
Datum: 07.07.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 247/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0707.5U247.00.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 1 O 235/00

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 17.08.2000 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien waren Miteigentümer an einem Miteigentumsanteil eines in S, B-Straße gelegenen, im Grundbuch unter Blatt #####1 geführten Gebäudegrundstücks verbunden mit dem Sondereigentum an in dem Gebäude liegenden Büroräumen, in denen eine Anwaltskanzlei betrieben wurde.

1

2

3

4

Der von den Parteien gehaltene Miteigentumsanteil war im Mai 1981 von den Ehefrauen der seinerzeit in der Rechtsanwaltssozietät tätigen Anwälte von der Stadt S erworben worden. Anlässlich des Erwerbs schlossen die Ehefrauen entsprechend notarieller Ergänzungsvereinbarung vom 27.05.1981 eine Auseinandersetzung der Eigentümergeinschaft der Erwerber auf Dauer nach Maßgabe des § 749 BGB aus. Des weiteren räumten sie sich gegenseitig für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht ein. Beide Regelungen wurden im Grundbuch eingetragen.

Die ursprüngliche Sozietät wurde 1982 aufgelöst. In der Folge kam es zu diversen personellen Veränderungen, u.a. trat der Ehemann der Klägerin im Jahr 1984 in die Sozietät ein. Die Klägerin erwarb daraufhin durch zwei Erwerbsvorgänge in den Jahren 1986 und 1990 einen Miteigentumsanteil von insgesamt 2/5 an der Büroetage. Neben der Klägerin hielt zuletzt die Beklagte zu 1), Witwe eines verstorbenen und Mutter eines aktiven Sozius, einen Anteil von 2/5 und der Beklagte zu 2), ein altersbedingt ausgeschiedener früherer Sozius, einen weiteren Anteil in Höhe 1/5. 5

Im Jahr 2000 kam es innerhalb der Anwaltskanzlei zu Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Ehemann der Klägerin und den übrigen drei Mitgliedern der Sozietät, die mit der Kündigung des Sozietätsvertrages durch den Ehemann der Klägerin mit Wirkung zum 30.04.2000 endeten. 6

Der Ehemann der Klägerin einerseits und seine früheren Partner andererseits, die sich zu einer neuen Sozietät zusammengeschlossen hatten, unterbreiteten der Eigentümergeinschaft Angebote auf Anmietung der Büroetage. In Abwesenheit der Klägerin, die sich zuvor für eine Vermietung an ihren Ehemann ausgesprochen hatte, fassten die Beklagten am 27.04.2000 den Beschluss, die Büroetage an die neue Sozietät zu vermieten. Noch am selben Tag schlossen die Beklagten auch im Namen der Klägerin einen schriftlichen Mietvertrag mit den einzelnen nunmehr der Sozietät angehörenden Rechtsanwälten. 7

Die Klägerin verlangte daraufhin wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes maßgebliches Motiv für die Beteiligung an der Eigentümergeinschaft sei die Tätigkeit ihres Mannes in der die Büroetage nutzenden Sozietät und die Sicherstellung dessen beruflicher Existenz gewesen die Aufhebung der Grundstücksgemeinschaft und Duldung der Teilungsversteigerung. 8

Der Klägerin ist der Ankauf ihres Miteigentumsanteils zu einem Preis von 380.000,00 DM angeboten worden, wobei die Bereitschaft bestand, ggf. auch einen höheren, von einem Sachverständigen festgesetzten Marktpreis zu entrichten. Ob es sich um ein Angebot der Beklagten zu 1) oder des Sohnes der Beklagten zu 1) handelte, ist streitig. 9

Das Landgericht Bochum hat die auf Aufhebung der Gemeinschaft gerichtete Klage abgewiesen. 10

Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, dass ein wichtiger Grund i.S.d. § 749 Abs. 2 S. 1 BGB, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, nicht erkennbar sei. Der 1981 vereinbarte Ausschluss der Aufhebung zeige gerade, dass personelle Veränderungen der Sozietät keinerlei Einfluss auf die Miteigentümergeinschaft haben sollten. 11

