

Titel:

Ehewohnung, Räumung, Trennungszeit, Herausgabeanspruch, Räumungsfrist, Verfahrenswert

Normenketten:

BGB § 985, § 1361b, § 1568a

ZPO § 721 Abs. 1 S. 1

FamGKG § 42 Abs. 1

Leitsatz:

Sonderregeln zur Ehewohnung gelten nur zwischen den Eheleuten. Sie betreffen die Überlassung zur Benutzung; unberührt bleiben die Eigentumsverhältnisse. (Rn. 18 und 21)

Schlagworte:

Ehewohnung, Räumung, Trennungszeit, Herausgabeanspruch, Räumungsfrist, Verfahrenswert

Vorinstanz:

AG Nürnberg, Beschluss vom 08.03.2023 – 102 F 3646/20

Fundstellen:

MDR 2023, 1531

FamRZ 2023, 1853

FF 2023, 505

NJW-RR 2023, 1302

LSK 2023, 24270

NZM 2024, 63

NZ Fam 2023, 1075

Tenor

I. Die Beschwerde der Antragsgegnerin und Beschwerdeführerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Familiengericht – Nürnberg vom 08.03.2023, Az. 102 F 3646/20, wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Antragsgegnerin eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2023 gewährt wird.

II. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Antragsgegnerin und Beschwerdeführerin.

III. Der Verfahrenswert wird auf 18.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligten streiten über die Herausgabe eines Einfamilienhauses.

2

Die Antragstellerin ist die Schwiegermutter der Antragsgegnerin. Ihr gehört das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus, die ehemalige Ehewohnung ihres Sohnes und der Antragsgegnerin. Der Ehemann ist ausgezogen; die Antragsgegnerin bewohnt es mit dem gemeinsamen erwachsenen Sohn. Einen Mietvertrag vereinbarte die Antragsgegnerin weder mit ihrem Ehemann noch mit ihrer Schwiegermutter. Sie trägt teilweise die Nebenkosten; Nutzungsentschädigung zahlt sie nicht.

3

Die Eheleute hatten am 26.09.1996 geheiratet und leben seit 2018 getrennt.

4

Mit notariellem Ehe- und Erbvertrag vom ...2009 (UR-Nr. ...) hatten sie unter § 6 vereinbart, dass der Ehemann von den Verfügungsbeschränkungen des § 1365 BGB befreit ist.

5

Mit notariellem Kaufvertrag vom 27.11.2019 veräußerte der Ehemann die verfahrensgegenständliche Immobilie an die Antragstellerin, welche seit 17.12.2019 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen ist. Zu diesem Zeitpunkt waren die beiderseitigen Scheidungsanträge der Eheleute bereits zugestellt. Das Scheidungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen; mit Beschluss vom 22.06.2023 ordnete das Familiengericht auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten das Ruhen des Scheidungsverfahrens an (Az. 104 F 1883/19).

6

Die Antragstellerin hat die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 28.01.2020 aufgefordert, das Anwesen bis zum 30.04.2020 zu räumen und herauszugeben.

7

Mit Beschluss vom 12.04.2021 hat das Familiengericht auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten das Ruhen des hiesigen Verfahrens angeordnet. Auf den Antrag auf Wiederaufnahme vom 31.08.2022 hin hat es das Verfahren fortgesetzt und mit Beschluss vom 08.03.2023 die Antragsgegnerin dazu verpflichtet, das Einfamilienhaus mit Freifläche in der F..., bestehend aus 3 Wohnräumen, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 1 Speise und 1 Flur im Erdgeschoss; 3 Wohnräumen, 2 Bädern und 1 Ankleideraum im 1. Obergeschoss; 1 Gästezimmer, 1 Hobbyraum, 1 Weinkeller, 2 Kellerräumen und 1 Bad im Keller sowie ca. 300 qm Garten- und ca. 60 qm Hoffläche zu räumen und geräumt an die Antragstellerin herauszugeben, die sofortige Wirksamkeit angeordnet und der Antragsgegnerin eine Räumungsfrist bis zum 31.08.2023 gewährt. Hierbei hat es zum einen berücksichtigt, dass die Antragstellerin keinerlei finanzielle Entschädigung für die Nutzung der Immobilie erhält und einen Teil der Nebenkosten trägt, aber auch, dass die Antragsgegnerin sich bisher noch nicht intensiv um Ersatzwohnraum bemüht habe und der Wohnungsmarkt derzeit sehr angespannt sei. Die Antragsgegnerin lebe seit vielen Jahren in dem Anwesen mit ihrem volljährigen Sohn und Haustieren. Sie habe nur ein geringes Einkommen und Pfändungen, was die Suche nach einer Wohnung erschwere.

