
Datum: 26.06.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 33. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 33 U 3/02
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0626.33U3.02.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 6 O 317/01

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 4. Oktober 2001 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Essen abgeändert.

Die auf Antrag der Beklagten eingeleitete Teilungsversteigerung des im Grundbuch von Z1 Blatt ##### eingetragenen Grundstücks Gemarkung Z1, Flur ##, Flurstück ### wird für unzulässig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abzuwenden, falls nicht der Kläger zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Das Urteil beschwert die Beklagte in Höhe von mehr als 20.000 €.

Tatbestand:

1

Die Parteien sind getrenntlebende Eheleute. Aus ihrer Ehe sind die beiden Kinder X, geboren am #####1984, und X2, geboren am #####1988 hervorgegangen. Der Kläger hat aus erster Ehe ein weiteres Kind, den am #####1978 geborenen Sohn X3.

2

Die Parteien sind zu 1/2 Miteigentümer des Wohngrundstücks X-Straße in F. Dieses ist mit Grundpfandrechten im Gesamtwert von ca. 1.170.000,-- DM belastet, wobei der Kläger die Darlehensbelastungen, welche durch die Mieteinnahmen für zwei fremdvermietete Wohnungen und eine fremdvermietete Garage in Höhe von insgesamt 2.650,-- DM nicht annähernd abgedeckt sind, allein trägt. Die im Erdgeschoß gelegene frühere Ehewohnung wird durch den Kläger selbst genutzt, zu dessen Gunsten inzwischen aufgrund vertraglicher Vereinbarung der Parteien ein zwischen diesen ursprünglich streitiges Wohnrecht eingetragen ist.	3
Am 30.08.1989 hatten die Parteien einen notariell beurkundeten Ehevertrag geschlossen, in dessen Ziffer 2 es heißt:	4
"Hinsichtlich des Hauses X-Straße (3-Familienhaus) vereinbaren die Erschienenen den Ausschluss der Auseinandersetzung. Diese Immobilie soll für die Kinder erhalten bleiben. Sollte einer der Erschienenen die Auseinandersetzung begehren hinsichtlich der Immobilie X-Straße, sei es innerhalb der Ehe, sei es nach einer etwaigen Scheidung der Ehe, so ist derjenige, der die Auseinandersetzung begehrt, verpflichtet, seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück nebst aufstehendem Haus X-Straße auf die drei Kinder zu gleichen Teilen unentgeltlich zu übertragen. Die Erschienenen verpflichten sich bereits jetzt untereinander zu Gunsten der Kinder entsprechende Auflassungserklärungen abzugeben."	5
Das Amtsgericht Essen ordnete im September 2000 auf Antrag der Beklagten die Ergänzungspflegschaft für die minderjährigen Kinder X und X2 zum Zwecke der Übertragung ihres Miteigentumsanteils auf diese Kinder an.	6
Der Ergänzungspfleger erbat von der Beklagten mit Schreiben vom 20.10.2000 zur Überprüfung der Risiken weitere Informationen. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten forderte den Prozessbevollmächtigten des Klägers mit Schreiben vom gleichen Tag erfolglos auf, Auskünfte zu erteilen und eine Erklärung der finanzierenden Banken beizubringen, wonach diese einer schuldbefreienden Übernahme der persönlichen Schulden durch den Kläger zustimmen sollten.	7
Die zur Herbeiführung der Übertragung angeordnete Ergänzungspflegschaft ist mittlerweile aufgehoben.	8
Die Beklagte stellte am 13.11.2000 beim Amtsgericht Essen einen Antrag auf Teilungsversteigerung zum Zwecke der Auseinandersetzung des Grundstücks, die mit Beschluss vom 07.12.2000 antragsgemäß angeordnet wurde.	9
Der Kläger ist der Ansicht, der Teilungsversteigerung stehe der Ehevertrag hingegen. Dieser könne, soweit er eine Übertragung des Grundstücks auf die Kinder vorsehe, noch erfüllt werden, da die Übertragung des Grundstücksanteils auf den volljährigen Sohn X3 Schmack auch ohne Bestellung eines Ergänzungspflegers möglich sei. Für die Beklagte sei es zumutbar, bis zur Volljährigkeit der minderjährigen Kinder zu warten.	10
Der Kläger hat beantragt,	11
die auf Antrag der Beklagten eingeleitete Teilungsversteigerung des im Grundbuch von Z2 Blatt ##### eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Z1, Flur ##, Flurstück ###, für unzulässig zu erklären.	12
Die Beklagte hat beantragt,	13