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. 12

13

Der Senat hat mit Urteil vom 21.03.2001 das Urteil des Landgerichts Bochum abgeändert und die Beklagten zur Duldung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft verurteilt, da die Klägerin aus wichtigem Grund berechtigt sei, die Aufhebung zu verlangen.	
Wegen der näheren Einzelheiten der Begründung wird auf das vorgenannte Urteil Bezug genommen.	14
Auf die Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof das Urteil vom 21.03.2001 aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an den Senat zurückverwiesen:	15
Auch wenn ein wichtiger Grund zur Aufhebung der Gemeinschaft vorliege, könne das Begehren auf Aufhebung eine unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn die Aufhebung für den widersprechenden Teilhaber wie vorliegend mit besonderer Härte verbunden sei. In diesen Fällen könne der die Aufhebung Betreibende verpflichtet sein, seinen Anteil gegen Ausgleichszahlung in Höhe des wirtschaftlichen Anteilswertes zzgl. eines evtl. im Rahmen der Zwangsversteigerung erzielbaren Mehrerlöses auf den widersprechenden Teil zu übertragen.	16
Wegen der Einzelheiten der Begründung wird Bezug genommen auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.10.2004.	17
Seit dem 17.05.2004 ist die Klägerin, die aufgrund des vorläufig vollstreckbaren Senatsurteils vom 21.03.2001 die Teilungsversteigerung betrieben hat, nach rechtskräftigem Zuschlagbeschluss vom 16.02.2004 als Alleineigentümerin des ursprünglich im Miteigentum der Parteien stehenden Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen. Die Klägerin hat den Miteigentumsanteil, dessen Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren nach Einholung eines Sachverständigengutachtens auf 350.000,00 € festgesetzt worden war und für den der zu zahlende Betrag des geringsten Gebots mit 5.839,94 € und das geringste Gebot insgesamt unter Berücksichtigung einer zu übernehmenden Grundschuld in Höhe von 352.941,40 € sowie dreier Dienstbarkeiten (150,- €) mit 358.931,34 € veranschlagt worden war, zu einem Barmeistgebot von 350.000,00 € ersteigert. Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Zwangsvollstreckungsverfahrens wird auf die Beiakte 22 K 44/02 des Amtsgerichts Recklinghausen Bezug genommen.	18
Die neue Sozietät hat die Büroetage zum 31.12.2004 geräumt.	19
Die Klägerin meint, das Revisionsgericht habe nicht mit bindender Wirkung festgestellt, dass ihre Forderung nach Aufhebung der Gemeinschaft für die Beklagten als der der Aufhebung widersprechende Teilhaber eine besondere, unzumutbare Härte bedeutet habe. Dies sei auch tatsächlich nicht der Fall gewesen; allein bezüglich ihrer Person sei eine Verflechtung zwischen Miteigentum und Sozietät entsprechend der bei Gründung der Eigentümergemeinschaft maßgeblichen Motive gegeben gewesen, während ein derartiger Gleichlauf auf Seiten der Beklagten entsprechend der tatsächlichen Praxis und Handhabung anlässlich diverser, im Laufe der Zeit erfolgter Änderungen auf der Sozietätsebene gerade nicht vorgelegen habe.	20
Ungeachtet dessen sei sie nicht verpflichtet gewesen, die ihr unterbreiteten Ankaufsangebote anzunehmen:	21
Zum einen habe es sich insoweit um Angebote des Sohnes der Erstbeklagten gehandelt, die als Angebote eines Dritten ohne rechtliche Relevanz seien. Zum anderen habe das Angebot	22