8

Gegen diesen ihrer Verfahrensbevollmächtigten am 10.03.2023 zugestellten Beschluss wendet sich die Antragsgegnerin mit ihrer am 20.03.2023 beim Amtsgericht eingegangenen Beschwerde. In ihrer Beschwerdebegründung vom 31.05.2023 führt sie aus, dass sie bereits seit 23 Jahren in besagter Immobilie wohne. Ihr Ehemann habe die Immobilie vermutlich seiner Mutter übereignet, um sich ihrer Zugewinnausgleichsforderung zu entziehen. Dies sei zwar nach dem Stichtag der Zustellung des Scheidungsantrags erfolgt, aber der Ehemann trage selber vor, nichts mehr zu haben.

9

Die Räumungsfrist bis 31.08.2023 sei völlig unangemessen. Neben umfangreichen Möbeln habe sie mehrere Haustiere (Katzen), die Freigang gewohnt seien. In der äußerst knapp bemessenen Zeit sei sie nicht in der Lage, eine andere Bleibe zu finden. Zudem verdiene sie als Kinderpflegerin lediglich rund 1.500 € monatlich und sei somit nicht in der Lage, eine vergleichbare Immobilie zu finden. Sie habe bei der Wohnungssuche nur Absagen erhalten, bislang 16 Stück. Sie bemühe sich zwar sehr, tue sich aber schwer. In der Vergangenheit habe sie bis 2021 an Depression gelitten. Zudem befinde sie sich aufgrund erheblicher Steuerschulden kurz vor der Privatinsolvenz. Aus gesundheitlichen Gründen könne sie den Umzug nicht selbst bewältigen.

10

Die Antragsgegnerin ist der Meinung, dass § 985 BGB für die Zeit des Getrenntlebens keine Anwendung findet. Es könne allenfalls ein Wohnungszuweisungsantrag gestellt werden. Bei 23 Jahren Verbleib in der Immobilie sei sogar eine Frist von 18 Monaten als kurz zu beurteilen.

11

Die Antragstellerin beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin habe seit 2019 gewusst, dass ein Räumungsbegehren inmitten stehe. Es sei nicht nachvollziehbar vorgetragen, dass sie sich seither um Ersatzwohnraum bemühe. Der Ehemann der Beschwerdeführerin sei hoch verschuldet gewesen. Die Zwangsversteigerung der verfahrensgegenständlichen Immobilie habe durch Ablösung der Grundschulden sowie hohe Ablösezahlungen der Antragstellerin verhindert werden können. Wäre die

Zwangsvollstreckung durchgeführt worden, hätte ein Erwerber der Immobilie diese auch nicht der Antragsgegnerin kostenfrei überlassen. Das Angebot eines ortsüblichen Mietvertrags habe die Antragsgegnerin abgelehnt. Hingegen habe die Beschwerdeführerin selbst angeboten, in eine 2-Zimmer-Wohnung zu wechseln, falls sie eine solche erwerben und der Beschwerdeführerin zum Einzug überlassen würde. Mithin könne die Beschwerdeführerin auch mit weniger Wohnfläche umgehen.

12

Der Senat hat am 06.07.2023 mündlich verhandelt. Den in diesem Termin geschlossenen Vergleich, in dem die Antragstellerin der Antragsgegnerin bei Verzicht auf weitere Räumungsfristen eine äußerst großzügige Räumungsfrist eingeräumt hatte, hat die Antragsgegnerin widerrufen.

II.

13

Die gegen den Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 08.03.2023 eingelegte Beschwerde ist statthaft (§ 58 Abs. 1 FamFG) und auch zulässig, da sie form- und fristgerecht eingelegt wurde (§§ 63 Abs. 1, Abs. 3, 64 Abs. 1, Abs. 2, 117 Abs. 1 FamFG).

14

In der Sache bleibt der Beschwerde der Erfolg versagt; lediglich die erstinstanzlich ausgesprochene Räumungsfrist war angemessen anzupassen.

15

1. § 985 BGB ist im Verhältnis zwischen den Beteiligten uneingeschränkt anwendbar.

16

Zwar hat der Bundesgerichtshof, worauf die Antragsgegnerin zutreffend hinweist, in der Entscheidung FamRZ 1978, 496 Rn. 10 ausgeführt: „Wie der Bundesgerichtshof bereits unter Geltung der früheren Hausratsverordnung entschieden hat, ist während des Scheidungsverfahrens die auf § 985 BGB gestützte Klage eines Ehegatten gegen den anderen auf Herausgabe der Ehewohnung unzulässig [...]. Daran hat sich durch das Inkrafttreten des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) nichts geändert“.

17

Die Antragsgegnerin ist noch nicht geschieden. Das Scheidungsverfahren vor dem Amtsgericht Nürnberg unter dem Az. 104 F 1889/19 ruht (vgl. Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 22.06.2023). Indes hat das laufende Scheidungsverfahren keine Auswirkungen auf das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis des vorliegenden Falles.

