

Dokumentnummer: 16u34_06
letzte Aktualisierung: 30.11.2006

OLG Frankfurt, 30.11.2006 - 16 U 34/06

BGB §§ 749 Abs. 2, 743 Abs. 2, 917; ZVG § 180

**Stillschweigender Ausschluss des Anspruchs auf Aufhebung der
Miteigentümergeinschaft bei privatem Erschließungsweg**

16 U 34/06

2-25 O 211/05

Landgericht Frankfurt

Verkündet am 30.11.2006

**OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

In dem Rechtsstreit

...

hat der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
durch die Richter ...
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 2. November 2006
für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main vom 20. Januar 2006 - 2-25 O 211/05 - abgeändert.

Die durch den Beklagten vor dem Amtsgericht O1 zu Az. ... und ... betriebene Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend die im Grundbuch von O2 des Amtsgerichts Königstein eingetragenen Grundstücke Blatt, Flur .., Flurstück .../.. und Blatt, Flur .., Flurstück .../.. betriebene Zwangsversteigerung wird für unzulässig erklärt.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aus diesem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Die Kläger wenden sich im Wege einer Drittwiderspruchsklage gegen die durch den Beklagten betriebene Teilungsversteigerung eines (u.a.) ihnen gemeinsam gehörenden Grundstücks.

Die Parteien sind Miteigentümer eines seit langem als Privatstraße für ihre Anliegergrundstücke genutzten Wegegrundstücks in O2. Die nur ca. 3 m breite Privatstraße war vor mehr als 100 Jahren durch den damaligen Grundstückseigentümer A eingerichtet worden. Anfang der 20er Jahre wurde das Gesamtareal in Einzelparzellen aufgeteilt, die den damaligen Miteigentümern jeweils zu Alleineigentum zugewiesen wurden; jedem Grundeigentümer wurde zugleich ein Miteigentumsanteil von 1/12 an dem Wegegrundstück zugeordnet. Die betreffenden Grundstücke waren nicht über das öffentliche Wegenetz - nämlich den öffentlichen Teil der ...-Straße - erreichbar, sodass ihre verkehrstechnische Erschließung über den davon abgehenden T-förmigen Privatweg erfolgen musste. Eine die Art der Nutzung sicherstellende Grundbucheintragung oder eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung früherer oder der jetzigen Miteigentümer existiert nicht.

Der Beklagte ist - als Mitglied einer Erbengemeinschaft - Rechtsnachfolger des Miteigentümers des Wegegrundstücks B. Dieser hatte seinen Miteigentumsanteil 1964 durch Kauf von einem Miteigentümer erworben; die Gelegenheit hierzu ergab sich dadurch, dass die Erwerberin eines der durch den Privatweg erschlossenen größeren Grundstücke, die Klägerin zu 7), nur 1/12 der Miteigentumsanteile an dem Privatweg miterwarb und so ein weiteres 1/12 verfügbar wurde.

B war nicht Eigentümer eines der bisher durch den Privatweg erschlossenen Anliegergrundstücke, wohl aber eines langgestreckten, damals unbebauten Grundstücks, das nordöstlich an den Erschließungsbereich des Privatweges angrenzte, seinerseits aber auch bis an die öffentliche ...-Straße heranreicht.

Dieses Grundstück ist inzwischen geteilt und - in dem durch die öffentliche Straße erschlossenen Bereich - mit einer Eigentumswohnanlage bebaut worden. Es liegt am Bebauungsrand der Gemeinde O2 und grenzt auf der Gegenseite an öffentliches Gelände (einen Park, im unteren Teil Schreiberhöfen). Der Beklagte bemüht sich nun um die Veräußerung noch unbebauter Grundstücksbereiche und ist daran interessiert, deren Verkehrserschließung über den Privatweg zu erreichen. Die bereits erfolgte Veräußerung eines Grundstücksteils an einen Investor wurde rückabgewickelt; die angestrebte Baugenehmigung war mangels sichergestellter Erschließung nicht zu erwirken. Der Beklagte betreibt angesichts dieser Problematik deshalb nun die Teilungsversteigerung mit dem Ziel, über die Nutzung des Wegegrundstücks künftig selbst bestimmen und sein Randgrundstück verkehrstechnisch hierüber erschließen zu können.

