
Datum: 19.07.2012
Gericht: Amtsgericht Witten
Spruchkörper: Richterin
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 C 990/10
ECLI: ECLI:DE:AGWIT:2012:0719.2C990.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch die Beklagten abzuwenden gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

<u>Tatbestand</u>	1
Der Kläger begehrt von der Beklagten zu 1 Nutzungsentgelt für die Nutzung eines Einfamilienhauses sowie von den Beklagten als Gesamtschuldner die Räumung und Herausgabe dieses Hauses.	2
Ursprünglicher Eigentümer des Grundstücks in X und im Grundbuch von E eingetragen, Flur #, Flurstück ## war der Beklagte zu 2. Über dessen Vermögen eröffnete das AG Essen im Jahr 2004 das Insolvenzverfahren. Mit Beschluss vom 20.11.2007 ordnete das AG Witten die Zwangsversteigerung über das Grundstück an (Bl. 3 und 4 der Akte AG Witten 7 K 58/07). In der öffentlichen Sitzung am 28.08.2009 ersteigerte RA T für den Zeugen S das Grundstück durch Zuschlagsbeschluss zu einem Gebot von 160.000,00 €. Er hinterlegte einen Betrag in Höhe von 22.000,00 € (Bl. 169 ff. und 185 ff. der Akte AG X 7 K 58/07). Weitere Zahlungen leistete der Zeuge S auf das von ihm abgegebene Gebot nicht.	3
Am 28.08.2009, dem Tag der Versteigerung, wurde angeblich ein Mietvertrag zwischen dem Zeugen S und der Beklagten zu 1 über das sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück	4

befindlichen Haus für den Zeitraum vom 01.09.2009 bis zum 31.08.2015 für einen Mietzins von insgesamt 35.000,00 € abgeschlossen. Auf den Mietvertrag vom 28.08.2009 wird vollumfänglich Bezug genommen (Anlage K 3 zur Klageschrift vom 16.08.2012, Bl. 58 ff. d. A.). Die Beklagten zu 2 und 3 bewohnen weiterhin das Haus.

Aufgrund der ausbleibenden Zahlungen auf das Gebot leitete die Volksbank T1 eG ein weiteres Zwangsversteigerungsverfahren (AG Witten 7 K 86/09) und ein weiteres Zwangsverwaltungsverfahren ein, infolge dessen der Kläger mit Beschluss vom 26.11.2009, 007 L 035/09 zum Zwangsverwalter bestellt worden ist. 5

Zum Zeitpunkt der Bestellung des Klägers war im Grundbuch als Eigentümer noch der Beklagte zu 2, als Eigentümer durch Zuschlag jedoch der Zeuge eingetragen (Bestellungsurkunde vom 26.11.2009, Anlage K 1 zur Klageschrift vom 16.08.2010, Bl. 12 d. A.). 6

Am 01.12.2009 nahm der Kläger, vertreten durch den Zeugen, das Objekt in Besitz. 7

Mit Schreiben vom 22.02.2010 forderte der Kläger die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 05.03.2010 erfolglos auf, ein ortsübliches Nutzungsentgelt für die Monate Dezember bis Februar 2010 über 2.700,00 € an ihn zu zahlen. 8

Mit Schreiben vom 26.05.2010 kündigte der Kläger gegenüber der Beklagten zu 1 vorsorglich den zwischen der Beklagten zu 1 und dem Zeugen geschlossenen Mietvertrag (Anlage K 7 zur Klageschrift vom 16.08.2010, Bl. 67 d. A.) und forderte sie unter Fristsetzung bis zum 07.06.2010 erfolglos zur Räumung und Herausgabe auf. 9

Mit Schreiben vom 06.02.2012 kündigte der Beklagte den Mietvertrag erneut. 10

Der Kläger bestreitet, dass der Mietvertrag bereits am 28.08.2010 abgeschlossen worden ist und vor oder zum 01.12.2009 bestand. Des Weiteren bestreitet er, dass die Beklagten an den Zeugen am 28.08.2010 oder später 35.000,00 € geleistet haben. Er bestreitet, dass der Grundbesitz den Beklagten am 28.08.2010 oder später überlassen worden ist. Der Kläger behauptet, zum Zeitpunkt der Inbesitznahme habe der Zeuge den Beklagten zu 2 angetroffen. Diese habe gesagt, ein Mietvertrag sei noch in Bearbeitung und noch nicht unterzeichnet. Der streitgegenständliche Mietvertrag sei nicht praktiziert worden. 11

Der Kläger behauptet, aus dem Mietvertrag vom 28.08.2010 könne man eine periodische Bemessung des Mietzinses entnehmen. 12

