OLG Bamberg, Beschluss v. 18.12.2023 – 7 UF 153/23

Titel:

Zahlungen auf Hausschulden sind auf Nutzungsentschädigung anzurechnen

Normenkette:

BGB § 741, § 745 Abs. 2

Leitsätze:

1. Künftige Zahlungen auf gemeinsame Hausschulden sind auf eine geschuldete Nutzungsentschädigung deswegen anzurechnen, weil der andere Teilhaber hierdurch von seinen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditgebern befreit wird, was als eine (andere) Form des Ausgleichs für die alleinige Nutzung angesehen werden muss. Es liegt insoweit kein Fall der „vorsorglichen" Aufrechnung vor. (Rn. 27)
2. Aufgrund einer bisherigen gelebten Praxis kann im Rahmen der Bemessung der Entschädigung davon ausgegangen werden, dass diese Zahlungen auch weiterhin geleistet werden. (Rn. 26)
3. Sollten die Zahlungen auf die Hausschulden künftig eingestellt werden, kann die Abänderung der Entscheidung beantragt werden. Denn dann sind die Grundlagen für die Bemessung der zu zahlenden Entschädigung entfallen. (Rn. 30)

Schlagworte:

Nutzungsentschädigung, Teilhaber, Miteigentum, Ehewohnung, Scheitern der Ehe, Ehegatten, Kaltmiete

Vorinstanz:

AG Wunsiedel, Endbeschluss vom 14.07.2023 – 2 F 62/20

Fundstellen:

FamRZ 2025, 590
LSK 2023, 53656

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Antragsgegners wird – unter Zurückweisung der Beschwerde im Übrigen – der Endbeschluss des Amtsgerichts Wunsiedel vom 14.07.2023 in den Ziffern 1 bis 3 abgeändert wie folgt:

Der Antragsgegner wird verpflichtet, an die Antragstellerin für die Nutzung des Anwesens …, rückständige Nutzungsentschädigung zu bezahlen für die Zeit von 01.12.2019 bis 30.06.2023 in Höhe von 2.347,17 €.

2. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

3. Der Wert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.497,54 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin und der Antragsgegner, die zu je 1/2 Miteigentümer des bebauten Grundstücks … sind, waren verheiratet. Aus der Ehe stammen die Kinder A. (*…), B. (*…) und C. (*…). Im April 2017 wurde die Ehe geschieden.

2
Ab November 2015 nutzte der Antragsgegner die Ehewohnung allein. Seit April 2017 leben dort auch wieder die gemeinsamen Kinder. Die auf der Immobilie lastenden Verbindlichkeiten trug und trägt allein der Antragsgegner.

3
Mit Schreiben vom 10.12.2019 forderte die Antragstellerin den Antragsgegner auf, ihr für die Zeit ab Dezember 2019 eine Nutzungsentschädigung von 545 € pro Monat zu bezahlen. Sie ist der Ansicht, ihr stehe ein Anspruch nach § 745 Abs. 2 BGB zu. Ausgehend von einem Mietpreis von mindestens 6 € pro

Quadratmeter ergebe sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Doppelgarage ein Gesamtnutzungswert von 1.090 €. Die Hälfte hiervon stehen ihr als angemessene Nutzungsentschädigung zu.

4
Die Antragstellerin beantragte in der ersten Instanz:

Der Antragsgegner hat für die Nutzung des Anwesens …, ab 01.03.2020 bis zur tatsächlichen Räumung eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 545 € jeweils monatlich im Voraus an die Antragsgegnerin zu zahlen.

Der Antragsgegner hat für die Nutzung des Anwesens …, für die Zeit von 01.12.2019 bis 28.02.2020 rückständige Nutzungsentschädigung in Höhe von 957,54 € zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit an die Antragstellerin zu zahlen.

5
Der Antragsgegner beantragte die Abweisung der Anträge und brachte vor,

der Mietwert betrage nur 600 €. Zudem sei das Verlangen einer Nutzungsentschädigung unbillig, weil er das Anwesen mit den drei gemeinsamen minderjährigen Kindern bewohne. Jedenfalls könne er mit Gegenforderungen aufrechnen. Für eine Reparatur einer Gartenstützmauer habe er im September 2019 insgesamt 5.600 € bezahlt. Zudem trage er die monatlichen verbrauchsunabhängigen Kosten.

6
Das Familienrecht erhob Beweis über den Nutzungswert des Anwesens durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens und traf am 14.07.2023 schließlich folgende Endentscheidung:

Der Antragsgegner hat für die Nutzung des Anwesens …, ab 01.07.2020 bis zur tatsächlichen Räumung eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 538,75 € jeweils monatlich im Voraus an die Antragsgegnerin zu zahlen.

Der Antragsgegner hat für die Nutzung des Anwesens …, für die Zeit von 01.12.2019 bis 28.02.2020 rückständige Nutzungsentschädigung in Höhe von 484,53 € zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz seit 20.04.2020 an die Antragstellerin zu zahlen.

Der Antragsgegner hat für die Nutzung des Anwesens …, für die Zeit von 01.03.2020 bis 30.06.2023 rückständige Nutzungsentschädigung in Höhe von 4.662,64 € an die Antragstellerin zu zahlen.

