

Nutzungsentschädigung durch Vollstreckungsschuldner bei Vorenthaltung von Räumen

Nutzt oder hält der Vollstreckungsschuldner Räume vor, ohne diese dem Zwangsverwalter zur Verfügung zu stellen, ist dieser verpflichtet, eine Nutzungsentschädigung an den Zwangsverwalter zu zahlen.

AG Stolzenau, Urteil vom 07.07.2016 – 3 C 12/16, Volltext: IMRRS 2017, 0402 = BeckRS 2016, 118173

BGB § 812 Abs. 1 Satz 1; ZVG § 149

Problem/Sachverhalt

Der Kläger war Zwangsverwalter einer Immobilie, die über vier Wohnungen und ein Gästeappartement verfügt. Drei Wohnungen waren vermietet, eine von dem Vollstreckungsschuldner gem. § 149 Abs. 1 ZVG genutzt. Das Gästeappartement stand leer. Nach der Inbesitznahme hat der Vollstreckungsschuldner nicht nur die Herausgabe bzw. den Zugang zum Gästeappartement verweigert, sondern dies unstreitig zur kurzfristigen Nutzung weiterinsetzt. Aufgrund der Vorenthaltung hat der Zwangsverwalter ein Nutzungsentgelt in Höhe der im Inserat angesetzten Miete geltend gemacht. Der Kläger ist der Auffassung, dass der Vollstreckungsschuldner unabhängig von einer erfolgreichen Vermietung verpflichtet ist, für die Vorenthaltung der nicht unter § 149 Abs. 1 ZVG entfallenden Räume ein Nutzungsentgelt zu zahlen.

Entscheidung

Das AG hat der Klage vollumfänglich stattgegeben und den Beklagten aus § 812 Abs. 1 BGB zur Bezahlung einer Nutzungsentschädigung verurteilt. Begründet wurde dies damit, dass der Beklagte auf Kosten des Zwangsverwalters die Nutzungsmöglichkeit des Appartements ohne rechtlichen Grund erlangt und so dem Kläger den Wert dieser Nutzungsmöglichkeit im Wege der ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben hat. Nach Anordnung der Zwangsverwaltung war dem Beklagten die Verwaltung und Benutzung des Verwaltungsobjekts insgesamt entzogen. Der Nutzwert der Wohnung im Obergeschoss (Appartement) stand nur noch dem Kläger bzw. Zwangsverwalter zu. Da der Beklagte nie die Schlüssel ausgehändigt und auch keinen

Zugang zum Objekt gewährt hat und sich darüber hinaus stattdessen weiter eine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Appartement angemaßt hat (Inserat), war dieser i.S.d. § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ungerechtfertigt bereichert. Die Höhe der Nutzungsentschädigung war aufgrund der eigenen Angaben des Beklagten nicht zu beanstanden, so dass der Klage vollumfänglich stattzugeben war.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Anzumerken ist hierbei, dass es sich um den „Prototypen“ eines querulatorischen Schuldners handelt. Dieser hat nicht nur das Appartement für die Dauer der Zwangsverwaltung vorenthalten, sondern auch nach Auszug und Kündigung einzelner Mieter die weiteren Wohnungen neu vermietet und Mieten bzw. Mietkautionen vereinnahmt. Zahlungen konnten aufgrund der finanziellen Situation von diesem nicht erlangt werden. Daher waren die Mieter in Anspruch zu nehmen, so dass diese mit Doppelzahlungen belastet wurden. Rückforderungsansprüche der Mieter gegenüber dem Beklagten (Vollstreckungsschuldner) waren aufgrund des oben dargestellten Sachverhalts ohne Aussicht auf Erfolg.

RA und Zwangsverwalter (IGZ), FA für Familienrecht,

FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

Anm. d. Schriftlgt.:

Zur Anspruchsverfolgung der Nutzungsentschädigung durch Zwangsverwalter s. BGH, Urteil vom 23.07.2003 – XII ZR 16/00, IMRRS 2004, 2193 = BeckRS 2003, 06588.