

Kein Anspruch des Zwangsverwalters gegen Wohnrechtsinhaber auf Herausgabe der Wohnung

Ein dingliches Wohnungsrecht stellt kein der Kündigung zugängliches Dauerschuldverhältnis dar.

LG Verden, Beschluss vom 28.09.2016 – 2 O 125/16, Volltext: IMRRS 2017, 0500 = BeckRS 2016, 118062

BGB § 985

Problem/Sachverhalt

Der Kl. war Zwangsverwalter eines Grundstücks, das der Eigentümer von seinen Eltern übertragen bekommen hat. Diese haben sich ein lebenslangliches Wohnrecht für das gesamte Wohnhaus vorbehalten; selbiges ist im Grundbuch verzeichnet. Im selben Notarvertrag haben sich die Bekl. schuldrechtlich verpflichtet, ein monatliches Nutzungsentgelt i. H. v. 300 Euro zu zahlen. Dieses ist aufgrund gestiegener Betriebskosten von dem Eigentümer auf 360 Euro erhöht worden. Bis 2012 sind entsprechende Zahlungen durch die Wohnrechtsinhaber/Eltern des Eigentümers entrichtet worden. Nach Anordnung der Zwangsverwaltung sind (weiter) keine Zahlungen erfolgt. Daraufhin hat der Zwangsverwalter das Miet-/Nutzungsverhältnis fristlos gekündigt und Räumungsklage erhoben. Das AG hat dann darauf hingewiesen, dass dem Kl. im Hinblick auf das dingliche Wohnungsrecht wegen des unstrittigen Zahlungsverzugs ein Kündigungsrecht aus §§ 314, 323 BGB zusteht. Nachdem dies dann vom Zwangsverwalter im Rahmen der Klagerweiterung geltend gemacht wurde, hat das AG den Streitwert neu festgesetzt und den Rechtsstreit an das LG abgegeben. Dieses hat die Sach- und Rechtslage anders beurteilt.

Entscheidung

Das LG hat darauf hingewiesen, dass, wenn das Wohnungsrecht vereinbarungsgemäß bestellt wird, dann der zugrundeliegende Schuldvertrag erfüllt ist und den Fortbestand der Dienstbarkeit rechtfertigt. Dieser Schuldvertrag stellt dann kein der Kündigung zugängliches Dauerschuldverhältnis dar und bleibt von der Kündigung einer zusätzlich abgeschlossenen Zahlungsvereinbarung bzw. eines Mietvertrages unberührt. Der BGH hat zwischenzeitlich genauso entschieden und darauf hingewiesen, dass die unbeschränkte Anordnung der Zwangsverwal-

tung nur verfahrensrechtliche Bedeutung hat und keinen Anspruch des Zwangsverwalters gegen den Wohnrechtsinhaber auf Herausgabe der Wohnung beinhaltet (BGH, V ZR 191/14 = IMRRS 2016, 0287 = BeckRS 2016, 02863). Nachdem der Bekl. zu 1 verstorben und die Bekl. zu 2 dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung untergebracht war, haben die Parteien das Verfahren übereinstimmend für erledigt erklärt. Das LG musste nur noch über die Kosten entscheiden und hat aufgrund des Vorgenannten (nur) den Zahlungsanspruch zuerkannt. Diesen (erstaunlicherweise) auch nur i. H. v. 300 Euro, da dies das im Notarvertrag genannte Nutzungsentgelt war. Die unstrittige Zahlung eines höheren Betrages über mehrere Jahre hat das LG unberücksichtigt gelassen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist unter Berücksichtigung der BGH-Rechtsprechung zutreffend, jedoch für den Kläger/Zwangsverwalter misslich, da dieser die Klage nur nach ausdrücklichem Hinweis des AG erweitert hat bzw. musste und dann nach Streitwertneufestsetzung die Entscheidung durch das LG erfolgte. Dieses hat die Rechtsauffassung des AG nicht geteilt und dem Kl. die Kosten des Rechtsstreits zu 94 Prozent auferlegt. Im Ergebnis ist dem Kl. das zugesprochen worden, was er ursprünglich verlangt hat. Lediglich nach Hinweis des Gerichts, ist die Klage entsprechend erweitert worden; die Rechtsauffassung war unzutreffend. Die Kosten hat der Kl. zu tragen. Das Dilemma ist die Kostenfolge für den Kl., die nicht vermieden werden konnte.

*RA und Zwangsverwalter (IGZ), FA für Familienrecht,
FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*