einer Ausgleichszahlung von "nur" 380.000,00 DM bei weitem nicht dem wirtschaftlichen Wert ihrer Eigentumsanteile entsprochen. Der Klägerin sei im Versteigerungsverfahren der Zuschlag erst bei einem Gebot von 350.000,00 € erteilt worden. Unter Berücksichtigung der von ihr zu übernehmenden und später abgelösten Grundschuld über 353.361,19 € sei das Objekt wirtschaftlich zu einem Betrag von 702.791,39 € ersteigert worden. Dieser Betrag bzw. der von der Rechtsanwaltsgemeinschaft zuletzt gebotene Betrag von 340.000,00 € zzgl. Grundschuld sei der Ermittlung eines angemessenen und annahmewürdigen Angebotes für die Miteigentumsanteile der Klägerin zugrunde zu legen.	
Im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Teilungsversteigerung hat die Klägerin den Rechtsstreit nach entsprechendem Hinweis des Senats für erledigt und beantragt, den Beklagten die Kosten desselben aufzuerlegen.	23
Die Beklagten widersprechen der Erledigung und beantragen, die Klage abzuweisen.	24
Sie sind der Auffassung, nach den Ausführungen des Revisionsgerichts stelle die Forderung der Klägerin, die Gemeinschaft aufzuheben, eine besondere Härte dar. Der stets gewollte und gewünschte Gleichlauf zwischen Teilhabern der Miteigentümergemeinschaft und Mitgliedern der Rechtsanwaltssozietät, der den Rechtsanwälten auf Dauer die Nutzung von nicht von dritter Seite kündbaren Büroräumen zur Ausübung ihres Berufes gewährleisten sollte, sei bei verschiedenen Wechseln im Kanzleibereich allein durch die Klägerin bzw. deren Ehemann vereitelt worden.	25
Die Klägerin sei daher verpflichtet gewesen, ihr "Übernahmeangebot", das sie noch im Rahmen des Verfahrens unterbreitet hätten, anzunehmen. Dieses Angebot habe auch dem marktüblichen Preis entsprochen.	26
Bezüglich der weitergehenden Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die überreichten Schriftsätze und die zu den Akten gelangten Unterlagen.	27
Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 06.07.2005 beantragt, ihr bezüglich der sog. "Berufungserwiderung" der Gegenseite vom 28.06.2005 eine Stellungnahmefrist einzuräumen. Einen entsprechenden Antrag hat sie in der mündlichen Verhandlung vom 07.07.2005 auch im Hinblick auf das in dem Zwangsversteigerungsverfahren eingeholte Sachverständigengutachten gestellt.	28
II.	29
Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.	30
Der zuletzt von der Klägerin gestellte, nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Feststellungsantrag ist unbegründet (vgl. zur Frage der einseitigen Erledigung Zöller-Vollkommer, ZPO, 25. Aufl., Rdnr. 34 zu § 91 a).	31
(1.)	32
Zwar ist das ursprüngliche, auf Aufhebung der Eigentümergemeinschaft nach den §§ 749, 753 BGB gerichtete Klagebegehren im Laufe des Verfahrens mit Durchführung der von der Klägerin initiierten Teilungsversteigerung nach den §§ 180 ff ZVG, Verteilung des erzielten Erlöses zwischen den Parteien, Umschreibung des Eigentums auf die Klägerin und damit einhergehender Auflösung der Miteigentümergemeinschaft gegenstandslos geworden.	33

Dabei steht der Annahme eines erledigenden Ereignisses nicht die Ansicht entgegen, dass sowohl Erfüllungshandlungen zur Abwendung der Zwangsvollstreckung als auch die Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil keine Erledigungsereignisse darstellen (vgl. OLG Saarbrücken, NJWRR 1998, 1068; Becker-Eberhard, Jus 1998, 884 ff; Stein/Jonas-Bork, 2004, § 91 a Rdn. 7; Zöller-Vollkommer, 25. Aufl. 2005, § 91 a Rdn. 5).

Denn zum einen ist die Teilungsversteigerung nach den §§ 180 ff ZVG keine Zwangsvollstreckung im eigentlichen Sinne, auch wenn sie in das Verfahren der Zwangsversteigerung gekleidet ist (vgl. BGH, WM 1984, 538 ff). Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass das Teilungsversteigerungsverfahren und die "Vollstreckung" mit Zuschlagserteilung beendet sind. Das Versteigerungsgericht ermittelt zwar den Erlösüberschuss, an dem sich die Gemeinschaft infolge Surrogation fortsetzt. Es ist jedoch nicht seine Aufgabe, den Erlösüberschuss zu verteilen (vgl. Stöber, ZVG 17. Aufl., § 180 Rdn. 6). Erst mit Auseinandersetzung der Miteigentümer über den Erlös und Verteilung desselben ist die Gemeinschaft beendet. 35

