

# Wohnrecht und Beschlagnahmeumfang – Kein Räumungsanspruch des Zwangsverwalters gegen die Eltern des Zwangsvollstreckungsschuldners

Der Umfang des dinglichen Wohnrechts ist objektbezogen.

OLG Celle, Urteil vom 17.10.2017 – 4 U 148/16, Volltext: IMRRS 2018, 0988 = BeckRS 2017, 151886

BGB § 1090 Abs. 1, § 1093 Abs. 1

## Problem/Sachverhalt

Der Kl. ist Zwangsverwalter eines Grundbesitzes, auf dem sich zwei Immobilien befinden, nämlich das Haupthaus und das so genannte Häuslingshaus. Im Haupthaus lebte der Vollstreckungsschuldner, im Häuslingshaus die Eltern desselben. Diese haben weder einen Mietvertrag vorgelegt noch eine Nutzungsentschädigung entrichtet. Zugunsten der Eltern war jedoch ein dingliches Wohnrecht für das Haupthaus eingetragen.

## Entscheidung

Das LG hat die Klage des Zwangsverwalters auf Herausgabe und Räumung des Häuslingshauses sowie Zahlung einer Nutzungsentschädigung abgewiesen und ausgeführt, dass zugunsten der Bekl. (Eltern) das eingetragene dingliche Wohnrecht als Besitzrecht nach § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB entgegensteht. Dieses würde sich nicht nur auf das Haupthaus, sondern auf das gesamte Flurstück erstrecken. Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung bestünde nicht, da zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Bekl. kein Mietvertrag abgeschlossen worden sei. Die hiergegen gerichtete Berufung des Zwangsverwalters hatte – aus anderen Gründen – keine Aussicht auf Erfolg. Das OLG hat darauf verwiesen, dass die Beschlagnahmeanordnung keinen Anspruch auf Herausgabe gegen den Nutzer einer Wohnung nach § 985 BGB begründet, da sie nur verfahrensrechtliche Bedeutung hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.12.2015 – V ZR 191/14, BeckRS 2016, 2863). Insoweit war der Zwangsverwalter berechtigt, gegen die Bekl. (Eltern) als Nutzer des Häuslingshauses Ansprüche auf Herausgabe, Räumung und Zahlung einer Nutzungsentschädigung (§ 152 Abs. 1 ZVG) geltend zu machen. Auch das Nebengebäude/Häuslingshaus sei von der Zwangsverwaltung umfasst, da es Teil des im Be-

schluss genannten Flurstücks ist. Ausweislich des notariellen Kaufvertrags ist das streitbefangene Wohnungsrecht (nur) eingeräumt an „sämtlichen im Haupthaus gelegenen Räumlichkeiten, bestehend aus [...]“. Damit steht zugleich fest, dass ausschließlich diese einzelnen genannten, im Haupthaus befindlichen Räumlichkeiten von dem dinglichen Wohnrecht erfasst sind. Soweit die Beklagten (Eltern des Vollstreckungsschuldners) eine andere Immobilie nutzen, stehen diese nicht unter dem Schutz des Wohnungsrechts. Gleichwohl hat das Gericht ein Wohnrecht i.S.d. § 149 Abs. 1 ZVG bejaht (s. die nachfolgend abgedruckte Anmerkung von *Gerhards*).

## Praxishinweis

Der Entscheidung ist richtig; das LG hat rechtsfehlerhaft entschieden. Ausweislich der Kommentierung zu § 1093 BGB beinhaltet die Beschränkung des Nutzungsrechts auf Gebäude/-teile eine räumlichen Ausübungsbeschränkung bei Belastung des ganzen Grundstücks (*Palandt*, BGB, 77. Aufl. 2018, § 1093 Rn. 6). Danach steht eindeutig fest, dass die Konkretisierung im Notarvertrag nicht das Häuslingshaus/Nebengebäude betrifft. Selbiges hat das LG rechtsfehlerhaft verkannt; das OLG jedoch zutreffend klar- und dargestellt.

*RA und Zwangsverwalter (IGZ),*

*FA für Familienrecht und*

*FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

*Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

## Anmerkung der Schriftleitung:

S. zu Grenzen unbeschränkter Anordnung der Zwangsverwaltung – Wohnungsherausgabe das Urteil des BGH vom 18.12.2015 – V ZR 191/14, NZI 2016, 415 mit Anm. *Schmidberger* = NJW 2016, 1242 Anm. *Ahrens*; s. auch *Bub*, FD-MietR 2016, 376226.