Der Kläger meint, der Mietvertrag sei gem. § 138 Abs. 1, § 117 sowie § 134 BGB i. V. m. § 288 StGB BGB nichtig. Der Beklagte zu 2 habe eine Vollstreckungsvereitelung begangen, an welcher die Beklagte zu 1 beteiligt gewesen sei. 13

Der Kläger beantragt, 14

die Beklagte zu 1 zu verurteilen, an den Kläger 2.700,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.03.2010 sowie weitere 316,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.07.2011 zu zahlen, 15

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die unter der Anschrift belegenen und im Grundbuch von E, Blatt ##, Gemarkung #, Flur #, Flurstück ## eingetragenen Gebäude- und Freifläche, Waldfläche zu räumen und an den Kläger herauszugeben. 16

Die Beklagten beantragen,	17
die Klage abzuweisen.	18
Die Beklagten behaupten, die Beklagte zu 1 habe am 28.08.2010 den Mietvertrag mit dem Zeugen abgeschlossen und die 35.000,00 € als Einmalzahlung noch am selben Tag gezahlt. Es sei ein Landeszentralbankscheck in Höhe von 22.000,00 € und ein Barbetrag in Höhe von 13.000,00 € am Abend des 28.08.2009 übergeben worden. Der Bankscheck sei für die Gebote der Beklagten zu 1 im Zwangsversteigerungstermin als Sicherheitsleistung bestimmt gewesen. Die Beklagte zu 1 habe vor dem Versteigerungstermin weder mit dem Zeugen noch mit seinem Anwalt Kontakt gehabt. Sie sei von seinem Anwalt nach dem Versteigerungstermin angesprochen worden. Die Beklagte zu 1 sei davon ausgegangen, dass das Bargebot gezahlt würde.	19
Der Mietzins sei geschätzt worden. Der Beklagte zu 2 habe gegenüber dem Zeugen bei der Inbesitznahme gesagt, es gäbe einen Mietvertrag, dieser läge bei seinem Anwalt.	20
Die Beklagte zu 1 habe mit den Beklagten zu 2 und 3 einen Mietvertrag über den streitgegenständlichen Grundbesitz zu 500,00 € monatlich abgeschlossen (Anlage 2 zum Schriftsatz vom 06.12.2010, Bl. 149 ff. d. A.).	21
Sie meinen, die Kündigung des Mietvertrags zwischen dem Zeugen und der Beklagten zu 1 sei unwirksam, da der Vertrag bis zum 31.08.2015 fest befristet sei, die Miete im Voraus gezahlt sei und kein Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorlege. Der Mietvertrag zwischen der Beklagten zu 1 und den Beklagten zu 2 und 3 sei ungekündigt.	22
Ein von der Volksbank T eE eingeleitetes Strafverfahren gegen den Zeugen wegen der Angelegenheit wurde gem. § 170 Abs. 2 StPO eingestellt (StA Bochum, 7 Js 207/10).	23
Das Gericht hat Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeugen, Herr und. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die Protokolle vom 17.11.2011 und 28.06.2011 (Bl. 408 ff. und 525 ff. d. A.).	24
Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen und die zu Protokoll genommenen mündlichen Erklärungen.	25
<u>Entscheidungsgründe</u>	26
Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.	27
A. Zahlungsklage	28
I.	29
Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 1 keinen Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung in Höhe von 2.700,00 € für den Zeitraum Dezember 2009 bis Februar 2010 in Höhe von 900,00 € monatlich aus §§ 812, 818 BGB.	30
Die Beklagte hat etwas erlangt, nämlich den Besitz an dem Grundstück.	31
Sie hat diesen Besitz jedoch nicht ohne rechtlichen Grund erlangt. Der zwischen der Beklagten zu 1 und dem Zeugen am 28.08.2010 geschlossene Mietvertrag stellte einen	32

