
Datum: 20.12.2001
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 4. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 O 326/01
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2001:1220.4O326.01.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe

von 1.900,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Voll-

streckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand	1
Durch Beschluss vom 01.02.2001 bestellte das Amtsgericht Dortmund	2
den Kläger zum Zwangsverwalter des auf den Namen von Frau H	3
im Wohnungsgrundbuch von Dortmund Blatt ##### eingetragenen	4
Miteigentumsanteils an dem Grundstück B-Straße in	5
E verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im	6
Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum. Dieser Beschluss ging dem	7

Kläger am 06.02.2001 zu. 8

Die Wohnung und der Kellerraum werden seit 1997 von den Beklagten 9
genutzt. Den Besitz haben sie durch die Übergabe nach dem Abschluss 10
eines Kaufvertrages mit Frau H erlangt, der jedoch - wie sich 11
später herausstellte - wegen eines Formmangels nichtig war. Die Beklag- 12
ten sind zu keiner Zeit als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen worden. 13
Unter dem Az.: 4 0 342/01 ist beim Landgericht Dortmund ein Rechtsstreit 14
anhängig, in dem der Beklagte zu 2. von Frau H die Erstat- 15
tung von 70.000,00 DM wegen durchgeführter Ausbau- und Renovie- 16
rungsmaßnahmen verlangt und Frau H unter dem 16.03.2000 17
gegen den Beklagten zu 2. Widerklage auf Räumung und Herausgabe der 18
Wohnung Nr. 4 einschließlich Kellerraum erhoben hat. 19

In seiner Eigenschaft als Zwangsverwalter setzte der Kläger mit einem an 20
die Beklagten gerichteten Schreiben vom 27.02.2001 ab März 2001 für 21
die Dauer der Zwangsverwaltung die Nutzungsentschädigung auf 22
925,00 DM fest, korrigierte diese aber dann mit Schreiben vom 23
02.05.2001 auf 825,00 DM. Dabei ging der Kläger von einer wohnfläche 24
von 75 m² und einem Quadratmeterpreis von 11,00 DM aus. Da bis dahin 25
keinerlei Zahlungen auf die Nutzungsentschädigung erfolgt waren, for- 26
derte der Kläger die Beklagten gleichzeitig auf, die Wohnung bis zum 27
25.05.2001 zu räumen. 28

Daraufhin verwiesen die Beklagten in einem Schreiben vom 07.05.2001 29
auf den Rechtsstreit 4 0 342/01 LG Dortmund und kündigten an, die 30
Räumung und Herausgabe der Wohnung so lange zu verweigern, bis sie 31
wegen des im Parallelverfahren eingeklagten Verwendungersatzes be- 32
friedigt seien. Weiterhin erklärten sie mit der im Rechtsstreit 4 0 342/01 33
LG Dortmund rechtshängigen Forderung gegenüber dem Anspruch auf 34
Zahlung von Nutzungsentschädigung für März und April 2001 in Höhe von 35
36

1.950,00 DM die Aufrechnung.

Die Beklagten bewohnen heute weiterhin die streitgegenständlichen 37
Räume, haben aber einen Auszug zum Jahreswechsel 2001/2002 in Aus- 38
sicht gestellt. 39
Der Kläger verlangt nunmehr von den Beklagten die Räumung und Her- 40
ausgabe der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum 41
sowie die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für März und April 2001 42
in Höhe von Jeweils 825,00 DM. 43
Gegenüber dem Räumungs- und Herausgabeverlangen erheben die Be- 44
klagten unter Hinweis auf die Widerklage in dem Rechtsstreit 4 0 342/01 45
LG Dortmund den Einwand der anderweitigen Rechtshängigkeit. Hilfswei- 46
se berufen sich die Beklagten im Hinblick auf den im Parallelverfahren 47
geltend gemachten Verwendungsersatz auf ein Zurückbehaltungsrecht. 48
Gegenüber dem Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung erklä- 49
ren die Beklagten die Aufrechnung mit der im Verfahren 4 0 342/01 LG 50
Dortmund rechtshängigen Forderung. 51
Der Kläger trägt vor, 52
er sei durch das Parallelverfahren nicht gehindert, als Zwangsverwalter 53
selbst den Räumungs- und Herausgabeanpruch durchzusetzen. Er sei 54
auch zur Führung des Rechtsstreits berechtigt, da Frau H zumindest 55
mittelbare Besitzerin geblieben sei und es sich bei den Beklagten nicht um 56
nichtherausgabebereite Dritte handele. 57
Bei der Festsetzung der Nutzungsentschädigung habe sich der Kläger an 58
dem derzeit gültigen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen 59
orientiert. An das Wertgutachten des Sachverständigen U 60
in dem Zwangsversteigerungsverfahren sei der Kläger nicht gebunden. 61
Angesichts der Zwangsverwaltung seien die Beklagten nicht berechtigt, 62
aufgrund der vorgenommenen Wertverbesserungen ein Zurückbehalt- 63
64

