
Datum: 15.05.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 2. Senat für Familiensachen
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: II-2 WF 249/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0515.II2WF249.11.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bottrop, 13 F 23/11

Tenor:

Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin vom 30.08.2011 wird der Beschluss des Amtsgerichts – Familiengericht – Bottrop vom 27.07.2011 aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Gründe	1
I.	2
Die Antragstellerin begehrt vom Antragsgegner die Zahlung von Trennungsunterhalt.	3
Am 18.11.1997 erwarben die Antragstellerin und jedenfalls die gemeinsame Tochter, Frau T, das Hausgrundstück P-Straße 35 in C für 670.000 DM (=342.565,56 €) zu je ½ als Miteigentümerinnen. Das 570 m² große Grundstück ist bebaut mit einer Immobilie, bestehend aus zwei Wohnungen und zwei Garagen. Es handelte sich um ein ehemaliges Zechenhaus. Das Haus wurde 1930 erbaut und 1990 saniert.	4
Unter dem 06.05.1998 wurden mit notarieller Urkunde des Notars M aus C aus dem Grundstück P-Straße 35 zwei voneinander getrennte Eigentumswohnungen mit Garage und Garten im Gemeinschaftseigentum gebildet, wovon die Antragstellerin und der Antragsgegner die Eigentumswohnung im Erdgeschoss auf etwa 120 m² bewohnten. Frau T und ihr Ehemann sind zu jeweils ½ Eigentümer der Obergeschosswohnung und die Antragstellerin alleinige Eigentümerin der Erdgeschosswohnung. Ausweislich der notariellen Urkunde des Notars M vom 06.05.1998 – UR-Nr. 223/1998 ist der Verkehrswert bei Teilungserklärung mit 670.000,00 DM angegeben worden.	5

- Ein Miteigentumsanteil der Antragstellerin besteht ferner an vier Kellerräumen und einer Garage. Ferner besteht zu ihren Gunsten ein ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Terrasse und Zufahrt zur Garage. Es besteht ein Garten, dessen Nutzung durch die Teilungserklärung nicht geregelt wurde. Der Zugang der Zeugin T und ihres Ehemannes zum Garten ist nur durch die Garage der Antragstellerin oder deren Kellerräume möglich.
- Es bestehen keine getrennten Zähler hinsichtlich Heizung, Kalt- und Warmwasser und Strom im Keller. Um getrennte Zähler zu installieren, ist ein Kostenaufwand von 1.500,00 € erforderlich. 7
- Der Antragsgegner verbürgte sich für die Rückzahlung der Finanzierungsbeiträge und zahlte in der Folgezeit Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Grundstück in Höhe von 577,00 € monatlich bis März 2006. Der Kredit wurde mit Vertrag vom 30.11.2006 verlängert und eine Ratenhöhe von 302,00 € vereinbart. Der Antragsgegner leistete hierauf 302,00 € monatlich von März 2006 bis Oktober 2006. 8
- Nach der Trennung der Beteiligten im Jahre 2002 zog der Antragsgegner aus der gemeinsam bewohnten Erdgeschosswohnung aus und bewohnte ab etwa 2008 bis einschließlich Januar 2011 den 1,90 bis jedenfalls unter 2 Meter hohen, nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassenen, ausgebauten Keller des Hauses P-Straße 35 in C auf einer Fläche von 80 m² mietfrei. Die Kellerräumlichkeiten verfügen über Dusche, WC, jedenfalls teilweise Heizung, fließend Warm- und Kaltwasser, sowie Fliesen und Deckenpaneelen. 9
- Die Antragstellerin beantragte die Bewilligung von Verfahrenskostenhilfe für einen auf Unterhaltszahlung gerichteten Antrag. 10
- Mit Beschluss vom 08.02.2011 wies das Amtsgericht den Antrag auf Bewilligung von Verfahrenskostenhilfe zurück. Zur Begründung führte es aus, dass die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg biete. Auf die hiergegen gerichtete Beschwerde der Antragstellerin änderte der Senat mit Beschluss vom 22.03.2011 – II-2 WF 57/11 – den Beschluss des Amtsgerichts Bottrop ab und bewilligte der Antragstellerin Verfahrenskostenhilfe für ihren Antrag auf Verpflichtung des Antragsgegners zur Zahlung von Trennungsunterhalt, soweit sie rückständigen Trennungsunterhalt für die Monate November 2010 bis einschließlich Januar 2011 in Höhe von 791,00 € und laufenden Trennungsunterhalt für die Zeit ab Februar 2011 in Höhe von 247,00 € monatlich geltend macht. Im Übrigen blieb ihr Verfahrenskostenhilfegesuch zurückgewiesen. Die Anordnung von Einmal- oder Ratenzahlungen behielt der Senat ausdrücklich dem Amtsgericht vor. 11
- Die Antragstellerin beantragte mit Schriftsatz vom 05.07.2011 – überreicht im Termin am 06.07.2011 - die Erweiterung der Verfahrenskostenhilfe für eine beabsichtigte Antragserweiterung für die Zahlung rückständigen Unterhalts von 1.275,00 € und 384,00 € für Februar 2011 und laufenden Unterhalts von 535,00 €. Sie vertrat die Auffassung, dass von einem Wohnwert für die vom Antragsgegner bewohnten Kellerräume von 320,00 € (80 m² x 4,04 €/m²) - bis zu seinem Auszug – auszugehen sei. Mithin stehe ihr ein Trennungsunterhaltsanspruch für die Zeit von November 2010 bis Januar 2011 in Höhe von monatlich 425,00 € zu. Wegen des Auszugs des Antragsgegners sei - unter Berücksichtigung seiner Tätigkeit als Eisverkäufer - ein Unterhalt von 384,00 € für Februar 2011 anzunehmen. Ab März 2011 sei ein Unterhalt von 535,00 € geschuldet, da der Antragsgegner die Kreditrate von 302,00 € nicht mehr zahle. 12
- Mit Beschluss vom 27.07.2011 wies das Amtsgericht den Antrag vom 05.07.2011 zurück und gab der Antragstellerin ferner – unter Bezugnahme auf den im Beschluss des Senats vom 13