die Klage abzuweisen.	14
Sie hat die Auffassung vertreten, es liege ein wichtiger Grund zur Aufhebung der Miteigentümergeinschaft vor. Der Kläger habe treuwidrig die Übertragung der Immobilie auf die Kinder vereitelt, da er seine Mitwirkung an dem familiengerichtlichen Verfahren verweigert habe.	15
Eine Übertragung sei zum derzeitigen Zeitpunkt auch deswegen nicht möglich, da die Übertragung des Miteigentumsanteils für die Kinder nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei.	16
Das Abwarten bis zur Volljährigkeit der Kinder sei ihr aufgrund der hohen finanziellen Belastung der Immobilie nicht zumutbar.	17
Zudem habe sie weitere wichtige Gründe, die Auseinandersetzung trotz des im Vertrag geregelten Ausschlusses zu verlangen. Die Parteien seien hoffnungslos zerstritten, der Kläger verweigere ihre Mitwirkung an der Verwaltung und Mitbenutzung des Grundstücks.	18
Mit dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht die Klage als unbegründet abgewiesen und zur Begründung ausgeführt:	19
Die Beklagte könne die Aufhebung der Gemeinschaft, zu vollziehen im Wege der Teilungsversteigerung, trotz der in Ziffer 2 des Ehevertrages getroffenen Regelung deshalb verlangen, weil die im Ehevertrag für diesen Fall vorgesehene Übertragung des Miteigentumsanteils auf die Kinder derzeit nicht möglich sei	20
Eine Übertragung des Miteigentumsanteils auf alle drei Kinder, wie sie im Ehevertrag ausdrücklich vorgesehen sei, scheitere schon an der Minderjährigkeit der Kinder X und X2. Die für die Übertragung nach §§ 1643 Abs. 1, 1821 Abs. 1 Ziffer 1 BGB erforderliche Genehmigung des Familiengerichts liege nicht vor. Es sei absehbar, dass das Familiengericht die Genehmigung beim derzeitigen Sachstand unter Berücksichtigung der Interessen der minderjährigen Kinder angesichts der den Wert des Hauses beinahe erschöpfenden dinglichen Belastungen und der fehlenden Deckung der laufenden Zins- und Darlehensleistungen durch die Mieteinnahmen nicht erteilen werde, da zwischen den Parteien keine Einigung darüber habe erzielt werden können, wie eine Freistellung der Kinder von den schuldrechtlichen Darlehensverbindlichkeiten erreicht werden könne.	21
Deshalb bleibe es bei der Grundregel des § 749 Abs. 1 BGB, da der Ehevertrag keine ausdrückliche oder durch Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB zu ermittelnde Regelung für den Fall enthalte, dass die Übertragung auf alle drei Kinder zum Zeitpunkt des Aufhebungsbegehrens aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist.	22
Ein Abwarten bis zur Volljährigkeit der beiden jetzt noch minderjährigen Kinder komme nicht in Betracht. Eine Fortsetzung der Gemeinschaft sei für die Beklagte bis zu diesem Zeitpunkt unzumutbar, da dies zu einer völlig einseitigen Belastung für sie führen werde, da sie als Gesamtschuldnerin für die aufgenommenen Darlehen hafte, angesichts der Nutzung des Hausgrundstücks allein durch den Kläger während der Wartezeit aber keinerlei Vorteile aus ihrem Miteigentumsanteil genieße. Hinzu komme das hohe Streitpotential der Parteien, die sich in einer Vielzahl von Verfahren als Gegner gegenüberstünden. Auch wenn die Grenze des wichtigen Grundes im Sinne von § 749 Abs. 2 BGB möglicherweise noch nicht erreicht sei, so sei doch das Zerwürfnis der Parteien im Rahmen der Auslegung der ehevertraglichen Regelungen zu berücksichtigen.	23

