



Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 2 U 1/17 = 7 O 562/16 Landgericht Bremen

Verkündet am 12. Mai 2017
gez. [...]
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

U r t e i l

In dem Rechtsstreit

Rechtsanwalt [...] als Sicherungsverwalter des im Grundbuch von [...], eingetragenen
Grundstücks [...]

Kläger und Berufungskläger

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [...]

gegen

1. [...],

2. [...]

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 1. und 2.

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte [...]

hat der 2. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen auf die mündliche Verhandlung vom 21. April 2017 durch die Richterin am Oberlandesgericht Witt, den Richter am Oberlandesgericht Dr. Schnelle und den Richter am Oberlandesgericht Dr. Böger für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Bremen, 7. Zivilkammer, vom 15. Dezember 2016 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung hat der Kläger zu tragen.

Die Urteile des Landgerichts Bremen sowie des Senats sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund der Urteile vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn und soweit nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger begehrt die Herausgabe des mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebauten Objekts [...] sowie Nutzungsentschädigung für die Monate Februar und März 2016.

Das Grundstück, für das der Sachverständige [...] mit Gutachten vom 21.03.2015 einen Verkehrswert von € 348.000,00 ermittelt hatte, stand ursprünglich im Eigentum der Beklagten, die es mit ihrer Tochter [...] bis heute bewohnen. Am 20.01.2016 wurde das Objekt auf Betreiben der [...] -Bank als Grundpfandgläubigerin (Gläubigerin) zwangsversteigert (Amtsgericht Bremen, Az. 26 K 183/14). Durch Beschluss des AG Bremen vom 27.01.2016 erhielt bei einem Meistgebot von € 456.000,00 die damals 22-jährige Tochter der Beklagten, Frau [...] (Ersteherin), den Zuschlag. Ebenfalls mit Beschluss vom 27.01.2016 ordnete das Amtsgericht auf

Antrag der Gläubigerin die Sicherungsverwaltung des Grundstücks an; als Verwalter wurde der Kläger eingesetzt. Gleichzeitig wurde der Ersteherin die Verwaltung des Grundbesitzes und der mitversteigerten Gegenstände einschließlich der Miet- und Pachtzinsforderungen ab sofort entzogen.

Die Ersteherin zahlte den Betrag des Meistgebots nicht. Auf die Forderungen der Gläubigerin hinterlegte sie einen Teilbetrag von € 296.767,01. Die Gläubigerin ist bisher nicht bereit, eine Löschungsbewilligung für die ihr eingeräumten Sicherungshypotheken zu erteilen, weil weiterhin Streit um die Höhe und Berechtigung einer von der Gläubigerin zusätzlich verlangten Pauschale besteht. Die Gläubigerin errechnet sich Forderungen von nunmehr insgesamt € 304.983,96.

Mit Beschluss des Amtsgerichts Bremen vom 06.04.2016 ist die Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG angeordnet worden.

Der Kläger verlangt von den Beklagten die Herausgabe des Hauses und berechnet ihnen eine monatliche Nutzungsentschädigung von € 1.512,50 netto.

Er hat gemeint, die Beklagten könnten sich nicht auf ein abgeleitetes Wohnrecht berufen; außerdem stelle sich das Verhalten der Beklagten und der Ersteherin als rechtsmissbräuchlich im Sinne eines kollusiven Zusammenwirkens dar.

Der Kläger hat beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Einfamilienhaus [...], bestehend im Erdgeschoss aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum und WC sowie im Dachgeschoss aus drei Zimmern, Flur und Badezimmer/Sauna nebst Dachboden und Doppelgarage, an den Kläger herauszugeben;
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger € 6.050,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf € 1.512,50 seit dem 26.02.2016, auf weitere € 1.512,50 seit Rechtshängigkeit, auf weitere € 1.512,50 seit dem 01.05.2016 und auf weitere € 1.512,50 seit dem 01.06.2016 zu zahlen.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt.