22.03.2011 ausgesprochenen Vorbehalt – auf, die ihr mit jenem Beschluss gestundeten Verfahrenskosten bis spätestens 01.03.2012 aus ihrem Vermögen vollständig nachzuzahlen. Zur Begründung führte es aus, dass die Antragstellerin nicht bedürftig sei. Sie sei Eigentümerin einer Eigentumswohnung, die nur teilweise mit Grundpfandrechten, von weniger als valutierenden 50.000,00 € bei einer monatlichen Belastung von 302,00 €, belastet sei. Der Wert der Eigentumswohnung betrage nach dem eigenen Vortrag der Antragstellerin 125.000,00 €. Mit Stand März 2007 habe die Belastung 55.000,00 € betragen. Dieses Vermögen habe die Antragstellerin einsetzen müssen. Bis zu einem Verkauf, mit dem binnen sechs Monaten zu rechnen sei, müsse die Antragstellerin einen Zwischenkredit aufnehmen, um die Vorschussdifferenz zur angekündigten Antragserweiterung gemäß Schriftsatz vom 05.07.2011 aufzubringen.

Sie bewohne zwar die Eigentumswohnung allein. Indes handele es sich bei einer Wohnfläche von 120 m² nicht mehr um ein angemessenes Hausgrundstück im Sinne der §§ 115 Abs. 3 Satz 2 ZPO, 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG in Verbindung mit § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII, § 39 Abs. 1 und 2 des 2. WoBauG. Die Obergrenze liege bezogen auf den Wohnbedarf bei einer vierköpfigen Familie bei 120 m². Bei einer Nutzung durch weniger Personen sei ein deutlicher Abschlag zu machen, nämlich um 20 % pro Person. Angemessen sei danach allein eine Wohnung von 60 m² bis allenfalls 80 m². Ob der Antragstellerin nach der Veräußerung und Berücksichtigung valutierender Grundpfandrechte ausreichendes Vermögen bliebe, vermöge dessen sie eine kleinere Ersatzwohnung finden könne, sei unerheblich, da die jetzige Eigentumswohnung nicht geschützt sei. Eine angemessene Altersversorgung der Antragstellerin sei durch den im Scheidungsverfahren durchgeführten Versorgungsausgleich gesichert. 14

