

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 202/83

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

30. April 1984

Kaufmann,

Justizhauptsekretärin

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Josef und Hildegard K[REDACTED], M[REDACTED]str. [REDACTED],
H[REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

Ursula Gr[REDACTED], M[REDACTED]str. [REDACTED], H[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1984 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. h.c. Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer, Dr. Kellermann und Dr. Seidl

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 16. Juni 1983 aufgehoben. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 12 des Landgerichts Hamburg vom 12. Juli 1982 wird zurückgewiesen. Die Beklagte hat auch die Kosten beider Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagenden Eheleute sind zu je 1/4, die Beklagte ist zu 1/2 Miteigentümer eines in H[REDACTED] gelegenen Grundstücks. Die Kläger haben ihre Anteile 1975, die Beklagte hat ihren Anteil 1980 käuflich erworben. Zwischen den Parteien ist das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit Hofanbau, Hof und Garten. Gemäß einer Nutzungsvereinbarung bewohnen die

Kläger das Obergeschoß, während die Beklagte - mit einem Lebensgefährten - im Erdgeschoß lebt. Wegen der Nutzung des sonstigen gemeinschaftlichen Eigentums, der Bezahlung gemeinschaftlicher Kosten, aber auch aus persönlichen Gründen ist es zwischen den Klägern einerseits sowie der Beklagten und ihrem Lebensgefährten andererseits wiederholt zu Meinungsverschiedenheiten, Auseinandersetzungen und Rechtsstreitigkeiten gekommen. Nach Ansicht der Kläger ist ihnen deshalb nicht zuzumuten, die Gemeinschaft fortzusetzen. Sie haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, der Aufhebung der Gemeinschaft zuzustimmen und in die Zwangsversteigerung des Grundstücks einzuwilligen.

Nach Auffassung der Beklagten steht den Klägern kein wichtiger Grund zur Seite, um die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, zumal sie allein schuld an den Reibereien der Parteien seien.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß die Kläger die Aufhebung der Gemeinschaft aus wichtigem Grund verlangen können, auch wenn das Recht, die Aufhebung zu verlangen, durch Vereinbarung der Teilhaber für immer ausgeschlossen ist (vgl. § 749 Abs. 1 Satz 1 BGB).



2. Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts sind die Parteien unstreitig so zerstritten, daß Absprachen zwischen ihnen schlechthin nicht mehr möglich sind. Trotzdem liege kein wichtiger Grund für die Aufhebung der Gemeinschaft vor. Es lasse sich nicht feststellen, daß die Beklagte allein oder mindestens überwiegend für diesen Zustand verantwortlich sei. Im übrigen würde die Aufhebung der Gemeinschaft für sie eine unzumutbare Härte darstellen.

Die Revision wendet sich hiergegen mit Erfolg.

a) Die Bedeutung der Gemeinschaft im Sinne der §§ 741 ff. BGB erschöpft sich allein in der gemeinsamen Berechtigung an einem bestimmten Gegenstand (Senatsurt. v. 29. Januar 1962 - II ZR 3/60, WM 1962, 464, 465). Im Gegensatz zu der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts dient sie, die vielfach rein zufällig entsteht, keinem gemeinschaftlichen Zweck der Teilhaber. Auf die Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 Abs. 1 Satz 1 BGB lassen sich daher, worauf das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen hat, die Gesichtspunkte, die für die Kündigung einer Gesellschaft aus wichtigem Grunde maßgebend sind, nicht ohne weiteres übertragen. So kann es den Teilhabern trotz Zerstörung des Vertrauensverhältnisses oder einer persönlichen Verfeindung zuzumuten sein, die Gemeinschaft fortzusetzen. Das wird insbesondere der Fall sein, wenn sich der gemeinschaftliche Gegenstand, beispielsweise durch das Zwischenschalten eines neutralen Dritten, auch weiterhin ordnungsgemäß verwalten und nutzen läßt. Ist das hingegen nicht mehr möglich, so liegt im allgemeinen ein wichtiger

