

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 138/75

URTEIL

Verkündet am

25. Oktober 1976

Spengler,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Schuhmachermeisters Ewald H [REDACTED],
Auf der W [REDACTED], D [REDACTED], TW,

2. seiner Ehefrau Anna H [REDACTED] geb. St [REDACTED], ebendort,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Schuhmachermeister Wilfried H [REDACTED],
F [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED], TW,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 1976 durch den Vorsitzenden Richter Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer, Bundschuh und Dr. Skibbe

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 11. Juni 1975 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte und seine Eltern, die Kläger, erwarben mit notariellem Vertrag vom 1. November 1966 ein Erbbaurecht, und zwar mit Bruchteilen zu 1/2 (Beklagter) bzw. je 1/4 (Kläger); das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Haus hatten die Parteien schon einige Zeit vorher bezogen. Der Beklagte ist im Jahre 1967 aus der Wohnung in dem gemeinschaftlichen Haus ausgezogen. Er betreibt inzwischen die Teilungsversteigerung (§ 180 ZVG), die mit Beschluß vom 13. September 1972 angeordnet worden ist. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der Drittwiderspruchsklage. Sie berufen sich darauf, zwischen den Parteien sei vereinbart worden, daß die Aufhebung der Erbbaurechtsgemeinschaft bis zum Tode der Kläger ausgeschlossen sein solle. Der Beklagte bestreitet eine solche Vereinbarung und macht geltend, die Kläger hätten ihm jedenfalls durch ihr Verhalten einen wichtigen Grund für sein Verlangen auf Aufhebung gegeben.

- 3 -

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht sie abgewiesen. Mit der Revision, der der Beklagte entgegentritt, verfolgen die Kläger ihren Antrag weiter, die Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, daß die von den Klägern behauptete Vereinbarung, zu ihren Lebzeiten könne keine Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden (§ 749 Abs. 2 BGB), der Teilungsversteigerung entgegenstehen würde, sofern kein wichtiger Grund für die Aufhebung vorliegt. Da es den Abschluß einer solchen Vereinbarung ausdrücklich offengelassen hat, ist sie für die Revisionsinstanz zugrunde zu legen. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kommt es allerdings auf die Vereinbarung nicht an, weil der Beklagte jedenfalls die Aufhebung aus wichtigem Grund verlangen könne. Denn die persönlichen Beziehungen zwischen den Klägern einerseits, dem Beklagten sowie dessen Ehefrau andererseits seien schwer zerrüttet, und dem Beklagten könne nicht zugemutet werden, wieder in das gemeinsame Besitztum zu ziehen. Diese Ausführungen werden dem Verhältnis zwischen den Teilhabern nicht gerecht.

a) Die Bedeutung einer Gemeinschaft im Sinn von §§ 741 ff BGB erschöpft sich in der gemeinschaftlichen Berechtigung an einem bestimmten Gegenstand und dient darüber hinaus keinem weiteren gemeinschaftlichen Zweck der Teilhaber (vgl. SenUrt. v. 29. 1. 62 - II ZR 3/60, WM 1962, 464). Deshalb muß bei der Gemeinschaft lediglich sichergestellt sein, daß nicht durch Rechtshandlungen des einen Teilhabers die Rechte anderer Teilhaber in



115

Mitleidenschaft gezogen werden und daß durch eine sinnvolle Verwaltung der gemeinschaftliche Gegenstand in seinem wirtschaftlichen Wert erhalten bleibt. Dies wird durch persönliche Feindschaft zwischen den Miteigentümern nicht von vornherein ausgeschlossen. Ein wichtiger Grund zur Aufhebung der Gemeinschaft kann allerdings dann gegeben sein, wenn die Teilhaber die gemeinschaftliche Benutzung so geregelt haben, etwa beim Wohnen im selben Haus, daß ein Mindestmaß vernünftiger persönlicher Beziehungen gewährleistet sein muß.

b) Die Parteien haben nach dem unstreitigen Sachverhalt die beiderseitigen Nutzungsrechte in der Weise geregelt, daß den Klägern und dem Beklagten jeweils ein bestimmter Teil des Gebäudes zusteht. Dieses Recht umfaßt auch, und zwar nach den ursprünglichen Absichten der Parteien wohl in erster Linie, die Befriedigung ihres eigenen Raumbedarfs. Wenn es dem Beklagten noch darauf ankäme, in dem Haus zu wohnen oder seine Werkstatt zu unterhalten, er daran jedoch durch das Zerwürfnis mit den Klägern gehindert würde, könnte hierin ein wichtiger Grund für die Aufhebung der Gemeinschaft liegen. Der Beklagte ist jedoch schon im Oktober 1967 aus dem gemeinschaftlichen Haus ausgezogen und hat nicht geltend gemacht, daß er an der eigenen Benutzung der Räume noch interessiert sei. Daß es für ihre anderweitige Nutzung auf die zerrütteten persönlichen Beziehungen zwischen den Parteien ankäme, ist nicht ersichtlich. Insoweit kann nur eine Rolle spielen, ob die Kläger durch ihr Verhalten dem Beklagten praktisch die Möglichkeit genommen oder jedenfalls unzumutbar erschwert haben, die ihm zustehenden Räume zu vermieten, weil es nämlich kein Mieter im Hause aushält. Hierzu trifft das Berufungsgericht keine ausreichenden Feststellungen. Soweit es auf die wegen der Unverträglichkeit der Klägerin gescheiterten Mietverhältnisse P[] und Sto[] abstellt, leitet es

daraus nicht die unzumutbar schwierige Vermietung her, sondern sieht in ihnen eine Bestätigung dafür, daß dem Beklagten nicht angesonnen werden könne, wieder in das gemeinschaftliche Haus zu ziehen. Hierauf kommt es jedoch nach dem zuvor Ausgeführten nicht an.

Die Sache war zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen, damit das Berufungsgericht feststellen kann, ob die Parteien das Recht, die Aufhebung zu verlangen, für die Lebenszeit der Kläger ausgeschlossen haben, und - wenn dies der Fall ist - ob die Kläger dem Beklagten die Vermietung praktisch unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert haben. Hierbei wird das Berufungsgericht auch Gelegenheit zur Prüfung der von der Revision sonst noch aufgezeigten Gesichtspunkte haben, besonders soweit sie darauf abstellt, daß der Kläger das Eigenkapital für das gemeinschaftliche Grundstück aufgebracht habe und das Erbbaurecht seiner Alterssicherung dienen solle. Diese Umstände könnten dafür sprechen, daß die Parteien einvernehmlich davon ausgegangen sind, während der Lebenszeit der Kläger keine Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Sie beeinflussen möglicherweise auch die Grenze, bis zu welcher dem Beklagten Erschwerungen bei

der Nutzung seines Anteils an der gemeinschaftlichen Sache noch zumutbar sind.

Stimpel

Dr. Schulze

Dr. Bauer

Dr. Skibbe

Bundschuh