Daher sei die Antragstellerin verpflichtet, die Verfahrenskosten aus ihrem Vermögen zu begleichen. 15

Gegen diesen Beschluss richtet sich die Antragstellerin mit ihrer Beschwerde. Sie rügt, dass das Amtsgericht in dem Parallelverfahren ihr ohne entsprechende Einschränkung Verfahrenskostenhilfe bewilligt habe. Soweit sie mit Schriftsatz vom 05.07.2011 die Erweiterung der Verfahrenskostenhilfe beantragt habe, sei dies dem Umstand geschuldet, dass infolge der Aufnahme einer Nebentätigkeit durch den Antragsgegner und der Einstellung der Zahlung auf die Hausbelastungen eine Antragserweiterung erforderlich werde. Hinsichtlich der Beurteilung, ob sie ihre Eigentumswohnung einsetzen müsse, sei unbeachtet geblieben, dass Rentenansprüche deswegen nicht gesichert seien, weil gegen die amtsgerichtliche Entscheidung Beschwerde eingelegt worden sei. Auch komme eine Darlehensaufnahme deswegen nicht in Betracht, da sie einkommenslos sei. Überdies sei die Eigentumswohnung nicht verwertbar. Die Teilungserklärung regle die Gartennutzung nicht. Getrennte Zähler existierten nicht. Die Nutzung des Trockenraums im Keller sei nur durch Durchquerung ihrer Kellerräume möglich. Zur Finanzierung sei seinerzeit ein Darlehen aufgenommen und verlängert worden. Dieser Vertrag sei bis zum 13.03.2022 festgeschrieben und könne erst zum 31.10.2016 gekündigt werden. Eine Vorfälligkeitsentschädigung betrage 4.903,64 €; zudem falle eine Bearbeitungsgebühr von 175,00 € an. Das Darlehen valutierte zum 12.02.2010 mit 51.612,30 €. Mithin stelle eine Veräußerung eine Härte im Sinne des § 90 Abs. 3 SGB XII dar. Aufgrund des Umstandes, dass keine Trennung der Warmwasser, Wasser-, Heizung- und Kellerstromversorgung bestehe, die Raumaufteilung verwirrend und nicht klar, der Zugang zum Garten für die obere Wohnung nur durch Betreten ihrer Kellerräume möglich, die Nutzung des Gartens ungeregelt und eine unumgängliche Umwandlung in ein 2-Parteien-Haus mit erheblichen Kosten verbunden sei, sei für ihre Eigentumswohnung ein marktgerechter Kaufpreis nicht erzielbar, 16

wie sich aus der Bestätigung der Maklerin E3 vom 17.01.2012 ersehen lasse.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 29.09.2011 nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. 17

II. 18

Die nach den §§ 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG, 127 Abs. 2 ZPO, 567 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zulässige sofortige Beschwerde der Antragstellerin führt zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht. 19

1. 20

Gem. §§ 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG, 115 Abs. 2, 120 Abs. 1 ZPO setzt das Gericht aus dem Vermögen zu zahlende Beträge fest. Einmalzahlungen aus dem Vermögen müssen ziffern- und datumsmäßig festgelegt werden (vgl. Fischer, in: Musielak, ZPO, 9. Auflage 2012, § 120 Rn. 3). Schon aus diesem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass der Beteiligte mit der PKH-Entscheidung erfahren muss, in welcher konkreten Höhe er einmalige Leistungen oder laufende Monatsraten zu erbringen hat. Nur dann kann er beurteilen, ob das Gericht seine Vermögensverhältnisse richtig ermittelt hat und ob ggf. ein Rechtsbehelf gegen die Entscheidung Aussicht auf Erfolg hat. Richtig ist zwar, dass bei der Festsetzung von aus dem Vermögen zu zahlenden Raten kein Endzeitpunkt der Ratenzahlung festgesetzt werden kann, weil das Gesetz eine Begrenzung auf 48 Monatsraten (§§ 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG; 115 Abs. 1 Satz 3 ZPO) bzw. bei Kostendeckung (§§ 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG; 120 Abs. 3 Satz 3 ZPO) vorsieht. Dennoch bleibt der Antragstellerin unklar, ob die Festlegung dem nach dem Gesetz einsatzpflichtigen Vermögen entspricht. Da das Gesetz bei Einmalzahlungen aus dem Vermögen keine zeitliche Begrenzung kennt, muss bei der Anordnung von Einmalzahlungen der einzusetzende Betrag ziffernmäßig angegeben werden, damit etwa die Einhaltung der Vermögensschongrenzen überprüft werden kann. 21