Die Kläger befürchten für diesen Fall im wesentlichen eine unzumutbare vollständige Überlastung des schmalen Privatwegs sowie einen dramatischen Wertverlust ihrer dann nicht mehr durch einen gemeinsamen Privatweg, sondern nur mehr im Rahmen eines Notwegerechts erschlossenen Grundstücke.

Sie haben beantragt,

die durch den Beklagten vor dem Amtsgericht Königstein zu Az. ... und ... betriebene Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend die im Grundbuch von O2 des Amtsgerichts Königstein eingetragenen Grundstücke Blatt, Flur .., Flurstück .../. und Blatt, Flur .., Flurstück .../. betriebene Zwangsversteigerung für unzulässig zu erklären.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, schon aus dem Kaufvertrag Bs über den Miteigentumsanteil an der Privatstraße aus dem Jahre 1964 gehe hervor, dass sie den Privatweg als „ungestörte Wege- und Fahrmöglichkeit“ nutzen können sollten, also diene er seitdem auch der Erschließung

des angrenzenden Grundstücks. Es komme nicht darauf an, dass die Erbengemeinschaft des Beklagten sich die Schaffung eines Erschließungsweges auf eigenem Grundstück durch die praktisch flächendeckende Bebauung des an die öffentliche Straße angrenzenden Grundstücksteils selbst unmöglich gemacht habe.

Das Betreiben der Teilungsversteigerung durch den Beklagten sei auch nicht rechtsmißbräuchlich, weil den Klägern und sonstigen Eigentümern der durch den Privatweg erschlossenen Grundstücke jedenfalls ein Notwegerecht verbleiben würde. Auf baurechtliche Gesichtspunkte komme es nicht an .

Hiergegen richtet sich die Berufung der Kläger, die ihr Klageziel unverändert weiterverfolgen.

Sie vertreten die Ansicht, aus dem Erwerbsvertrag von 1964 folge allenfalls das Recht des damaligen Käufers - heute der Erbengemeinschaft, der auch der Beklagte angehört - zur Mitbenutzung des Privatwegs in den Schranken des § 743 Abs. 2 BGB innerhalb der vereinbarten Zweckbindungen; dieses Recht wollten sie dem Beklagten auch nicht streitig machen.

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, sei jedoch gemäß § 749 Abs. 2 BGB - stillschweigend - ausgeschlossen; insoweit berufen sie sich in erster Linie auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln vom 21. November 2003 - 19 U 23/03 = OLGR Köln 2004, 17) in einer vergleichbaren Fallgestaltung. Der 1964 erfolgte Verkauf eines Miteigentumsanteils durch nur einen (den vormaligen) Miteigentümer, also ohne Mitwirkung der weiteren Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft, ändere daran nichts.

Die Aufhebung der Gemeinschaft könnte angesichts dessen nur verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund (§ 749 Abs. 2 BGB) vorliege, an dem es jedoch fehle; das Vorgehen des Beklagten sei im Gegenteil rechtsmißbräuchlich, denn er versuche, auf diesem Weg eine Rechtsposition und Verfügungsmacht über den Privatweg zu erlangen, die ihm als Miteigentümer nicht zusteht. Zugleich wäre es für sie - die Kläger - schlechthin unzumutbar, sich auf ein bloßes Notwegerecht verweisen zu lassen.

Auch auf § 1010 BGB könne der Beklagte sich nicht berufen, weil dies unter den gegebenen Umständen rechtsmißbräuchlich wäre.

Die Kläger beantragen,

das angefochtene Urteil abzuändern und die durch den Beklagten vor dem Amtsgericht Königstein zu Az. ... und ... betriebene Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend die im Grundbuch von O2 des Amtsgerichts Königstein eingetragenen Grundstücke Blatt, Flur .., Flurstück .../.. und Blatt, Flur .., Flurstück .../.. betriebene Zwangsversteigerung für unzulässig zu erklären.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil als im Ergebnis richtig und meint, eine schlüssige Vereinbarung über die Unteilbarkeit der Gemeinschaft liege nicht vor, denn es fehle an entsprechenden Anknüpfungstatsachen, mindestens aber an den Voraussetzungen dafür, dass eine etwa unter den früheren Miteigentümern bestehende Abrede auf die derzeitigen Rechtsnachfolger hätte übergehen können.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils sowie auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Kläger ist begründet. Entgegen der Ansicht des Landgerichts stellt sich das Betreiben der - stillschweigend ausgeschlossenen - Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft durch den Beklagten als rechtsmißbräuchlich dar, sodass die durch den Beklagten eingeleitete Teilungsversteigerung für unzulässig zu erklären ist (§ 771 Abs. 1 ZPO).