Die Beklagten haben sich auf ein Besitzrecht nach § 986 BGB gestützt. Ihnen komme ein abgeleitetes Wohnrecht nach § 149 ZVG zu. Die Tochter könne sich auf § 149 ZVG berufen.

Sie haben den Zahlungsanspruch bestritten mit der Begründung, es bestehe keine Vindikationslage. Die Entschädigung sei außerdem überhöht, da sich der von dem Sachverständigen [] ermittelte Nutzungswert auf das gesamte Haus und nicht nur auf die von ihnen bewohnten Räume beziehe.

Das Landgericht Bremen, 7. Zivilkammer, hat mit Urteil vom 15.12.2016 die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt: Der Kläger habe keinen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks nach § 985 BGB. Die Beklagten seien unmittelbare Besitzer, jedoch zum Besitz analog § 149 Abs. 1 ZVG berechtigt. Die hier vorliegende Interessenlage sei mit dem Tatbestand des § 149 ZVG vergleichbar. Sowohl dem Schuldner im Zwangsverwaltungsverfahren als auch dem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren sei lediglich die Verwaltung, nicht aber das Eigentum entzogen. Als Ausnahme solle das Wohnrecht des § 149 Abs. 1 ZVG die Obdachlosigkeit verhindern. Dasselbe gelte aber auch für den bereits in dem Sicherungsobjekt wohnenden Ersteher. Als mitwohnende Familienangehörige könnten die Beklagten von der Ersteherin ein Wohnrecht ableiten. Die Berufung auf ein solches Recht sei auch nicht rechtsmissbräuchlich. Die Beklagten hätten das Wohnrecht nicht auf objektiv unredliche Weise erhalten.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Klägers.

Der Kläger trägt vor: § 149 Abs. 1 ZVG finde keine Anwendung, vielmehr gelte allein § 94 ZVG. Die Verweisung in § 94 Abs. 2 ZVG erstrecke sich nicht auf jene Vorschrift. Die Einräumung eines Besitzrechts gefährde den Zweck der Sicherungsverwaltung (z.B. Verwertung des Objekts durch Vermietung). Eine planmäßige Regelungslücke bestehe nicht, weil es im Rahmen des § 94 ZVG nicht auf die Interessen des Schuldners ankomme. Der Ersteher solle keine Nutzungen aus dem Objekt ziehen, solange das Meistgebot nicht bezahlt sei. Außerdem liege ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor, weil die Ersteherin mit den Beklagten rechtsmissbräuchlich vorgehe.

Der Kläger beantragt,

- das Urteil des Landgerichts Bremen vom 15.12.2016 aufheben und
 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, das Einfamilienhaus [...], bestehend im Erdgeschoss aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Diele, Küche, Hauswirtschaftsraum und WC sowie im Dachgeschoss aus drei Zimmern, Flur und Badezimmer/Sauna nebst Dachboden und Doppelgarage, an den Kläger herauszugeben;
 2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger € 3.025,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf € 1.512,50 seit dem 26.02.2016 und auf weitere € 1.512,50 seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie treten dem Berufungsvorbringen des Klägers unter Aufrechterhaltung ihres bisherigen Rechtsstandpunktes entgegen.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im ersten Rechtszuge wird auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Zur Ergänzung des Parteivorbringens im Berufungsrechtszug wird auf die Schriftsätze vom 06.02.2017, 13.02.2017, 28.02.2017 und 17.03.2017 Bezug genommen.

II.

Die Berufung des Klägers ist statthaft (§ 511 ZPO) und auch im Übrigen zulässig, insbesondere in der gesetzlichen Form und Frist eingelegt und begründet worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Die Berufung ist jedoch nicht begründet. Dem Kläger als Sicherungsverwalter des Objekts [...] steht ein Anspruch auf Herausgabe aus § 985 BGB, wie er hier allein in Betracht kommen könnte, nicht zu.

Die Klage ist zulässig.