Das Gericht muss dabei überschlägig prüfen, ob die Einmalzahlung die Höhe der voraussichtlichen Verfahrenskosten erreicht, denn die Voraussetzungen für eine Verfahrenskostenhilfebewilligung sind nicht gegeben, wenn die Partei Einmalzahlungen in Höhe der Verfahrenskosten sofort oder alsbald aufbringen kann, denn dann fehlt es an der Voraussetzung der §§ 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG; 114 ZPO, dass der Beteiligte die Kosten nur zum Teil oder in Raten aufbringen kann. 22

2. 23

Hingegen hat das Amtsgericht eine entsprechend hinreichend bestimmte Frist genannt. 24

3. 25

Soweit das Amtsgericht Verfahrenskostenhilfe für die beabsichtigte Antragserweiterung im Hinblick auf die Vermögensverhältnisse verweigert und im Übrigen die Einmalzahlung angeordnet hat, ist der Beschluss nicht zu beanstanden. 26

Die Antragstellerin ist gehalten, sich die zur Verfahrensführung erforderlichen Mittel durch Verwertung der in ihrem Alleineigentum stehenden Eigentumswohnung zu verschaffen. Diese ist - auch wenn sie von der Antragstellerin selbst bewohnt wird - nicht als sogenanntes Schonvermögen nach § 115 Abs. 3 ZPO in Verbindung mit § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschützt. 27

a)	
Die von ihr selbst bewohnte Wohnung übersteigt unter den gegebenen Umständen den angemessenen Wohnbedarf und kann bei der Verfahrenskostenhilfeentscheidung jedenfalls nicht unberücksichtigt bleiben.	29
aa)	30
Anknüpfend an die Vorgängervorschrift des § 88 Abs. 2 Nr. 7 BSHG darf nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB die Gewährung von Sozialhilfe nicht von dem Einsatz oder der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks, welches von dem Hilfesuchenden allein oder mit einem Angehörigen bewohnt wird, abhängig gemacht werden. Die Angemessenheit bestimmt sich unter anderem nach der Zahl der Bewohner, der Grundstücksgröße, der Hausgröße, dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes (vgl. OLG Saarbrücken, Beschluss vom 09.12.2010 - 9 WF 113/10 - FamRZ 2011, 1159).	31
Das wichtigste objektivierbare Kriterium stellt dabei die Größe der Wohnfläche dar, wobei der Grenzwert für ein „Familienheim“ zur Unterbringung eines Vierpersonenhaushalts bei 130 m ² lag und nach der obergerichtlichen Rechtsprechung bei einer geringeren Personenzahl eine Reduzierung um jeweils 20 m ² pro Person vorzunehmen war (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 29.12.1999 - 2 WF 105/99 - FuR 2001, 31; VG München, Beschluss vom 14.12.2009 - M 1 KO 09.4662, M 1 KO 09.4980).	32
bb)	33
Die Angemessenheit der Größe von Familienheimen und Eigentumswohnungen war bis zum 31.12.2001 aufgrund der bis dahin in § 88 Abs. 2 Nr. 7 BSHG enthaltenen ausdrücklichen Verweisung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WobauG) zu bestimmen. Nach dessen Aufhebung werden die für die Wohnungsbauförderung maßgeblichen Wohnungsgrößen nach dem Wohnraumförderungsgesetz durch die Länder bestimmt (vgl. VG München, Beschluss vom 14.12.2009 - M 1 KO 09.4662, M 1 KO 09.4980); mithin § 10 Abs. 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – vom 13.09.2001).	34
Die danach maßgeblichen landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zu § 10 WoFG, in Nordrhein-Westfalen, nämlich Nr. 5.7 der VV-WoBindG, sind nach dem Übergang der Gesetzgebungskompetenz für den sozialen Wohnungsbau vom Bund auf die Bundesländer - wie auch das WoFG - mit Wirkung zum 31.12.2009 außer Kraft getreten. Nr. 19 Satz 2 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) - RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 vom 12.12.2009 (MBI. NRW 2010, 1), die zum Vollzug der Teile 4 bis 6 des am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.BANK und zur Änderung anderer Gesetze vom 08.12.2009 (WFNG NRW - GV NRW 2009, 772) erlassen worden sind, ordnet an, dass die VV-WoBindG mit Ausnahme der Nrn. 8 bis 8b.3 und 22 und der Anlage mit Ablauf des 31.12.2009 außer Kraft treten.	35
Für die Belegung von gefördertem Wohnraum im Sinne des § 18 WFNG NRW sind ab dem 01.01.2010 die in Nr. 8. 2 der WNB angesetzten Werte der Wohnflächen maßgeblich. Nach Nr. 8.2 der WNB zu Absatz 2 ist „angemessen“ im Sinne des § 18 Abs. 2 WFNG NRW in der Regel für eine alleinstehende Person eine Wohnungsgröße von 50 m ² Wohnfläche. Für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen sind zwei Wohnräume oder 65 m ²	36