1.

Allerdings ist die Gemeinschaft regelmäßig nicht für die Dauer bestimmt; es liegt im Grundsatz im Gegenteil in ihrem Wesen, dass kein Teilhaber an sie gebunden sein soll. Diesem Grundsatz trägt das Gesetz dadurch Rechnung, daß gemäß § 749 Abs. 1 BGB jeder Teilhaber jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann; eine Bestimmung wie bei der Gesellschaft, dass die Aufhebung nicht zur Unzeit verlangt werden dürfe, ist nicht getroffen worden. Kein Teilhaber kann sich der Befugnis, die Aufhebung zu verlangen, bleibend begeben; nach § 739 Abs. 2 BGB kann die Aufhebung selbst dann, wenn sie durch Vereinbarung für immer ausgeschlossen ist, verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist nach § 749 Abs. 3 BGB nichtig (BGH - 19. Dezember 1974 - II ZR 118/73 = BGHZ 63, 348 m.w.N.).

Die Frage, ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist dann von den Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig. Stets ist zu beachten, dass sich die Gemeinschaft auf die schlichte Rechtszuständigkeit für einen Gegenstand beschränkt (Habermeier, in: Juris-PK BGB, 3. Aufl. 2006, § 749 BGB Rn. 4).

Die Gemeinschaft ist Interessengemeinschaft ohne Zweckgemeinschaft; die Interessen der Teilhaber laufen infolge der Mitberechtigung am selben Gegenstand bis zu einem gewissen Grade gleich, ihre Ziele, ihr mit dem Gegenstand jeweils verbundener Zweck können verschieden sein. Im Fehlen des gemeinsamen Zwecks liegt der wesentliche Unterschied zur Gesellschaft (Palandt- Sprau, 64. Aufl. 2005, § 741 BGB Rn. 1)

2.

Eine ausdrückliche Vereinbarung, durch die das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen worden wäre, ist nicht getroffen worden. Eine bestimmte Form einer Ausschlußvereinbarung ist allerdings auch nicht erforderlich; die Regelung des § 749 Abs. 1 BGB ist dispositiv und daher durch rechtsgeschäftliches Aufhebungsverbot abdingbar, das zwischen den Teilhabern vereinbart ist oder ggf. auf der Anordnung eines Erblassers (§ 2044 BGB) beruhen kann. Ein solches rechtsgeschäftliches Teilungsverbot kann auch stillschweigend vereinbart werden (Habermeier a.a.O., Rn. 13 m.w.N.). Entsprechend hat das OLG Köln in der durch

die Kläger zur Unterstützung ihrer Rechtsansicht herangezogenen Entscheidung (OLGR Köln 2004, 17) ausgeführt, selbst wenn man der in der dortigen Fallgestaltung in einer Kaufvertragsurkunde enthaltenen Formulierung, das Grundstück sei unbebaut und diene „als gemeinsamer Weg den Miteigentümern“, nicht als ausdrückliche Vereinbarung des Ausschlusses eines Aufhebungsverlangens verstehen wollte, ergäbe sich dies „aber jedenfalls aufgrund einer stillschweigenden Vereinbarung der Miteigentümer, da die Nutzung der Hofparzelle nunmehr seit über 20 Jahren im Sinne der kaufvertraglichen Regelung erfolgt“.

3.

Dass das hier gegenständliche Grundstück - der „gemeinsame Gegenstand“, auf den sich die gemeinsame Rechtszuständigkeit der Miteigentümer bezieht - ursprünglich als Privatweg zur notwendigen Erschließung der anliegenden Grundstücke der Miteigentümer gedacht war, um deren Bebaubarkeit und Erreichbarkeit in entsprechendem Umfange sicherzustellen, ergibt sich ohne weiteres schon aus seiner Gestaltung als gerade einmal rund 3 m breiter Fahrweg. Gerade so ist das Grundstück auch über Jahrzehnte hinweg genutzt worden.