tungsrecht auszuüben oder gegenüber dem Zahlungsanspruch die Aufrechnung zu erklären.	65
Der Kläger beantragt,	66
1. die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen genutzten Räume im Hause B-Straße, E, gelegen im	67
2. Obergeschoss und im Dachgeschoss nebst Kellerraum, zu räumen und an den Kläger herauszugeben,	68
2. die Beklagten des Weiteren zu verurteilen, an den Kläger 1.650,00 DM nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszins-	69
satz nach § 1 des Diskontsatz-Überleitungsgesetzes aus je	70
825,00 DM seit dem 01.04.2001 und dem 01.05.2001 zu zahlen.	71
Die Beklagten stellen den Antrag,	72
die Klage abzuweisen.	73
Die Beklagten erwidern,	74
angesichts der von Frau H im Verfahren 4 0 342/01 LG Dortmund erhobenen Widerklage stehe dem Räumungs- und Herausgabeverlangen des Klägers der Einwand der anderweitigen Rechtshängigkeit entgegen. Insoweit habe der Kläger nur in den Parallelrechtsstreit eintreten, aber nicht selbst eine neue Klage auf Räumung und Herausgabe erheben können. Dem Klageantrag zu 2. fehle das Rechtsschutzbedürfnis, weil der Kläger in den Rechtsstreit 4 0 342/01 LG Dortmund habe eintreten und dort die Ansprüche auf Zahlung von Nutzungsentschädigung im Wege einer Erhöhung der Widerklage geltend machen können. Schließlich fehle dem Kläger die Prozessführungsbefugnis.	75
Die verlangte Nutzungsentschädigung sei übersetzt. Nach dem Gutachten des Sachverständigen U sei die Wohnung nur 72 m ² groß;	76
die nachhaltig erzielbare Miete betrage lediglich 749,00 DM.	77
Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf das Protokoll	78
	79
	80
	81
	82
	83
	84
	85
	86
	87
	88
	89
	90
	91
	92

der öffentlichen Sitzung vom 22.11.2001 sowie auf die beiderseitigen	
Schriftsätze verwiesen.	93
Entscheidungsgründe	94
Die Klage ist unzulässig.	95
Trotz der Anordnung der Zwangsverwaltung steht dem Kläger kein Pro-	96
zessführungsrecht zu. Ist der Schuldner weder unmittelbarer noch mittel-	97
barer Besitzer der Eigentumswohnung und verweigert der Dritte, der den	98
Besitz inne hat, die Herausgabe, so ist die Zwangsverwaltung rechtlich	99
undurchführbar mit der Folge, dass dem Zwangsverwalter die Prozessfüh-	100
rungsbefugnis fehlt (vgl. BGHZ 96, S. 61 ff.). Die Schuldnerin H ist	101
weder unmittelbare noch mittelbare Besitzerin der Eigentumswohnung.	102
Durch die Übergabe der Eigentumswohnung nach dem Abschluss des	103
Kaufvertrages hat die Schuldnerin H den unmittelbaren Besitz an die	104
Beklagten verloren. Zwischen der Schuldnerin H und den Beklagten	105
besteht auch kein Besitzmittlungsverhältnis, da ein solches durch einen	106
nichtigen Kaufvertrag nicht begründet wird (Palandt, Kommentar zum	107
BGB, 60. Aufl., § 868 Rn. 18). Die Beklagten sind jedenfalls zum gegen-	108
wärtigen Zeitpunkt nicht zur Räumung und Herausgabe der Eigentums-	109
wohnung bereit. Ob eine Rückgabe zum Jahreswechsel erfolgen und der	110
Kläger dann den Besitz von der Schuldnerin H erhalten wird, kann	111
dahinstehen, weil die Voraussetzungen für die Durchführung der Zwangs-	112
verwaltung spätestens zum Zeitpunkt der Entscheidung vorliegen müssen.	113
Schließlich ist auch unerheblich, dass die Beklagten zu keiner Zeit als Ei-	114
gentümer ins Grundbuch eingetragen worden sind. Für die Frage der Pro-	115
zessführungsbefugnis kommt es nur auf die tatsächlichen Besitzverhält-	116
nisse an.	117
Soweit der Kläger von dem Beklagten zu 2. die Räumung und Herausga-	118
be der Wohnung Nr. 4 nebst Kellerraum verlangt, ist die Klage auch nach	119
	120

§ 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO unzulässig. Nach den §§ 265 Abs. 2 und 325	
Abs. 1 ZPO wirkt ein Urteil über den Räumungs- und Herausgabeantrag	121
gegen den Beklagten zu 2. in dem Rechtsstreit 4 0 342/01 LG Dortmund	122
für und gegen den Kläger (vgl. dazu BGH NJW 1986, S. 3206). In einem	123
solchen Fall steht aber § 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO einer erneuten Klage ent-	124
gegen (vgl. Zöller, Kommentar zur ZPO, 22. Aufl., § 261 Rn. 8 a; Münche-	125
ner Kommentar zur ZPO, 2. Aufl., § 261 Rn. 52). Hinsichtlich des gegen	126
die Beklagte zu 1. geltend gemachten Räumungs- und Herausgabean-	127
spruchs besteht keine anderweitige Rechtshängigkeit, weil die Beklagte	128
zu 1. nicht als Partei an dem Rechtsstreit 4 0 342/01 LG Dortmund betei-	129
ligt ist.	130
Schließlich fehlt für den Klageantrag zu 2. auch nicht deshalb das Rechts-	131
schutzbedürfnis, weil der Kläger anstelle von Frau H den Rechtsstreit	132
4 0 342/01 LG Dortmund hätte übernehmen können. Dazu war der Kläger	133
nicht verpflichtet.	134
Nach alledem ist die Klage wegen Fehlens der Prozessführungsbefugnis	135
als unzulässig abzuweisen.	136
Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11 und	137
711 Satz 1 ZPO.	138