18

Es hätte zur Folge haben können, dass während der Trennungszeit der auf § 985 BGB gestützte Antrag eines Ehegatten gegen den anderen auf Herausgabe der Ehewohnung unzulässig ist (vgl. Leitsatz 1 der o. g. Entscheidung des BGH; vgl. auch zur [zeitlich begrenzten] Sperrwirkung des § 1568a BGB im Hinblick auf den Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB BGH FamRZ 2021, 834). Der Vorrang der familienrechtlichen Vorschriften zur Überlassung der Ehewohnung vor einem Herausgabeanspruch aus § 985 BGB gilt aber nur im Verhältnis der Ehegatten [oder Lebenspartner] untereinander. Zwischen der Antragstellerin und der Antragsgegnerin kommt weder § 1361b BGB noch § 1568a BGB zur Anwendung. Ein Überlassungsanspruch hinsichtlich der Ehewohnung bei Getrenntleben kann nur dem Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner gegenüber geltend gemacht werden (vgl. Götz, in: Grüneberg BGB 82. Aufl. § 1361b Rn. 4). Auch der anlässlich der Scheidung anwendbare § 1568a BGB betrifft das Innenverhältnis der beteiligten Ehegatten und Lebenspartner bzw. das Außenverhältnis zum Vermieter (Götz, in: Grüneberg BGB 82. Aufl. § 1568a Rn. 1, 3), keine weiteren Konstellationen.

19

2. Die Voraussetzungen des § 985 BGB liegen vor. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Objekts. Der Ehemann der Antragsgegnerin hat es ihr gemäß §§ 925, 873 BGB wirksam veräußert. Die Antragstellerin wurde aufgrund der Auflassung vom 27.11.2019 am 17.12.2019 in das Grundbuch eingetragen.

20

Das Grundbuch ist nicht unrichtig; Verfügungsbeschränkungen sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

21

a) Insbesondere ist es rechtlich möglich, eine Ehewohnung zu veräußern; der Eigentümer einer Ehewohnung ist nicht verfügungsbeschränkt. Sonderregeln zur Ehewohnung betreffen die Überlassung zur Benutzung; unberührt bleiben die Eigentumsverhältnisse (vgl. Götz, in: Grüneberg BGB 82. Aufl. § 1361b Rn. 17; ebenso Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung, 7. Aufl. Kap. 5 Rn. 57); ein – hier nicht ergangenes – gerichtliches Veräußerungsverbot wäre mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig (Götz a.a.O.; ebenso Schulz/Hauß a.a.O. Rn. 58).

22

b) Ob sich der Ehemann der Antragsgegnerin bei der Veräußerung der Immobilie verpflichtet hat, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen, kann dahin stehen, weil die Eheleute mit notariellem Ehe- und Erbvertrag vom 19.06.2009 (UR-Nr. A 0879/2009) unter § 6 vereinbart hatten, dass der Ehemann von den Verfügungsbeschränkungen des § 1365 BGB befreit ist.

23

c) Aus dem ehelichen Güterrecht lässt sich gleichfalls nichts entnehmen, was der Wirksamkeit der Veräußerung der Immobilie entgegensteht. Der Zugewinnausgleichsanspruch der Antragsgegnerin wird durch Verfügungen ihres Ehegatten nach dem Stichtag – hier gem. § 1984 BGB der Zeitpunkt der Zustellung des Scheidungsantrags – ohnehin nicht beeinflusst. Vermögensänderungen nach Zustellung des Scheidungsantrags können die Höhe des Anspruchs nicht mehr beeinflussen; der Ausgleichsberechtigte nimmt an einer Vermögensminderung beim Ausgleichspflichtigen in dem Zeitraum zwischen Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags und Rechtskraft der Scheidung nicht mehr teil (vgl. BGH FamRZ 2012, 1479).

24

3. Die Antragsgegnerin hat kein Recht zum Besitz (§ 986 BGB). Zwischen den Eheleuten ist kein Mietverhältnis begründet worden, in welches die Antragstellerin nach § 566 Abs. 1 BGB hätte eintreten können. Die Antragstellerin und die Antragsgegnerin haben ebenfalls keinen Mietvertrag abgeschlossen, weder ausdrücklich noch konkludent. Unstreitig zahlt die Antragsgegnerin weder Miete noch eine sonstige Entschädigung an die Antragstellerin. Sie trägt nur Nebenkosten.

25

4. Die Antragsgegnerin hat die verfahrensgegenständliche Immobilie bislang nicht geräumt. Somit hat sie das Einfamilienhaus nunmehr tatsächlich zu räumen und geräumt herauszugeben. Mit außergerichtlichem Schreiben vom 28.01.2020 ist sie erstmals aufgefordert worden, das Objekt bis 30.04.2020 zu räumen und geräumt herauszugeben.