Im Unterschied zu dem durch das OLG Köln in der zitierten Entscheidung beurteilten Sachverhalt (betreffend eine „als Hofgrundstück und als Zufahrt für die Anwohner gestalteten“ Grundfläche) handelt es sich nach Form und Gestaltung im vorliegenden Falle sogar eindeutig um nichts anderes als einen für wenige Anliegergrundstücke - jedenfalls heute - allenfalls gerade noch ausreichend dimensionierten Privatweg, auf dessen Existenz die betreffenden Anlieger - die Miteigentümer - angewiesen sind, um ihre nicht durch öffentliche Wege erschlossenen Grundstücke überhaupt erreichen zu können; eine andere Art der Nutzung scheidet quasi offensichtlich von vornherein aus.

Gerade weil die Miteigentümer in dieser Situation - zumal seit Jahrzehnten - evident auf das gemeinsame Wegegrundstück angewiesen sind, liegt es nach Auffassung des Senats gleichsam auf der Hand, dass sie seit jeher stillschweigend und übereinstimmend von dem Erfordernis der Fortexistenz ihres gemeinsamen Erschließungsweges und damit von der Nichtaufhebbarkeit der Gemeinschaft ausgingen.

4.

Daran hat sich durch den Verkauf eines 1/12-Miteigentumsanteils durch einen Miteigentümer an den Eigentümer eines benachbart gelegenen Grundstücks im Grundsatz nichts, in den Wirkungen nur insoweit etwas geändert, als ein weiterer Miteigentümer des gemeinschaftlichen Wegegrundstücks zum Kreise der Nutzungsberechtigten - im Rahmen der gemeinschaftlich vorausgesetzten Zweckbestimmung - hinzutrat.

Da auch die Kläger heute ausdrücklich davon ausgehen, dass nunmehr die Erbengemeinschaft nach dem damaligen Käufer, darunter der Beklagte, insoweit mitbenutzungsberechtigt sind, kommt es nicht entscheidend darauf an, ob dem Erwerber die Nutzungsbefugnis damals - 1964 - schon durch vertragliche Vereinbarung mit nur einem Miteigentümer, dem Verkäufer - übertragen werden konnte; die Mitbenutzungsberechtigung ist jedenfalls im weiteren allgemein akzeptiert und damit zumindest stillschweigend vereinbart worden.

5.

Indem der Beklagte nun jedoch die Teilungsversteigerung des Wegegrundstücks mit dem Ziel - zumindest durchgangsweise vor Weiterveräußerung - eigenen Volleigentumserwerbs betreibt, sprengt er den durch stillschweigende Vereinbarung der Miteigentümer vorgegebenen Rahmen der Unaufhebbarkeit der Gemeinschaft. In der gegebenen Situation ist es den Klägern nicht verwehrt, sich auf den Ausschluss der Auseinandersetzung zu berufen.

Den Bestand einer solchen Vereinbarung kann ein einzelner Miteigentümer dann nicht mit Erfolg einwenden, wenn für einen anderen (den betreibenden) Miteigentümer ein wichtiger Grund für die Auseinandersetzung besteht (OLG Köln a.a.O.).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (25. Oktober 2004 - II ZR 171/02 = NJW-RR 2005, 308) kann das Begehren auf Aufhebung der Gemeinschaft andererseits selbst dann eine unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn die sonstigen rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, sofern die Aufhebung der Gemeinschaft für den ihr widersprechenden Teilhaber eine „besondere Härte“ bedeutet.

Unter besonderen Umständen kann ein Teilhaber, der die Aufhebung der Gemeinschaft betreibt, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch gehalten sein, auf die Zwangsversteigerung des gemeinschaftlichen Grundbesitzes zu verzichten und sich mit einem auch seinen Interessen gerecht werdenden und zumutbaren Realteilungsvorschlag des anderen Teilhabers abzufinden (BGH - 31. Januar 1972 - II ZR 86/69 = BGHZ 58, 146).

Einen „wichtigen Grund“ vermag der Senat in den dargelegten Motiven der Teilungsversteigerung betreibenden Beklagten nicht zu erkennen.