Mit seiner Berufung gegen diese Entscheidung verfolgt der Kläger seinen erstinstanzlichen Klageantrag weiter. Er begründet sein Rechtsmittel wie folgt:

Die Teilungsversteigerung verstoße bereits gegen die sich aus dem Gebot der ehelichen Lebensgemeinschaft ergebende Pflicht, sich gegenseitig die Benutzung der Ehewohnung zu gestatten. 25

Auch stehe der Ehevertrag vom 30.8.1989 der Teilungsversteigerung entgegen. Das Aufhebungsbegehren der Beklagten sei in schikanöser Weise darauf gerichtet, ihn zu zwingen, zur Abwendung von Schulden das Grundstück, für welches angesichts der Belastungen mit rund 1.170.000 DM und seinem Wohnrecht kein Dritter bieten werde, selbst zu ersteigern, wovon sie sich Vorteile beim Zugewinnausgleich verspreche. 26

Entgegen der Auffassung der Kammer sei auch die für den Fall eines Aufhebungsverlangens vorgesehene und der Teilungsversteigerung entgegenstehende Übertragung des Miteigentumsanteils auf die drei Kinder zu gleichen Teilen noch ganz oder jedenfalls teilweise möglich. Der aus erster Ehe stammende Sohn X3 sei bereits volljährig, die Tochter X sei dies zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ebenfalls. Beide Kinder seien bereit, den ihnen zugedachten Miteigentumsanteil der Beklagten unentgeltlich zu übernehmen, zumal er bereit sei, schon zur Erhaltung seines Wohnrechts die gesamten Lasten der Immobilie zu tragen und die Kinder auch von der persönlichen Haftung freizustellen. Angesichts dieser Bereitschaft sei auch mit der familiengerichtlichen Genehmigung im Falle einer Anteilsübertragung auf den noch minderjährigen Sohn X2 zu rechnen. Die Belastungen würden sich noch 2002 erheblich dadurch mindern, daß zwei in diesem Jahr fällig werdende Lebensversicherungen im Wert von 750.000 DM bestimmungsgemäß zur Schuldtilgung eingesetzt würden, wodurch die Zinsbelastung unter die Mieteinnahmen sinken werde. 27

Selbst im Falle einer Verweigerung der familiengerichtlichen Genehmigung sei keine Teilungsversteigerung zulässig. Angesichts der Zielsetzung des Ehevertrages, die Immobilie den Kindern zu erhalten, müsse in dem Fall bereits jetzt die Anteilsübertragung auf die volljährigen Kinder erfolgen und im übrigen bis zur Volljährigkeit des jüngsten Kindes abgewartet werden. 28

Die von der Kammer angenommene völlig einseitige Belastung der Beklagten bei einem Abwarten sei nicht erkennbar. Für die aufgenommenen Darlehen habe sie auch schon vor Einleitung des Teilungsversteigerungsverfahrens mitgehaftet. Angesichts ihrer Weigerung, bei einer Anschlußfinanzierung über 600.000 DM mitzuwirken, habe er den Darlehensvertrag vorab allein unterzeichnet. Da er die Kreditraten regelmäßig zahle, sei das Risiko einer persönlichen Inanspruchnahme der Beklagten gleich Null. Daß er die Immobilie allein nutze, benachteilige die Beklagte nicht unangemessen, da er auch die Lasten allein trage. 29