Der Kläger ist prozessführungsbefugt. Er kann als Sicherungsverwalter in gleicher Weise wie ein Zwangsverwalter, auf dessen Rechte und Pflichten § 94 Abs. 2 ZVG verweist, als Partei kraft Amtes (siehe *Stöber*, ZVG 21. Aufl., Rn. 2 zu § 152 ZVG) in gesetzlicher Prozeßstandschaft auftreten.

Jedoch ist die Klage unbegründet.

Insbesondere besteht kein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB. Zwar ist der Kläger aufgrund seiner Stellung als Verwalter aktiv legitimiert, die Eigentümerrechte für die Ersteherin (§ 94 Abs. 1 ZVG) auszuüben; auch sind die Beklagten Beisitzer und als Familienangehörige der Ersteherin nicht bloße Besitzdiener (*Herrler* in: *Palandt*, BGB 76. Aufl., Rn. 13 zu § 854; 7 zu § 855).

Den Beklagten steht jedoch als Einwendung (*BGH*, NJW 1999, 3716) ein abgeleitetes Recht zum Besitz nach § 986 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB zu.

Allerdings ergibt sich nichts für eine das unmittelbare Besitzrecht begründende konkrete vertragliche Vereinbarung mit der Eigentümerin. Es ist nicht vorgetragen oder sonst ersichtlich, dass die Beklagten mit der Ersteherin, ihrer Tochter [...], einen Mietvertrag abgeschlossen hätten. Ob ein tatsächliches unentgeltliches Nutzungsverhältnis für die Annahme eines Besitzrechts nach § 986 BGB ausreichen würde, muss nicht entschieden werden. Denn jedenfalls können sich die Beklagten auf ein abgeleitetes Besitzrecht gem. § 986 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB stützen, da ihrer Tochter [...] als Ersteherin selbst ein Besitzrecht zusteht.

Dem steht nicht der rechtliche Umstand entgegen, dass das Grundstück gerichtliche (Sicherungs-)Verwaltung angeordnet wurde, welche zu einer Entziehung der Ersteherin die Verfügungsbefugnis der Ersteherin über das Objekt führte (*Hintzen* in:

Dassler/Schiffhauer u.a. ZVG 14. Aufl., Rn 12 zu § 94). Diese Rechtsfolge ergibt sich auch aus dem Beschluss des Amtsgerichts Bremen vom 27.01.2016 (26 K 183/14). Allerdings bewirkte dieser Beschluss, dass der Ersteherin die Nutzung des Objekts auch nicht durch Vermietung oder auf andere Weise Dritten überlassen durfte; denn eine solche Maßnahme stellt gerade eine unzulässige Verwaltung und eine Einmischung in die dem Verwalter allein zustehende Geschäftsführung dar (*Hintzen*, a.a.O.). Dessen Aufgabe im Rahmen des § 94 Abs. 1 Satz 1 ZVG ist es, rechtliche und tatsächliche Verfügungen des Erstehers über das ersteigerte Grundstück im Gläubigerinteresse vor Zahlung oder Hinterlegung des baren Meistgebots zu verhindern (*BGH*, Urt. v. 26.02.2015 – IX ZR 172/14, Tz. 10).

Das abgeleitete Besitzrecht der Beklagten ergibt sich aber aus dem bestehenden Wohnrecht der Ersteherin. Ein solches unentgeltliches (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 ZwVwV) „Notwohnrecht“ gewährt die Regelung § 149 Abs. 1 ZVG dem Schuldner im Falle der Zwangsverwaltung, soweit er zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstücke wohnt.

Zwar handelt es sich vorliegend nicht um einen Fall der Zwangsverwaltung nach den §§ 146 ff. ZVG. Indes besteht, soweit ersichtlich, in der Literatur darüber Einigkeit, dass sich der Ersteher in gleicher Weise wie der Schuldner im Zwangsverwaltungsverfahren auf sein Notwohnrecht berufen kann, wenn nach § 94 ZVG die Sicherungsverwaltung angeordnet wurde (siehe dazu *Hintzen*, a.a.O. Rn. 10 zu § 94; *Stöber*, a.a.O., Rn. 2.3. zu § 94, jeweils m.w.Hinw.). Danach ist dem Ersteher das Wohnrecht in entsprechender Anwendung des § 149 ZVG zu belassen, soweit er bereits im Besitze des Grundstücks war.