Die Zahl der Miteigentümer, die es nach seinen Darlegungen so schwierig macht, zu einer Einigung zu gelangen, hat ihn jedenfalls nicht gehindert, gegen sie das Zwangsversteigerungsverfahren zu beantragen; etwaige Schwierigkeiten ihrer Ermittlung musste der Beklagte also ohnehin auf sich nehmen. Das bedeutet zwar nicht, dass damit auch schon eine tragfähige Einigung in erreichbare Nähe gerückt wäre; es ist aber auch weder dargelegt noch ersichtlich, worin eine solche aus der Sicht des Beklagten bestehen sollte.

Der bestehende Privatweg ist jedenfalls so bescheiden dimensioniert, dass eine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung offensichtlich zu untragbaren - und für die Miteigentümer unzumutbaren - Beeinträchtigungen führen würde; bei einer Breite von etwa 3 m können zwei PKW nicht aneinander vorbeifahren, selbst das Passieren eines Radfahrers mit einem PKW dürfte gefahrträchtig sein.

Hinzu kommt die ungünstige Form des T-förmigen Weges ohne Wendeplätze. Eine Verbreiterung könnte nur zu Lasten anliegender Grundstücke erfolgen; sie wäre andererseits aber offenbar auch nur dann erforderlich, wenn weitere ebenfalls über den Privatweg erschlossene Häuser (konkret in Rede stehen offenbar Wohnanlagen mit maximaler Grundstücksausnutzung) mit entsprechendem Personen-, Fahrrad- und PKW-Verkehr hinzukämen.

Es verwundert bei dieser Sachlage kaum, dass der Beklagte sich bisher offenbar nicht in der Lage sah, ein akzeptables Einigungsangebot zu unterbreiten. Infolge der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft verbliebe den Klägern nicht mehr als ein

Notwegerecht; sie hätten auf Zustand, Unterhaltung und Nutzung des Privatwegs künftig kaum mehr Einfluss und müssten mit den Folgen einer die Kapazitätsgrenzen offensichtlich weit übersteigenden Nutzung leben. Darin läge nach Auffassung des Senats jedenfalls eine unzumutbare Härte, die sie nicht hinnehmen müssen.

Der Beklagte muss sich somit auf seinen Mitgebrauch i.S.d. § 743 Abs. 3 BGB („so weit nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird“) verweisen lassen und wird in diesem Rahmen eine einvernehmliche Regelung anstreben müssen.

6.

Im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen „Betrieb“ von Grundstücken hat die Rechtsprechung ggf. auch das Vorliegende einer BGB-Innengesellschaft mit der Folge der Anwendbarkeit des Gesellschaftsrechts angenommen (z.B: OLG Karlsruhe - 25. November 1998 - 6 U 39/98 = NZG 1999, 249, dort für den Fall des gemeinsamen Betriebes eines Altenheimes auf dem gemeinsamen Grundstück) mit der weiteren Folge, dass sich ein Ausschlussgrund für eine Aufhebung der Gemeinschaft auch aus der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht ergeben kann.

Hinreichende Anhaltspunkte für die Annahme einer BGB-Innengesellschaft bestehen im vorliegenden Falle allerdings nicht; die Kläger haben insoweit lediglich vorgetragen, die Miteigentümer der anliegenden Grundstücke hielten den Privatweg im Wege gemeinsamer Abstimmungen und Absprachen in einem ordnungsgemäß funktionsfähigen Zustand (Bl. 10). Das geht über Maßnahmen zur gemeinschaftlichen Verwaltung des gemeinsamen Wegegrundstücks i.S.d. § 744 Abs. 1 BGB noch nicht hinaus. Im übrigen würde sich auch unter Geltung des Rechts der BGB-Gesellschaft an dem dargestellten Ergebnis nichts ändern.

7.

Die Kostenentscheidung zu Lasten des unterlegenen Beklagten folgt aus § 91 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 S. 1 ZPO.

8.

Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 ZPO zuzulassen. Die Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung insoweit, als über die Frage, ob und unter welchen Umständen von der stillschweigenden Vereinbarung der Unauflösbarkeit der Rechtsgemeinschaft an einem als privater Erschließungsweg genutzten gemeinschaftlichen Grundstück auszugehen ist, bislang nicht höchstrichterlich entschieden worden ist.