Wohnfläche und für jede weitere haushaltsangehörige Person ein weiterer Raum oder weitere 15 m² Wohnfläche angemessen. Eine Überschreitung der als angemessen erachteten Wohnfläche ist in der Regel dann als geringfügig anzusehen, wenn die angemessene Wohnungsgröße um bis zu 5 m² Wohnfläche überschritten wird. Ist – wie vorliegend – die Person zugleich Verfügungsberechtigter im Sinne des § 17 Absatz 6 Satz 3 WFNG NRW, erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen zusätzlichen Raum. Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 m² ist überdies wegen besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfs zuzubilligen, die aber vorliegend nicht erkennbar sind. Damit kann nach diesen Maßstäben ein angemessener Wohnraum der Antragstellerin von 65 m² angenommen werden. Die von ihr bewohnte Eigentumswohnung ist mit 120 m² mithin nicht mehr angemessen.

b) 37

Die Antragstellerin muss für die Verfahrenskosten grundsätzlich entweder ein Darlehen gegen die Bestellung eines Grundpfandrechts aufnehmen oder die Eigentumswohnung notfalls veräußern. 38

Die Verwertung der selbst bewohnten Wohnung zur Finanzierung der Verfahrenskosten ist unter Zugrundlegung der sozialhilferechtlichen Maßstäbe notwendig. Grundvermögen, das nicht unter das Schonvermögen fällt, ist uneingeschränkt einzusetzen. Es muss belastet oder verwertet werden. Bei Grundvermögen, das nicht Schonvermögen ist, ist eine Belastung durch Kreditaufnahme zumutbar oder in letzter Konsequenz sogar eine Veräußerung. 39

aa) 40

Die Frage, ob die Antragstellerin nach ihren sonstigen Einkommens- und Vermögensverhältnissen zur Rückzahlung eines Darlehens in der Lage wäre, kann vorliegend dahinstehen. Dieser Gesichtspunkt hätte lediglich Bedeutung im Rahmen der erstmaligen Bewilligung von Prozesskostenhilfe. In diesem Zusammenhang kann ein Beteiligter in Ansehung seines Grundvermögens unter Umständen dann nicht als bedürftig angesehen werden, wenn es ihm unter Berücksichtigung seiner Einkommensverhältnisse zu zumutbaren Konditionen gelingen kann, für die Verfahrenskosten ein Darlehen gegen die Bestellung eines Grundpfandrechts zu erlangen. Der Grund hierfür mag dann darin liegen, dass der Verkauf der Immobilie ein langwieriges Verfahren ist, welches dem Beteiligten in der Regel zeitnah keine verwertbare Mittel verschafft (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.06.2008 - II-6 WF 96/08). Würde man den Beteiligten auf den Verkauf der Immobilie verweisen, hieße dies letztlich, ihm den Zugang zum Gericht zu verweigern (vgl. OLG Koblenz, Beschluss vom 10.03.2009 – 9 WF 152/09 - FamRZ 2009, 1506). Vorliegend ist der Zugang der Antragstellerin zum Gericht indes eröffnet worden. 41