Grund zur Aufhebung der Gemeinschaft vor. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist ein solcher Grund nicht erst gegeben, wenn den der Aufhebung der Gemeinschaft widersprechenden Teilhaber ein zumindest Überwiegendes Verschulden daran trifft, daß eine ordnungsgemäße Verwaltung und einverständliche Nutzung des gemeinschaftlichen Gegenstands nicht mehr möglich ist. Vielmehr spielt die Verschuldensfrage im wesentlichen nur dann eine Rolle, wenn der die Aufhebung begehrende Teilhaber diesen Zustand selbst deutlich überwiegend verschuldet hat (vgl. auch MünchKomm-Karsten Schmidt § 749 Rn. 12). Es ist deshalb nicht richtig, daß die Kläger die Aufhebung der Gemeinschaft nur verlangen könnten, wenn sich eine alleinige oder überwiegende Verantwortlichkeit der Beklagten an dem Zerwürfnis der Parteien feststellen ließe. Für die Ansicht des Berufungsgerichts gibt das - bereits erwähnte - Senatsurteil vom 29. Januar 1962 nichts her. Dort heißt es lediglich, daß die Feststellung eines wichtigen Grundes eine umfassende Würdigung aller Umstände voraussetzt, wobei auch zu beachten ist, welchem Teilhaber an der Entstehung einer persönlichen Verfeindung ein Vorwurf zu machen ist. Ein solcher Vorwurf trifft hier, wie dem Berufungsurteil zu entnehmen ist, beide Parteien, und zwar etwa gleichermaßen. Daraus läßt sich gegen das Aufhebungsbegehren der Kläger nichts herleiten. Hingegen ist für ihr Begehren ausschlaggebend, daß nach den Ausführungen des Berufungsgerichts Absprachen zwischen den Parteien schlechthin nicht mehr möglich sind. Diese sind jedoch bei der Art der Nutzung des Zweifamilienhauses durch die Parteien im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs unumgänglich. Damit steht entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts den Klägern ein wichtiger Grund zur Seite, um die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

b) Dem läßt sich nicht der - aus § 242 BGB hergeleitete - Gedanke des Berufungsgerichts entgegenhalten, daß die Aufhebung der Gemeinschaft die Beklagte unzumutbar hart treffen würde. Gewiß kann sich im Einzelfall das allgemeine Rechtsprinzip von Treu und Glauben auch gegenüber der Vorschrift des § 749 Abs. 1 BGB durchsetzen und sich das Begehren auf Aufhebung der Gemeinschaft als unzulässige Rechtsausübung erweisen (BGHZ 63, 348, 352). Jedoch liegt eine solche Rechtsausübung auf Seiten der Kläger nicht vor. Insbesondere geben die vom Berufungsgericht angeführten Gesichtspunkte hierfür nichts her. Daß die Beklagte bei einer Zwangsversteigerung des gemeinschaftlichen Grundstücks wahrscheinlich ihre Wohnung verlieren und im Falle eines nicht dem wirklichen Grundstückswert entsprechenden Versteigerungserlöses noch lange Zeit mit Darlehensschulden aus dem Miteigentumserwerb und/oder der Renovierung ihrer Wohnung belastet bleiben würde, sind nur solche Folgen, die bereits in der vom Gesetz vorgesehenen Art der Aufhebung einer Grundstücksgemeinschaft (vgl. § 753 Abs. 1 BGB) angelegt sind. Sie allein vermögen daher nicht den Vorwurf

einer unzulässigen Rechtsausübung seitens der Kläger zu begründen, und zwar auch dann nicht, wenn die nunmehr 51 Jahre alte, als Postangestellte tätige Beklagte noch immer unter den Folgen des in dem Attest vom 3. November 1982 - bei ungestörtem Heilungsverlauf - dargestellten operativen Eingriffs leiden sollte.

Stempel

Dr. Schulze

Dr. Bauer

Dr. Kellermann

Dr. Seidl