(2.) 36

Zum Zeitpunkt der Erledigung war die auf Aufhebung der Eigentümergeinschaft gerichtete Klage jedoch unbegründet. 37

Der Klägerin stand zwar entsprechend den gem. § 563 Abs. 2 ZPO bindenden Feststellung des Revisionsgerichts nach § 749 Abs. 2 BGB ein wichtiger Grund zu, die Aufhebung der Eigentümergeinschaft zu verlangen. 38

Ihre Forderung nach Aufhebung stellte aber eine unzulässige Rechtsausübung dar, da die Aufhebung der Gemeinschaft für die Beklagten als widersprechende Teilhaber eine besondere Härte bedeutete und die Klägerin aufgrund des Ultima-Ratio-Prinzips insoweit verpflichtet gewesen wäre, das Angebot der Beklagten, ihren Anteil gegen Ausgleichszahlung in Höhe von 380.000,00 DM zu erwerben, anzunehmen. 39

(a) 40

Das Vorliegen einer besonderen Härte ist - entgegen der Ansicht der Klägerin - durch das Revisionsgericht für den Senat bindend gem. § 563 Abs. 2 ZPO festgestellt worden. Der Bundesgerichtshof hat aufgrund der personellen Verflechtung zwischen Eigentümern und Sozien und dem mit diesem Gleichlauf verbundenen Zweck, den Anwälten auf Dauer nicht von dritter Seite kündbare Büroräume zur Ausübung ihres Berufes zur Verfügung zu stellen, eine besondere Härte bejaht. 41

Selbst wenn - worauf die Klägerin verweist - das Vorkaufsrecht, das nach den Ausführungen des BGH dazu diene, eine personelle Kontinuität zwischen den Eigentümern der Büroetage und deren als Partner einer Anwaltssozietät verbundenen Ehegatten zu wahren, bereits 1985 wieder aufgehoben wurde, ändert dies nichts am Vorliegen einer "unzumutbaren Härte". 42

Die Klägerin argumentiert nämlich widersprüchlich: Während sie selbst, ungeachtet des Vorkaufsrechtes, für sich die bewusste/bezweckte Verknüpfung von Miteigentum und Sozietät in Anspruch nimmt, um ihren Aufhebungsanspruch zu begründen, will sie den übrigen Gemeinschaftsmitgliedern, bei denen die personelle Verflechtung ebenfalls zu bejahen ist, die Berufung auf diesen besonderen Gleichlauf, der trotz einer evtl. Aufhebung/Löschung des Vorkaufsrechtes faktisch stets beachtet wurde, indem nur mit der Rechtsanwaltsgemeinschaft verwandtschaftlich verflochtene Person einen Eigentumsanteil 43