bb) 42

Unabhängig von der Frage, ob der Verlust eines selbst genutzten, angemessenen Wohngrundstücks zu besorgen ist, können auch wirtschaftliche Verwertungshindernisse die Annahme der Unzumutbarkeit rechtfertigen, so etwa, wenn der beim Verkauf erzielbare Nettoerlös voraussichtlich zur Finanzierung der Verfahrenskosten nicht ausreicht, eine zeitnahe Veräußerung ausscheidet (vgl. Geimer, in: Zöller, ZPO, 29. Aufl. 2012, § 115 Rn. 53) oder – wie vorliegend wohl geltend gemacht – allein ein Verkauf zu einem nicht marktangemessenen Kaufpreis möglich ist (vgl. LAG Nürnberg, Beschluss vom 09.12.2004 - 2 Ta 218/04 - MDR 2005, 419). Letzteres ist aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit 43

ableitbar. Danach ist sowohl zu berücksichtigen, in welcher Höhe Gerichts- und Anwaltskosten voraussichtlich anfallen und wie sie im Verhältnis zum Wert des Hausgrundstücks stehen als auch der Vortrag der Antragstellerin, eine Verwertung der Eigentumswohnung sei wegen der beschriebenen Hindernisse nur bei Hinnahme eines Verkaufs unter Wert möglich. Sind bei der Verwertung der Eigentumswohnung die zu erwartenden finanziellen Einbußen unverhältnismäßig viel höher als die Verfahrenskosten, kann die Verwertung der Eigentumswohnung nicht gefordert werden (vgl. LAG Nürnberg, Beschluss vom 09.12.2004 - 2 Ta 218/04 - MDR 2005, 419).

(1) 44

45 Dass die valutierenden Grundpfandrechte eine derartige Höhe hätten, dass ein Nettoerlös nicht mehr ernstlich zu erwarten ist, ist weder seitens der Antragstellerin dargetan, noch sonst erkennbar. Das Darlehen valuiert nach eigenem Vortrag der Antragstellerin zum 12.02.2010 mit 51.612,30 €. Auch wenn davon auszugehen ist, dass das Darlehen aufgrund des Zeitablaufs und der weiter erfolgten Tilgungsleistungen nur noch in geringerer Höhe valuiert, ist mangels valider Zahlen zu Gunsten der Antragstellerin von diesem Betrag auszugehen. Bei einem seitens des Amtsgerichts angenommenen Wert der Eigentumswohnung von 125.000,00 € ergäbe sich damit ein Nettoerlös von 73.387,70 €, wenn der Wert im Rahmen des Verkaufs realisiert würde. Dass daneben eine Vorfälligkeitsentschädigung von 4.903,64 € und überdies eine Bearbeitungsgebühr von 175,00 € anfiele, steht der Verwertung nicht entgegen, da der Entschädigung die sofortige Befreiung von der Darlehensverbindlichkeit gegenüber steht.

46 Überdies ist auffällig, dass der seinerzeitige Kaufpreis 670.000 DM (342.565,56 €) betrug, so dass zweifelhaft scheint, ob der angegebene Wert von 125.000,00 € realistisch ist. Diese Zweifel sind jedoch vor dem Hintergrund der Verwertungsobliegenheit nicht weiter zu vertiefen.

(2) 47

48 Soweit die Antragstellerin darauf abstellt, aufgrund des Umstandes, dass keine Trennung der Warmwasser-, Wasser-, Heizung- und Kellerstromversorgung bestehe, die Raumaufteilung verwirrend und nicht klar, der Zugang zum Garten für die obere Wohnung nur durch Betreten ihrer Kellerräume möglich, die Nutzung des Gartens ungeregt und eine unumgängliche Umwandlung in ein 2-Parteien-Haus mit erheblichen Kosten verbunden sei, sei für ihre Eigentumswohnung ein marktgerechter Kaufpreis nicht erzielbar, wie sich aus der Bestätigung der Maklerin E3 vom 17.01.2012 ersehen lasse, ist nicht hinreichend dargetan, welcher Kaufpreis überhaupt erzielbar wäre.