Rechtsgrund dar. Der Vertrag entfaltet gem. § 152 Abs. 2 ZVG auch Wirkung gegenüber dem Kläger als Zwangsverwalter.	
1.	33
Der Vertrag ist nicht wegen Verstoßes gegen die guten Sitten gem. § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Der insoweit darlegungs- und beweiselastete Kläger hat Tatsachen, die eine Nichtigkeit begründen könnten, nicht dargetan.	34
Ein Rechtsgeschäft ist sittenwidrig, wenn sein Inhalt mit den grundlegenden Wertungen der Rechts- oder Sittenordnung unvereinbar ist. Dabei kann sich die Sittenwidrigkeit aus einer Gesamtwürdigung des Rechtsgeschäfts ergeben, in die Inhalt, Beweggrund und Zweck des Rechtsgeschäfts mit einzubeziehen sind. Zum objektiven Sittenverstoß muss ein persönliches Verhalten hinzukommen, dass den Beteiligten zum Vorwurf gemacht werden kann (Palandt/Ellenberger, BGB, 71. Aufl., § 138 Rn. 7 und 8).	35
Nicht jede rechtsgeschäftliche Vermögensdisposition des Schuldners, die den Zweck verfolgt, Gläubigerrechte zu vereiteln, erfüllt die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB. Erforderlich ist ein planmäßiges Zusammenarbeiten mit eingeweihten Helfern, mit dem Ziel, das wesentlich pfändbare Vermögen vor dem Zugriff von Gläubigern zu retten (BGH, Urt. v. 04.02.2005, V ZR 294/03; OLG Rostock, Urt. v. 27.05.2010, 3 U 116/09). Eine sittenwidrige Schädigung liegt regelmäßig dann vor, wenn ein Schuldner planmäßig mit eingeweihten Helfern zusammenarbeitet, um sein wesentliches pfändbares Vermögen vor dem Zugriff von Gläubigern zu retten (BGH, Urt. v. 13.07.1995, IX ZR 81/94, NJW 1995, 2846).	36
Ein solches planmäßiges Zusammenwirken konnte der Kläger nicht beweisen. Er behauptet, Sinn und Zweck des Mietvertrags sei es allein gewesen, die Rechte der Grundpfandgläubiger aus der Verwertung des von der Zwangsverwaltung erfassten Grundbesitzes zu erschweren bzw. unmöglich zu machen. Die Beklagte zu 1 erklärt sie habe ihren Eltern durch den Vertrag nur helfen und ein Verbleib in dem Haus sichern wollen. Dies konnte der Kläger nicht widerlegen. Insbesondere konnte er nicht beweisen, dass die Beklagte zu 1 bei Vertragsschluss mit dem Zeugen Kenntnis von dessen finanziellen Lage hatte. Der Kläger konnte auch nicht beweisen, dass der Zeuge zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses wusste, dass er das gesamte Gebot nicht zahlen wird. Die Aussage des Zeugen ist zu dieser Frage unergiebig.	37
2.	38
Es liegt auch kein Scheingeschäft gem. § 117 BGB vor.	39
Ein Scheingeschäft im Sinne des § 117 BGB liegt vor, wenn die Parteien einverständlich nur den äußeren Schein des Abschlusses eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, dagegen die mit dem betreffenden Rechtsgeschäft verbundene Rechtswirkung nicht eintreten lassen wollen (BGH, Urt. v. 24.01.1980, III ZR 169/78, NJW 1980, 1572; Urt. v. 25.10.1961, V ZR 103/60, BGHZ 36, 84). Es setzt voraus, dass den Parteien der Geschäftswille fehlt.	40
Die Darlegungs- und Beweislast, dass die Beklagte zu 1 und der Zeuge nur den äußeren Anschein des Bestehens eines Mietverhältnisses hervorrufen wollten, liegt beim Kläger, da er sich zu seinen Gunsten darauf beruft (BGH, Urt. v. 24.01.1980, III ZR 169/78, NJW 1980, 1572 m. w. N.). Ihm ist der Beweis nicht gelungen. Die Motive des Zeugen sind unbekannt, seine Aussage ist unergiebig. Selbst wenn man es als wahr unterstellt, dass beide durch den Vertragsschluss die Zwangsvollstreckung verhindern wollten, so wollten beide gerade einen	41

wirksamen Vertrag und nicht nur einen Scheinvertrag abschließen.

