
Datum: 21.11.2003
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 23/03
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2003:1121.19U23.03.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 28 O 289/02

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 20. Dezember 2002 verkündete Urteil des Landgerichts Köln (28 O 289/02) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in das Grundstück, Grundbuch von V, Blatt ####, Gemarkung V, Flur 2, Flurstück ###1, U-Straße wird für unzulässig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Wegen des Sachverhaltes wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

1

2

3

Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren der Verhinderung der von der Beklagten betriebenen Teilungsversteigerung weiter. Sie ist der Ansicht, das Landgericht habe die notarielle Kaufvertragsurkunde des Notars Dr. C (Ur.Nr. xxx/81) vom 6. Mai 1981 unzutreffend gewürdigt. Die dort unter II. 1. gewählte Formulierung beinhalte den dauerhaften Ausschluss der Auseinandersetzung der Miteigentümergeinschaft. Zu Unrecht habe die Kammer auch angenommen, der Zugang der Klägerin zu ihrem Grundstück sei über ein im Falle der Versteigerung bestehenbleibendes Notwegerecht abgesichert. Zudem beinhalteten Zugangs- und Zuwegungsrechte nicht eine dem Miteigentum vergleichbare Rechtsposition. Schließlich sei eine Versteigerung des Grundstückes angesichts der jahrelangen einvernehmlichen Nutzung mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht zu vereinbaren.

II. 5

Die zulässige Berufung hat Erfolg. Der Senat teilt nicht die Auffassung des Landgerichts, dass die Klägerin zur Duldung der von der Beklagten betriebenen Teilungsversteigerung verpflichtet ist. Die von der Kammer festgestellten Tatsachen rechtfertigen vielmehr eine Entscheidung der in zulässiger Weise erhobenen Vollstreckungsgegenklage im Sinne der Klägerin (§ 513 Abs. 1 ZPO). 6

Zwar steht der Beklagten im Grundsatz gem. § 749 Abs. 1 BGB zu jedem Zeitpunkt das Recht zu, die Beendigung der Miteigentümergeinschaft zu verlangen. Auf der anderen Seite kann die Auseinandersetzung aber durch eine Vereinbarung zwischen den Miteigentümern ausgeschlossen werden (§ 749 Abs. 2 BGB). Ein solcher Ausschluss, welcher wirksam auch zwischen einzelnen Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft erfolgen kann (vgl. Palandt-Sprau, BGB, 62. Auflage, § 749, Rdnr. 5), ist im Verhältnis der Parteien dieses Rechtsstreits vereinbart worden. Dies folgt im Wege der Auslegung der notariellen Urkunde vom 6. Mai 1981. Dort heißt es in Ziffer II. 1.: "Das Grundstück der Gemarkung V Flur 2 Nr. ####1 ist unbebaut und dient als gemeinsamer Weg den Miteigentümern". Die Bedeutung dieser Vertragsklausel erschöpft sich nicht, wie das Landgericht meint, in der Definition des Gemeinschaftszwecks. Dadurch dass die Parteien eine konkrete Zweckbindung des Grundstücks in den Vertrag aufgenommen haben, haben sie bezüglich des Eigentums vielmehr eine auf Dauer angelegte und verbindliche Regelung getroffen. Dies ergibt sich, wenn man die Gesamtumstände des Vertragsschlusses berücksichtigt. Die Parzelle ist seinerzeit erst im Zuge der Aufteilung des vormals einheitlichen Grundbesitzes durch die Beklagte und dessen Bebauung entstanden. Sie ist dabei als Hofgrundstück und Zufahrt für die Anwohner gestaltet worden. Die Erwerber, die überwiegend zur selben Zeit von der Beklagten gekauft haben, sind an den Kosten der Maßnahme beteiligt worden. Sie hatten und haben daher ein erkennbares und billigenwertes Interesse am dauerhaften Erhalt des Grundstückes, welches ausschließlich ihren Zwecken dient und (zumal von Dritten) in anderer Weise nicht sinnvoll genutzt werden könnte. Eine sachgerechte und die Interessenlage der Parteien berücksichtigende Auslegung führt daher dazu, dass die vertragsschließenden Parteien nicht lediglich eine Nutzung des Eigentums deklarieren, sondern eine Auseinandersetzung der Miteigentümergeinschaft auf Dauer ausschließen wollten. 7

Wollte man der Kaufvertragsurkunde die dargelegte Wirkung nicht beimessen, so ergäbe sich der Ausschluss der Auseinandersetzung aber jedenfalls aufgrund einer stillschweigende Vereinbarung der Miteigentümer, da die Nutzung der Hofparzelle nunmehr seit über 20 Jahren im Sinne der kaufvertraglichen Regelung erfolgt. 8

Es ist der Klägerin vorliegend auch nicht verwehrt, sich auf den Ausschluss der Auseinandersetzung zu berufen. Eine solche Vereinbarung kann ein einzelner Miteigentümer zwar nicht mit Erfolg einwenden, wenn für einen anderen Miteigentümer ein wichtiger Grund für die Auseinandersetzung besteht (arg. aus § 753 Abs. 3 BGB). Umstände von einem derartigen Gewicht, dass eine Fortsetzung der Miteigentümergemeinschaft unzumutbar wäre oder die Auseinandersetzung aus einem anderen Grunde zwingend erfolgen müsste, sind von der Beklagten aber nicht dargetan worden. Zwischen den Miteigentümern aufgetretene Meinungsverschiedenheiten genügen insoweit allein nicht (vgl. BGH ZIP 1995, 113 ff.). Der von der Beklagten erwähnte angebliche Streit der Klägerin mit (weiteren) Miteigentümern hinsichtlich der Reinigung der Parzelle bzw. des Winterdienstes ist daher ohne nähere Darlegungen nicht ausreichend, um die Beendigung der Eigentümergemeinschaft zu rechtfertigen.

Damit kommt es auf die vom Landgericht angestellten weiteren Überlegungen nicht an, ob die Klägerin nach Durchführung der Teilungsversteigerung hinsichtlich der Zuwegung zu ihrem Hausgrundstück hinreichend gesichert wäre. Zu Recht weist die Klägerin in diesem Zusammenhang aber darauf hin, dass ein Notwegerecht durch die Veränderung der Eigentumslage erst entstehen würde und gegenüber einem Erwerber gegebenenfalls durchzusetzen wäre. Ein Notwegerecht würde der Klägerin im Übrigen nicht die gleichen Nutzungsrechte und -möglichkeiten hinsichtlich der gesamten Hofparzelle verschaffen wie das zur Zeit bestehende Miteigentum. Auch die eingetragene Baulast begründet für sie keine privatrechtlichen Ansprüche gegen die Miteigentümer. Die Klägerin verhält sich im Ergebnis daher auch nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sie ihre Zustimmung zur Teilung des Grundstücks verweigert. 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. 11

Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 711 Nr. 10, 713 ZPO. 12

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 ZPO nicht vorliegen 13

Streitwert für das Berufungsverfahren und Wert der Beschwer: 7.500.- EUR. 14