Ausland führte und noch dazu die ... ausweislich des Beschwerdeverfahrens mindestens ein Mal den Geschäftssitz änderte.

18

Auch das weitere Vorgehen der Beklagten zu 1) und des jeweils als für die vorgebliche Vermieterin „...“ auftretenden Zeugen Dr. ... in den im wesentlichen gleichlautenden behaupteten Mietverträgen vom 01.10.2011, 01.10.2016 und 01.10.2022 belegen diese durchgreifenden Bedenken an der Wirksamkeit der Verträge. Diese wurden offensichtlich ausschließlich zu dem Zweck gefasst, um der Beklagten eine Besitzposition zu vermitteln, die sie grundsätzlich als ehemaliger Eigentümerin im Zwangsversteigerungsverfahren nicht hat, wobei es den Beteiligten zusätzlich darauf ankam, der Beklagten zu 1) als konstruierter Untermieterin der unabhängig von der ... agierenden ... eine Rechtsposition zu verschaffen, die durch die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung redlicher Ersteigerer, wie der Kläger, gem. § 57 a ZVG zunächst nicht erfasst wird und diese dazu bewegen soll, weitere Zeitverzögerungen hinzunehmen, in dem sie veranlasst werden, für sie intransparente Zwischenmietverhältnisses erst zu ermitteln und zu beenden. Weiteres Ziel war offensichtlich, unabhängig von der Direktorenstellung des Zeugen Dr. ... bei der ... durch Zwischenschaltung der ... sowie der ... diesem die Verfügungsberechtigung an der Immobilie auf Dauer zu gewährleisten, damit die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 3) von dieser profitieren können.

19

4. Auf die Wirksamkeit der von den Klägern gegenüber den Beklagten zu 1) und 3) sowie der ausgesprochenen Kündigungen kommt es daher nicht an. Es ist auch nicht das von den Beklagten zu 1) und zu 3) behauptete Mietverhältnis zwischen ihnen und der auf die Kläger übergegangen, da den Beklagten der Nachweis des wirksamen Vertragsschlusses, wie unter Ziffer 2) ausgeführt, nicht gelungen ist. Nur ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Kläger auch gegenüber dem für sämtliche involvierten Gesellschaften auftretenden Zeugen Dr.... mit Datum vom 05.11.2023 bereits ein potentiell bestehendes Mietverhältnis nach § 57 a ZVG gekündigt haben.

20

5. Die Berufung vermag weiter nicht mit dem Einwand durchzudringen, dass die Beklagten zu 1) und zu 3) keine Räumungs- und Herausgabepflicht für das gesamte Einfamilienhaus träfe, da sie nicht den Besitz an allen Räumlichkeiten ausübten und die Kläger insoweit darlegungs- und beweisbelastet seien.

21

Die Beklagten zu 1) und zu 3) müssen sich insoweit entgegenhalten lassen, dass laut der von ihnen selbst vorgelegten und unterschriebenen Anlage B 8 die „innere Struktur des Objekts“ keine abgeschlossenen einzelnen Bereiche aufweist. Zudem war selbst dem Gutachter im Wiederversteigerungsverfahren (Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. ... vom 13.07.2018) nach dessen Angaben die Besichtigung des Inneren der Immobilie nicht möglich, so dass auch die Kläger keine Informationen über die konkrete Raumnutzung durch die Beklagten zu 1) und zu 3) haben. Vor diesem Hintergrund des Charakters der Immobilie als Einfamilienhaus ohne abgetrennte Wohnungen, die unstreitig allein von den Beklagten zu 1) und zu 3) genutzt wird, sind beide unmittelbare Besitzer des Hauses und des Grundstücks (§ 854 BGB). Sie trifft die vollständige Räumungs- und Herausgabepflicht.

22

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, empfiehlt der Senat dringend, aus Kostengründen die Berufung zurückzunehmen. Im Fall der Rücknahme ermäßigen sich die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 (Nr.1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).