Der Kläger beantragt, 30

das angefochtene Urteil abzuändern und die auf Antrag der Beklagten eingeleitete Teilungsversteigerung des im Grundbuch von Z2 Blatt ##### eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Z1, Flur ##, Flurstück ####, für unzulässig zu erklären. 31

Die Beklagte beantragt, 32

die Berufung zurückzuweisen. 33

34

Sie verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens die angefochtene Entscheidung und führt ergänzend aus:

Gegen das Gebot der ehelichen Lebensgemeinschaft verstoße die eingeleitete Teilungsversteigerung nicht, da diese die Besitzverhältnisse an der Ehewohnung unberührt lasse. 35

Ziffer 2 der notariellen Vereinbarung der Parteien sei nicht im Sinne eines dauerhaften Ausschlusses der Auseinandersetzung zu verstehen, da es angesichts des bei einem solchen Verständnis der Regelung grundsätzlich unzulässigen Auseinandersetzungsverlangens der Abrede in Ziffer 2 Abs. 3 zugunsten der Kinder nicht bedurft hätte. Vielmehr habe nur die Ausgestaltung der Auseinandersetzung modifiziert werden sollen. Da die vorgesehene Regelung zugunsten der Kinder, wie vom Landgericht zutreffend festgestellt, derzeit nicht möglich und ein Abwarten bis zur Volljährigkeit der Kinder nicht zumutbar sei, müsse nunmehr die Auseinandersetzung entsprechend der gesetzlichen Regelung im Wege der Teilungsversteigerung durchgeführt werden. 36

Wegen der Einzelheiten des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze und wegen des Ergebnisses der in der mündlichen Verhandlung vom 29. Mai 2002 erfolgten Parteianhörung auf den Berichterstatteervermerk zum Senatstermin verwiesen. 37

Entscheidungsgründe: 38

Die Berufung ist zulässig und auch in der Sache erfolgreich. 39

I. 40

Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, daß bei einer Grundstücksgemeinschaft ein Miteigentümer Gründe, die einer vom anderen Miteigentümer beantragten Teilungsversteigerung entgegenstehen, entsprechend § 771 ZPO geltend machen kann, auch wenn die Teilungsversteigerung keine Vollstreckung und der Teilhaber nicht "Dritter" ist. 41

Umstände, die aus Rechtsgründen einer Teilungsversteigerung entgegenstehen, liegen hier vor. 42

1. 43

Ob entsprechend der Auffassung des Klägers bereits die sich aus § 1353 Abs. 1 Satz 2 BGB ergebende Pflicht zur ehelichen Lebensgemeinschaft der Teilungsversteigerung entgegen steht, erscheint allerdings zweifelhaft. 44

Soweit in der Rechtsprechung (vgl. OLG Düsseldorf, FamRZ 99,856 m. w. N.) die Auffassung vertreten wird, vor rechtskräftiger Ehescheidung dürfe ein Ehegatte hinsichtlich der ehemaligen Ehewohnung, die derzeit noch von dem anderen Ehegatten bewohnt wird, eine Teilungsversteigerung nicht betreiben, ist dafür die aus dem Gebot der ehelichen Lebensgemeinschaft hergeleitete Pflicht maßgeblich, sich gegenseitig die Benutzung der ehelichen Wohnung zu gestatten, während bestehender Ehe also auch alles zu unterlassen, was geeignet ist, das Besitzrecht des anderen Ehegatten zu stören oder zu vereiteln. 45

Insoweit ergibt sich hier die Besonderheit, daß durch eine Teilungsversteigerung das Besitzrecht des Klägers an der Ehewohnung als räumlich-gegenständlicher Grundlage der Ehe nicht gefährdet werden kann, weil dieses zwischenzeitlich durch ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht abgesichert ist, welches durch die Teilungsversteigerung als 46

bestehenbleibendes Recht (§ 182 Abs. 1 ZVG) nicht berührt wird, so daß ein neuer Eigentümer, der das Grundstück im Rahmen des Versteigerungsverfahrens erwirbt, keine Räumung verlangen kann.