Der Senat teilt die Ansicht und gelangt ebenfalls zu der entsprechenden Anwendung des § 149 ZVG auf den hier vorliegenden Fall des § 94 ZVG. Dies erscheint geboten aufgrund der Erwägung, dass einerseits die Verwaltungsmaßnahmen in beiden Fällen den Interessen der Beteiligten des Vollstreckungsverfahrens (siehe *Stöber*, a.a.O., Rn. 2 zu § 94 ZVG) und dabei vornehmlich der Gläubiger dienen, andererseits aber die Übertragung der Verwaltungsbefugnisse gleichermaßen einen Eingriff in die Eigentumsrechte (Art. 14 GG) des Schuldners bzw. des Erstehers, der das Objekt bereits bewohnt, darstellen. Hinzu kommt die mit dem Wohnungsentzug einhergehende soziale Härte. In diesem Spannungsfeld stellt das beschränkte

gesetzliche Wohnrecht (*Sievers* in: *Kindl* u.a., *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung* 3. Aufl., Rn. 1 zu § 149 ZVG) einen Interessenausgleich her. Dem steht die Erwägung des Bundesgerichtshofes, schon der historische Gesetzgeber habe ein berechtigtes Interesse der Gläubigers anerkannt, dem Ersteher das Grundstück nur gegen Zahlung herauszugeben (BGH, Urt. v. 26.02.2015 – IX ZR 172/14, Tz. 15), nicht entgegen. Denn dieser Gesichtspunkt ist insoweit relevant, als die Sicherung des Grundstücks vor nachteiligen Veränderungen und Verfügungen eine Rolle spielt (a.a.O., Tz. 12ff., 16f.). Hingegen geht es hier um den vorläufigen Erhalt der Rechte eines Erstehers, der – wie der Schuldner bei der Zwangsverwaltung – das Objekt vorher schon bewohnt hat. Den Interessen des Verwalters bzw. der Gläubiger wird dadurch Genüge getan, dass die - ebenfalls analog geltende - Regelung des § 149 Abs. 2 ZVG unter den dort beschriebenen Voraussetzungen dem Gericht ermöglicht, die Räumung des Grundstücks anzuordnen.

Dem so zu schaffenden Ausgleich steht auch der rechtliche Umstand, dass § 93 ZVG einen Räumungstitel gegen den Schuldner und bisherigen Eigentümer gewährt, nicht entgegen. Diese letztgenannte Regelung dient gerade den Interessen des Erstehers als dem neuem Eigentümer, indem sie dem bisherigen Besitzer in den Grenzen des § 93 Abs. 1 Satz 2 ZVG den Schutz versagt. Es erscheint dann aber auch konsequent und entspricht einem billigen Ausgleich, wenn dem Ersteher gegenüber den Interessen der übrigen Verfahrensbeteiligten und insbesondere der Vollstreckungsgläubiger in gleicher Weise wie dem Eigentümer im Zwangsverwaltungsverfahren ein Eigentumsschutz wenigstens in Gestalt des Notwohnrechts, wie es sich aus § 149 ZVG ergibt, gewährt wird.

Der Umfang dieses Wohnrechts richtet sich nach der letztgenannten Vorschrift. Es erstreckt sich daher gemäß § 149 ZVG auf den Hausstand und hat seine Grenzen, soweit der Schuldner oder ein Mitglied seines Hausstandes das Grundstück oder die Verwaltung gefährden (§ 149 Abs. 2 ZVG).