26

5. Wird auf Räumung von Wohnraum erkannt, so kann das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren, § 721 Abs. 1 S. 1 ZPO i.V.m. § 113 Abs. 2 FamFG. Die Räumungsfrist darf gemäß § 721 Abs. 5 S. 1 ZPO insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen.

27

In der erstinstanzlichen Entscheidung vom 08.03.2023 ist der Antragsgegnerin eine Räumungsfrist bis 31.08.2023 gewährt worden. Das Rechtsmittel in der Hauptsache bezieht sich auch auf den Ausspruch über die Räumungsfrist (vgl. Kindl, in: Saenger, ZPO 9. Aufl. § 721 Rn. 7); hierzu hat die Antragsgegnerin verschiedene Gesichtspunkte namentlich angeführt. Die hierbei vom erstinstanzlichen Gericht genannten Kriterien und die von ihm vorgenommene Abwägung sind nicht zu beanstanden; aus der Sicht der Schuldnerin ist die Lage am Wohnungsmarkt, die Dauer der Nutzung sowie die persönliche Lage (einschließlich des geringen Einkommens sowie des Besitzes ihrer Haustiere) berücksichtigt worden. Aus Sicht der Gläubigerin sind die nicht hinreichenden Bemühungen um Ersatzwohnraum genannt worden; ergänzend ist die Zeit seit der Räumungsaufforderung zu sehen (vgl. Lackmann, in: Musielak/Voit ZPO 20. Aufl. § 721 Rn. 5). Als wesentliche Kriterien für „ob“ und Dauer einer Räumungsfrist wird letztlich das Bemühen und die Möglichkeit des Schuldners, Ersatzwohnraum zu finden, angesehen. Wenn die Wirksamkeit der Kündigung auf der Hand liegt, muss sich der Schuldner vom Zugang der

Kündigungserklärung an um eine andere Wohnung bemühen, sonst ab Rechtskraft des Räumungsurteils (vgl. Lackmann, in: Musielak/Voit ZPO 20. Aufl. § 721 Rn. 6). Vorliegend gibt es keine Kündigung, gegen deren Wirksamkeit sich die Antragsgegnerin hätte zur Wehr setzen oder an deren Wirksamkeit sie hätte zweifeln können (vgl. zu dieser Situation LG Wuppertal WM 1996, 42); die Antragsgegnerin hatte von vornherein kein Recht, das Einfamilienhaus zu besitzen. Die Eigentumsverhältnisse waren ihr ebenso bekannt wie die Tatsache, dass sie keine Mieterin ist; sie leistet ja auch keine Nutzungsentschädigung an ihre Schwiegermutter. Zudem hat die Antragsgegnerin nicht im Einzelnen dargelegt, welche konkreten Schritte sie unternommen hat, um eine Ersatzwohnung zu finden, sondern lediglich den Erhalt von 16 Absagen in einer nicht näher dargelegten Zeitspanne vorgetragen. Fortdauernde gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich; dass ein Umzug physischer Unterstützung bedarf, steht der Herausgabe nicht entgegen. Der Senat sieht die verfahrensrechtliche Überholung der vormaligen Räumungsfrist durch die Einlegung eines zulässigen Rechtsmittels. Unter Abwägung aller genannten Gesichtspunkte erscheint eine Verlängerung der Räumungsfrist um zwei weitere Monate als der Sach- und Rechtslage angemessen.

III.

28

Die Kostenentscheidung beruht auf § 113 Abs. 1 S. 2 FamFG, § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Bewilligung bzw. Verlängerung der Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO ändert nichts daran, dass die Antragsgegnerin vollständig unterlegen ist: Es handelt sich um eine vorweggenommene Anordnung für das Vollstreckungsverfahren, die mit der Entscheidung im Erkenntnisverfahren nichts zu tun hat (vgl. Jaspersen, in: BeckOK ZPO Stand 01.07.2023, § 91 Rn. 68).

29

Die Entscheidung über die Festsetzung des Verfahrenswerts beruht auf § 42 Abs. 1 FamGKG. Dem Senat erscheint es angemessen, entsprechend der Rechtsprechung vor Inkrafttreten des FamGKG bei Wohnungszuweisung (vgl. Türck-Brocker FPR 2010, 308, 311 -juris -) und entsprechend des Streitwerts bei Räumung wegen der Beendigung des Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses (§ 41 Abs. 2 GKG) den Jahresbetrag der Nettomiete heranzuziehen, und schätzt – wie schon das Amtsgericht – die monatliche Nettomiete auf 1.500,00 €.

30

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor. Deshalb ist der Beschluss des Senats mit ordentlichen Rechtsmitteln nicht angreifbar.