3.	42
Der Vertrag ist nicht gem. § 134 Abs. 1 BGB i. V. m. § 288 StGB unwirksam. Der Kläger ist für die behauptete Vereitelung der Zwangsvollstreckung darlegungs- und beweisbelastet. Ihm ist der Beweis nicht gelungen. Gem. § 288 StGB wird bestraft, wer bei einer ihm drohenden Zwangsvollstreckung in der Absicht, die Befriedigung des Gläubigers zu vereiteln, Bestandteile seines Vermögens veräußert oder beiseite schafft. Als Täter kommt zunächst der Beklagte zu 2 in Betracht, da er ehemals Eigentümer des Grundstücks gewesen ist. Zum Tatzeitpunkt müsste er gewusst, dass der Zeuge das Gebot nicht komplett begleichen kann. Dieser Beweis ist dem Kläger nicht gelungen. Die Aussage des Zeugen hierzu war unergiebig.	43
4.	44
Der Mietvertrag ist gem. § 152 Abs. 2 ZVG gegenüber dem Kläger als Verwalter wirksam. Gem. § 152 Abs. 2 ZVG ist ein Mietvertrag gegenüber dem Verwalter, also hier dem Kläger, wirksam, wenn das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter überlassen worden ist. Die Beklagte ist hierfür darlegungs- und beweisbelastet. Ihr ist der Beweis gelungen. Zur Überzeugung des Gerichts steht fest, dass der Mietvertrag zwischen dem Zeugen und der Beklagten zu 1 am Abend 28.08.2009 geschlossen und das Geld übergeben worden ist.	45
Der Zeuge bekundet, der Vertrag sei am 28.08.2009 abgeschlossen worden, das Geld habe er zu dem Zeitpunkt auch bekommen, nämlich 22.000,00 € als LZB-Scheck und den Restbetrag, 13.000,00 €, bar. Auch wenn das Gericht insgesamt Zweifel an der Glaubwürdigkeit des Zeugen hat, hält es ihn in diesem Punkt für glaubwürdig und seine Aussage für glaubhaft. Das Gericht hält es nämlich für schlüssig und nachvollziehbar, insbesondere wenn man dem Zeugen, wie der Kläger, unterstellt, er habe nie das gesamte Gebot zahlen wollen bzw. können, dass der Zeuge den Mietvertrag unmittelbar nach dem Versteigerungstermin abschließen und das Geld bekommen wollte.	46
Die Aussage des Zeugen wird auch nicht durch die Aussage des Zeugen widerlegt. Der Zeuge bekundet zwar, der Beklagte zu 2 habe ihm gegenüber zunächst am 01.12.2009 erklärt, ein Mietvertrag sei noch nicht abgeschlossen, er sei jedoch in Bearbeitung. Es sei mit dem Zeugen besprochen, dass die Beklagten im Objekt verbleiben könnten. Auf nochmaliger Frage habe der Beklagte zu 2 aber gesagt, der Vertrag liege beim Anwalt und der Vertrag sei bereits unterschrieben. Da der Beklagte zu 2 sich gegenüber dem Zeugen, der nur Zeuge vom Hören-Sagen ist, unterschiedlich geäußert hat, ist die Aussage des Zeugen nicht geeignet, die Aussage des Zeugen zu widerlegen.	47
Für die Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen spricht auch, dass der Mietvertrag am 03.09.2009 notariell beglaubigt worden ist (Bl. 413 ff. d. A.).	48
II.	49
Der Kläger hat gegen die Beklagte auch keinen Anspruch auf Zahlung von 1.749,99 € aus § 535 Abs. 2 BGB da die Mietforderung, wie oben ausgeführt, bereits an den Zeugen gezahlt worden ist.	50
III.	51
	52

Der Kläger hat gegen die Beklagte auch keinen Anspruch auf Zahlung von 1.749,99 € aus § 1124 BGB.

Nach § 1124 Abs. 2 BGB, der gem. §§ 146, 148, 20 ZVG in der Zwangsverwaltung eines Grundstücks gegenüber dem eingesetzten Zwangsverwalter Anwendung findet, ist eine (Voraus-)Verfügung über Mietforderungen dem Grundpfandgläubiger gegenüber unwirksam und kann ihm deshalb nicht als Erfüllung entgegen gehalten werden, soweit sie sich auf die Miete für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat bezieht (BGH NZM 2012, 301 ff). Bei im Mietvertrag vereinbarten Vorauszahlungen ist Abs. 2 jedoch dann nicht anwendbar, wenn für die ganze Vertragsdauer ein im Voraus fälliger Einmalbetrag zu zahlen ist. Abs. 2 ist hingegen anwendbar, wenn die nach Zeitabschnitten vereinbarte Mieter vertragsgemäß ganz oder zum Teil im Voraus gezahlt ist (BGH NJW 2007, 2919; Palandt/ Bassenge, BGB, § 1124 Rn. 5).

Die Beschlagnahme des Grundstücks fand unstreitig nach dem 28.08.2009 statt. Wie oben ausgeführt, steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Miete auch zu diesem Zeitpunkt gezahlt worden ist. Abs. 2 ist hier jedoch nicht anwendbar, da es sich um einen für die ganze Vertragsdauer im Voraus fälligen Einmalbetrag gehandelt hat. Es ist aus dem Mietvertrag nämlich nicht ersichtlich, wie die Summe sich auf die einzelnen Monate verteilt. Die monatliche Forderung kann auch nicht durch Teilung der Gesamtsumme durch die Anzahl der Monate errechnet werden. Zum einen ist davon auszugehen, dass der Zeuge der Beklagten einen Rabatt durch die Einmalzahlung erlassen hat. Zum anderen ist unklar, ob über den Zeitraum von sechs Jahren eine Steigerung des Mietzinses mit eingerechnet worden ist.

IV. 55

Andere Anspruchsgrundlagen kommen aufgrund des wirksamen Mietvertrags nicht in Betracht. 56

B. Räumungsklage 57

Die Räumungsklage ist zulässig, aber unbegründet. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe aus § 546 BGB. 58

Der Mietvertrag zwischen dem Zeugen und der Beklagten ist bis zum 31.08.2015 fest befristet, die Miete wurde im Voraus gezahlt (vergleiche obigen Ausführungen). Ein Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB oder sonstige Kündigungsgründe liegen nicht vor. 59

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 60

61