(a) 49

50 Der Vortrag zu der verwirrenden Raumaufteilung ist schon nicht hinreichend substantiiert, um einen Minderwert der Wohnung anzunehmen. Überdies hätte sich dieser Umstand auch im seinerzeitigen Kaufpreis und dem seitens der Antragstellerin angenommenen Wert der Eigentumswohnung widerspiegeln müssen.

51 (b)Soweit eine fehlende Trennung der Warmwasser-, Wasser-, Heizung- und Kellerstromversorgung besteht, ist nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Antragstellerin davon auszugehen, dass mit einem verhältnismäßig geringfügigen Kostenaufwand von 1.500,00 € eine entsprechende Trennung herbeizuführen ist, so dass sich ein entsprechend höherer Kaufpreis erzielen ließe.

(c)	52
Soweit die Gartennutzung ungeregelt geblieben ist, ist nicht dargetan, dass eine Regelung nicht möglich ist, zumal aufgrund der verwandtschaftlichen Verhältnisse zur Zeugin T eine entsprechende Einigungsmöglichkeit jedenfalls nicht von vornherein auszuschließen ist.	53
(d)	54
Hinsichtlich der Zugangsmöglichkeit zum Garten ist festzuhalten, dass ein ungehinderter Zugang jedenfalls für die Eigentumswohnung der Antragstellerin besteht. Soweit für die obere Wohnung ein Zugang nur über Räumlichkeiten der Antragstellerin möglich sein mag, ist dies ein Umstand, der gegebenenfalls zur Annahme einer Wertminderung der oberen Wohnung Veranlassung böte.	55
(e)	56
Der Vortrag, dass eine – darüber hinausgehende – Umwandlung in ein Zwei-Familien-Haus mit erheblichen Kosten verbunden sei, ist substanzlos und steht der Annahme einer Verwertungsmöglichkeit nicht entgegen. Aus der eingereichten Bestätigung der Maklerin E3 vom 17.01.2012 ist überdies keine fehlende Verwertungsmöglichkeit angenommen, sondern allein eine Verwertungsmöglichkeit zum „marktgerechten Kaufpreis“ verneint worden.	57
(2)	58
Mangels entsprechender Darlegung eines realistischer Weise zu erzielenden Veräußerungsgewinns vermag der Senat auch nicht zu beurteilen, ob die Verfahrenskosten außer Verhältnis zu entsprechenden Einbußen der Antragstellerin stehen mögen. Aus der eingereichten Bestätigung der Maklerin E3 vom 17.01.2012 ist – wie gezeigt – eine Verwertungsmöglichkeit zum „marktgerechten Kaufpreis“ verneint worden, ohne auch nur ansatzweise darzulegen, welcher Kaufpreis denn tatsächlich erzielt werden könnte.	59
(3)	60
Des Weiteren ist beachtlich, dass die Antragstellerin als weiteres vorhandenes Vermögen ein Erbbaurecht „D-Straße 7“ in C angab. Wertangaben hierzu fehlen gänzlich, so dass nicht beurteilt werden kann, ob dieses Erbbaurecht zu veräußern gewesen wäre. Angesichts der vorangehenden Ausführungen bedurfte es einer weiteren Aufklärung hinsichtlich des Wertes des Erbbaurechtes nicht.	61
(4)	62
Lediglich der Vollständigkeit halber ist davon auszugehen, dass eine zusätzliche Darlehensaufnahme jedenfalls nicht nahe liegen dürfte, da die Antragstellerin einkommenslos ist und eine weitere Beleihung zwar nicht ausgeschlossen scheint. Angesichts des Umstands, dass finanzierende Banken regelmäßig nicht allein im Hinblick auf Sicherheiten, sondern Einkommensmöglichkeiten Darlehen gewähren, ist dies jedenfalls nicht nahe liegend.	63
c)	64
Im Übrigen verweist der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen auf die weitergehenden Gründe des angefochtenen Beschlusses. Lediglich der Vollständigkeit halber merkt der Senat an, dass die Beteiligten im Vergleich vom 06.12.2011 auf den Ausgleich des bei der Kirchlichen Zusatzversorgung Rheinland-Westfalen in E2 zu Gunsten des Antragstellers	65

bestehenden Versorgungsanrechts verzichtet und im Übrigen den Versorgungsausgleich gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 08.06.2011, 13 F 316/10, hingenommen haben.