Ob trotz dieser Besonderheit des vorliegenden Falles § 1353 Abs. 1 Satz 2 BGB der Teilungsversteigerung entgegensteht, bedarf indes keiner abschließenden Beurteilung durch den Senat. 47

2. 48

Der Versteigerung steht nämlich jedenfalls der Ehevertrag der Parteien vom 30.8.1989, nach dessen Ziffer 2 hinsichtlich der streitigen Immobilie die Auseinandersetzung auf Dauer ausgeschlossen sein soll, entgegen. 49

Ein solcher dauerhafter Ausschluß des Rechtes, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist gemäß § 749 Abs. 2 BGB grundsätzlich zulässig. Trotz eines solchen Ausschlusses kann eine Aufhebung nur dann verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solch wichtiger Grund besteht hier indes nicht. 50

a) 51

Soweit die Beklagte dem Kläger vorwirft, wiederholt Wohnungen im Hause vermietet zu haben, ohne zuvor ihre Zustimmung einzuholen, vermag dies die Bejahung eines wichtigen Grundes nicht zu rechtfertigen. Die Richtigkeit des Vorbringens des Klägers, wonach sie ihm nach der Trennung die alleinige Verwaltung überlassen hat, hat die Beklagte bei ihrer Anhörung im Senatstermin jedenfalls insoweit bestätigt, als sie eingeräumt hat, zu keiner Zeit nach der Trennung konkret eine Beteiligung an der Verwaltung der Immobilie verlangt oder gegen Eigenmächtigkeiten des Klägers protestiert zu haben. Angesichts der fehlenden Abmahnung und der faktischen Hinnahme des Verhaltens des Klägers kann dem jetzt nicht ein solches Gewicht beigemessen werden, daß hierauf die Bejahung eines wichtigen Grundes gestützt werden könnte. 52

b) 53

Eine Fälschung ihrer Unterschrift unter einer Umschuldungsvereinbarung wirft die im Hinblick auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes darlegungs- und beweispflichtige Beklagte dem Kläger nach dem Ergebnis der Erörterungen im Senatstermin jedenfalls zweitinstanzlich nicht mehr vor. 54

c) 55

Daß durch ein Fortbestehen der Gemeinschaft Vermögensinteressen der Beklagten in einer ihr nicht länger zumutbaren Weise konkret gefährdet sind, ist nicht ersichtlich. 56

Bislang trägt der Kläger die erheblichen Hauslasten allein, ohne daß insoweit Rückstände angefallen sind. Eine Inanspruchnahme der Beklagten wegen aufgelaufener Hauslasten droht also nicht. Daß der Kläger die Ehwohnung allein nutzt, stellt angesichts der alleinigen Lastentragung keine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar. 57

d) 58

Allein die diversen familienrechtlichen und sonstigen Streitigkeiten der Parteien, auf welche die Beklagte hinweist, reichen nicht, um einen wichtigen Grund zu bejahen. Da bei einer 59

harmonisch verlaufenden Ehe die Möglichkeit, daß ein Ehegatte hinsichtlich der Ehewohnung die Teilungsversteigerung beantragt, äußerst fernliegend erscheint, stellt der ehevertragliche Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft eine Regelung gerade für Zeiten dar, in denen die Ehe in ihrem Bestand gefährdet ist. Wollte man die mit der Trennung der Parteien verbundenen Auseinandersetzungen zum Anlaß nehmen, einen wichtigen Grund zu bejahen, wäre die ehevertragliche Regelung gerade in dem Fall gegenstandslos, für den sie ersichtlich bestimmt ist. Die Zerstrittenheit der Parteien vermag daher die Bejahung eines wichtigen Grundes nicht zu rechtfertigen. Insoweit hat auch die Kammer selbst - ohne insoweit allerdings zu einer abschließenden Beurteilung zu gelangen - Bedenken geäußert, ob die Grenze des wichtigen Grundes bereits überschritten ist. Diese Frage durfte indes nicht dahingestellt bleiben.