Grundsätzlich sind dem Schuldner die für seinen Hausstand unentbehrlichen Räume zu belassen. Zum Hausstand zählen insbesondere die Familienangehörigen, die zusammen mit dem Schuldner in der Wohnung ihren gemeinschaftlichen Lebensmittelpunkt haben (vgl. *BGH*, NJW-RR 2013, 1097, 1099 m.w. Hinw.; *Weidlich* in: *Palandt*, BGB 76. Aufl., Rn. 1 zu § 1969); dazu können neben den Kindern oder

dem Lebenspartner auch die Eltern gehören. Damit sind vorliegend auch die Beklagten als Eltern der Ersteherin in den Hausstand einbezogen. Für sie als mitwohnende Angehörige besteht gleichermaßen der Wohnungsschutz als ein von der Ersteherin abgeleitetes Recht (siehe *Stöber*, a.a.O., Rn. 2, Zf. 2.4 zu § 149). Wenngleich sie als frühere Eigentümer und Bewohner nach § 93 Abs. 1 ZVG zugunsten der Ersteherin zur Räumung verpflichtet gewesen wären, kommt ihnen nunmehr der Umstand zugute, dass sie ihrerseits zum Hausstand der Ersteherin gehören. Ein Wertungswiderspruch ergibt sich insoweit nicht. Denn wie oben bereits dargestellt, dienen sowohl die Vorschrift des § 93 Abs. 1 ZVG als auch die entsprechende Anwendung des § 149 Abs. 1 ZVG im Rahmen der Sicherungsverwaltung letztlich, wenngleich in unterschiedlicher Ausrichtung, den Interessen des Erstehers.

Es ist nicht ersichtlich, dass die Ersteherin [...] sowie die Beklagten durch die Ausübung ihres Wohnrechts das Grundstück oder die durch den Kläger ausgeübte Verwaltung gefährden. Insbesondere hat der Kläger nicht vorgetragen, dass hierdurch eine über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung des Objekts eintritt oder konkret zu besorgen ist, oder dass eine den Interessen der Gläubigerin dienliche Verwaltung erschwert wird. Eine Abnutzung im gewöhnlichen Umfang ist demgegenüber hinzunehmen, da § 149 Abs. 1 ZVG das unentgeltliche Wohnrecht gerade gewährt und diese Bestimmung, wollte man den bloßen Hinweis, wonach jedes Wohnen zu einer Verschlechterung führe, genügen lassen, praktisch leerliefe.

Schließlich ergeben sich keine Anhaltspunkte für ein treuwidriges Vorgehen der Beklagten oder für ein kollusives Zusammenwirken. Der Senat teilt insoweit die Ausführungen des Landgerichts. Insbesondere war die Tochter der Beklagten unter keinem Gesichtspunkt daran gehindert, das Objekt zu erwerben. Die Höhe des Meistgebots spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Eine Schädigungsabsicht zum Nachteil der Gläubigerin lässt sich umso weniger feststellen, als die Ersteherin den Forderungsbetrag der Gläubigerin bis auf den streitigen Restbetrag einer „Pauschale“, die sich die Gläubigerin berechnet, vollständig hinterlegt hat.

Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung gem. § 988 BGB ist ebenfalls unbegründet, da zum einen, wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat, schon keine Vindikationslage zwischen den Parteien besteht und außerdem das Wohnrecht

unentgeltlich ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 ZwVwV; vgl. auch Sievers a.a.O., Rn. 7 zu § 149 ZVG). Ohne Weiteres folgt hieraus, dass auch die zum Hausstand gehörenden Familienangehörigen zur Zahlung einer Entschädigung nicht verpflichtet sind.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision wird in Hinblick darauf zugelassen, dass die Frage, ob auf die nach § 94 Abs. 1 ZVG angeordnete Sicherungsverwaltung die Regelungen über das Wohnrecht nach § 149 ZVG entsprechend anwendbar sind, bislang nicht höchstrichterlich entschieden ist (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

Der Streitwert beträgt € 21.175,00.

gez. Witt

gez. Dr. Schnelle

gez. Dr. Böger