erwerben konnten, versagen. Mit einem solchen Verhalten negiert die Klägerin die Realitäten, die ungeachtet der "wechselnden Anteilsverhältnisse" stets davon dominiert waren, eine personelle Kontinuität zwischen den Eigentümern der Büroetage und den diese nutzenden Mitgliedern der Rechtsanwaltskanzlei zu wahren und die unabhängig von der Frage des Vorkaufsrechtes eine besondere Härte im Sinne der Rechtsauffassung des Revisionsgerichtes begründen.	
(b)	44
Die Klägerin war bei dieser Konstellation verpflichtet, von einer Aufhebung der Gemeinschaft Abstand zu nehmen und ihren Anteil auf die widersprechenden Teilhaber zu übertragen.	45
Die der Klägerin während des Verfahrens für ihren Anteil angebotene Ausgleichszahlung in Höhe von 380.000,00 DM entsprach dem wirtschaftlichen Wert zzgl. eines evtl. bei einer Zwangsversteigerung zu erzielenden Mehrerlöses.	46
(aa)	47
Zwar ist vorgerichtlich ein Angebot wohl nur vor dem Sohn der Beklagten zu 1) abgegeben worden.	48
Dass aber die Beklagte zu 1) ebenfalls zu einer Übernahme zu dem genannten Preis bereit war, ist im Verlauf des Rechtsstreits klargestellt worden (vgl. Schriftsätze vom 19.02.2001/Bl. 238 GA und 08.10.2001/Bl. 273 GA) und von der Klägerin auch so gesehen worden (vgl. Schriftsatz vom 17.11.2000/Bl. 190 GA).	49
Entscheidend ist danach, ob das der Klägerin von einem der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft widersprechenden Teilhaber unterbreitete "Übernahmeangebot" einen den Interessen der Klägerin gerecht werdenden und zumutbaren Realteilungsvorschlag beinhaltete oder nicht.	50
(bb)	51
Das ist hier der Fall.	52
Entgegen der Auffassung der Klägerin ist bei der Ermittlung eines angemessenen Angebotes für ihren 40%igen Anteil nicht von der von ihr übernommenen Grundschuld in Höhe von 353.361,19 € zzgl. des von ihr gezahlten Barmeistgebotes in Höhe von 350.000,00 € (bzw. des von der Bietergemeinschaft zuletzt angebotenen Betrages in Höhe von 340.000,00 €) auszugehen.	53
Denn bei einer solchen Berechnungsweise bliebe gänzlich unberücksichtigt, dass von dem von der Klägerin nach § 182 ZVG aufgewandten Betrag in Höhe von 703.361,19 € nach deren eigenen Angaben (Bl. 403 d.A.) eine Summe von 141.332,47 € der Ablösung einer eigenen, durch Grundschuld gesicherten Verbindlichkeit diene und ihr darüber hinaus im Rahmen der Erlösverteilung ein Betrag in Höhe von 138.192,41 € zufloss, so dass die Büroetage letztlich "nur" zu einem Betrag in Höhe von 423.836,31 € ersteigert wurde. 40 % hiervon entsprechen 169.534,52 € bzw. 331.580,70 DM und liegen mithin unter den von den Beklagten gebotenen 380.000,00 DM.	54
Zum anderen ließe man bei einer dem Vorbringen der Klägerin entsprechenden Ermittlung des Wertes ihres Anteils außer acht, dass der Betrag von 703.361,19 € völlig unrealistisch und überzogen und offensichtlich nur Ergebnis der Zwistigkeiten zwischen dem Ehemann der	55

Klägerin und den Mitgliedern der neuen Rechtsanwaltssozietät ist. Denn bei einem Verkehrswert von 350.000,00 € entsprechend den im Teilungsverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.Ing. G, an dessen Feststellungen für den Senat kein Anlass bestand zu zweifeln, und einer gem. § 182 ZVG zu übernehmenden, den Verkehrswert bereits übersteigenden dinglichen Belastung in Höhe von 352.791,40 € kann realistisch im Rahmen der Versteigerung nur mit einem die Kosten des Verfahrens deckenden Gebot gerechnet werden. Dementsprechend betrug der zu zahlende Teil des geringsten Gebotes vorliegend auch nur 5.839,94 €.

Nach allem entspricht die der Klägerin für die Übernahme ihres Miteigentumsanteils unterbreitete Ausgleichszahlung in Höhe von 380.000,00 DM/194.290,91 € dem wirtschaftlichen Wert des Anteils, so dass sie gemäß den Ausführungen des Revisionsgerichts zur Annahme desselben verpflichtet war. 56

(cc) 57

Soweit die Klägerin im Hinblick auf die Berufungserwiderung sowie das Verkehrswertgutachten in dem Teilungsversteigerungsverfahren 22 K 44/02 des Amtsgerichts Recklinghausen die Einräumung einer Stellungnahmefrist beantragt hat, musste diesem Antrag nicht entsprochen werden. Der Klägerin war bereits mit der Terminsladung die Beiziehung der vorgenannten Akte, die sie zudem mit Schriftsatz vom 28.04.2005 selbst beantragt hatte, mitgeteilt worden. Zudem war der Klägerin der Inhalt der Teilungsversteigerungsakte bekannt. Der von ihr nach § 141 ZPO entsandte Terminsvertreter war als Bevollmächtigter für sie im Rahmen der von ihr betriebenen Teilungsversteigerung tätig. 58

(3.) 59

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. 60

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 61

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht erfüllt sind. 62