Die im angefochtenen Urteil in den Vordergrund gestellte Frage, ob die für den Fall des Aufhebungsverlangens getroffene weitere ehevertragliche Regelung, wonach der die Aufhebung verlangende Ehegatte zur unentgeltlichen Übertragung seines Anteils auf die Kinder der Parteien verpflichtet sein sollte, noch zum Tragen kommen oder wegen mangelnder Mitwirkung des Klägers bei der Schaffung der Voraussetzungen für diese Übertragung nicht umgesetzt werden kann, ist nämlich nachrangig; denn erst nach Bejahung eines wichtigen Grundes stellt sich die weitere Frage, ob angesichts des dann grundsätzlich begründeten Aufhebungsverlangens dennoch eine Teilungsversteigerung ausscheidet, weil dem die für diesen Fall zugunsten der Kinder getroffene Regelung entgegensteht.

Im Ergebnis ist dies im Hinblick auf § 749 Abs. 3 BGB zu verneinen. Danach ist eine Vereinbarung, durch welche das Recht, die Aufhebung zu verlangen, abweichend von § 749 Abs. 1 und 2 BGB ausgeschlossen oder beschränkt wird, nichtig. Insoweit kann angesichts der vergleichbaren Problematik auf die Rechtsprechung des BGH zu § 723 Abs. 3 BGB zurückgegriffen werden. Nach dieser Rechtsprechung (vgl. MDR 1995,54) können an die Kündigung (hier: das Aufhebungsverlangen) geknüpfte, den Ausscheidenden (hier: den aufhebungswilligen Miteigentümer) wirtschaftlich benachteiligende vermögensrechtliche Folgen zu einer Anwendung der in § 723 Abs. 3 BGB (hier: § 749 Abs. 3 BGB) getroffenen Regelung führen. Der BGH hat unter diesem Aspekt gesellschaftsvertraglichen Regeln, nach denen ein kündigender Gesellschafter seinen Anteil gegen eine unangemessen niedrige Entschädigung an die Mitgesellschafter übertragen muß, eine kündigungsausschließende Wirkung beigemessen. Eine stärkere nachteilige vermögensrechtliche Folge als der im vorliegenden Fall vereinbarte vollständige entschädigungslose Verlust des Miteigentumsanteils als Folge des Aufhebungsverlangens ist kaum denkbar. Das nach § 749 Abs. 2 und 3 BGB nicht ausschließbare Recht, aus wichtigem Grund die Aufhebung zu verlangen, wird hierdurch im Ergebnis unangemessen beeinträchtigt.

Die danach festzustellende Teilnichtigkeit des Ehevertrages erfaßt nicht etwa die Regelung der Ziffer 2 in ihrer Gesamtheit mit der Folge, daß nunmehr ohne jegliche Beschränkung die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt, also auch die Teilungsversteigerung betrieben werden kann. Mit der zugunsten der Kinder getroffenen Regelung wollten die Parteien ersichtlich zu Lasten des aufhebungswilligen Ehegatten über die Vereinbarung des grundsätzlichen Ausschlusses der Gemeinschaft hinaus zusätzliche Erschwernisse schaffen, um eine Teilungsversteigerung zu verhindern. Dies rechtfertigt die Annahme, daß nach dem Willen der Parteien die Vereinbarung des dauerhaften Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft in jedem Fall Bestand haben sollte.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Eine Revisionszulassung ist nicht geboten, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Revisionsentscheidung erforderlich ist. 65

Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Beklagten vom 6. Juni 2002 gibt keinen Anlaß zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung. 66