7
Im Rahmen der Begründung wurde unter anderem ausgeführt:

8
Die Antragstellerin hat einen Anspruch aus § 745 Abs. 3 BGB. Eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Marktmiete entspricht der Billigkeit. Zwar bewohnt der Antragsgegner die gemeinsame Immobilie zusammen mit den drei gemeinsamen Kindern. Die Kinder waren am 01.12.2019 auch noch minderjährig. Da der Antragsgegner aber verbeamteter Lehrer ist, verfügte er über ausreichende Mittel und Sicherheiten, um eine angemessene Wohnung für sich und die drei Jugendlichen anzumieten. Seit 01.03.2023 sind alle Kinder volljährig.

9
Die ortsübliche Marktmiete beträgt laut Gutachten ab Dezember 2019 pro Monat 971 € und ab Januar 2022 pro Monat 1.077,50 €.

10
Eine Aufrechnung mit Zahlungen auf gemeinsame Kredite, die der Antragsgegner vor Dezember 2019 leistete, kommt nicht in Betracht, denn bei einem rückwirkenden Ausgleichsanspruch des Ehegatten, der die im gemeinsamen Eigentum stehende Immobilie alleine nutzt und die Kreditlasten alleine trägt, ist der Ausgleichsanspruch von vornherein um den gezogenen Nutzwert zu vermindern. Eine Aufrechnung mit den hälftigen Kosten der Investitionen in die Gartenstützmauer kommt aus demselben Grund nicht in Betracht. Die Investition erfolgte vor Dezember 2019. Eine Aufrechnung mit verbrauchsunabhängigen Kosten ist nicht möglich, weil diese Kosten vom Antragsgegner als Nutzer der Immobilie zu tragen sind.

11
Ab 01.07.2023 beläuft sich die monatliche Entschädigung auf die Hälfte der ortsüblichen Marktmiete und damit auf 538,75 €.

12
Hinsichtlich der Rückstände sind die vom Antragsgegner erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen jeweils von der ortsüblichen Marktmiete in Abzug zu bringen. Die Hälfte des so verbleibenden Betrags steht der Antragstellerin als Nutzungsentschädigung zu.

13
Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die schriftlichen Gründe der Entscheidung verwiesen.

14
Der Antragsgegner legte gegen die ihm am 27.07.2023 zugestellte Entscheidung mit Schriftsatz vom 14.08.2023, eingegangen beim Amtsgericht am selben Tag, Beschwerde ein und beantragt innerhalb der verlängerten Begründungsfrist die Aufhebung der Entscheidung und die Abweisung der von der Antragstellerin gestellten Anträge.

15
Seiner Meinung nach stehe der Antragstellerin ab 01.07.2023 kein Anspruch mehr zu, weil er seitdem für Zins und Tilgung Beträge von 981,20 € und 173,15 € bezahle und somit für die Antragstellerin kein überschießender Anteil verbleibe. Für die Zeit bis zum 30.06.2023 ergebe sich kein Anspruch, weil er 5.655,48 € für die Reparatur einer Gartenmauer bezahlt habe, für eine neue Pflasterung der Einfahrt in Eigenregie 1.500 € geltend machen könne und zudem für Kleinreparaturen weitere 5.564 € aufgewendet habe.

16
Die Antragstellerin verteidigt die vom Amtsgericht getroffene Entscheidung und beantragt die kostenpflichtige Zurückweisung der Beschwerde.

17
Ihrer Auffassung nach ist die Beschwerde unschlüssig und unbegründet. Für künftig fällig werdende Entschädigungen könne keine „vorsorgliche“ Aufrechnung mit Zahlungen aus Kreditbelastungen vorgenommen werden. Eine Aufrechnungslage sei erst dann gegeben, wenn der Antragsgegner seinen weiteren Zahlungsverpflichtungen auch nachgekommen sei. Die Aufwendungen für die Stützmauer seien dem Grunde und der Höhe nach bestritten worden. Soweit der Antragsgegner nunmehr weitere Aufwendungen geltend mache, sei der Vortrag nicht nur unsubstantiiert, sondern überdies verspätet. Schließlich müsse der Antragsgegner auch endlich einer Zinsfestschreibung zustimmen. Ein aktuelles Angebot der Bank würde die monatliche Rate auf 849,49 € reduzieren. Damit könne sie aktuell jedenfalls eine Entschädigung von 27,83 € pro Monat verlangen.

II.

18
Die nach §§ 58 ff FamFG zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Beschwerde des Antragsgegners ist teilweise begründet und führt zur Abänderung der vom Familiengericht getroffenen Entscheidung.

19
Der Senat hat von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht abgesehen, weil von einer erneuten Verhandlung keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten waren (§ 68 Abs. 3 Satz 2 FamFG).

20
Die Antragstellerin hat dem Antragsgegner gegenüber aus § 745 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf (rückständige) Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 01.12.2019 bis 30.06.2023 in Höhe von lediglich 2.347,17 €. Für die Zeit ab 01.07.2023 errechnet sich kein Anspruch.

21
1) Steht ein Recht mehreren gemeinschaftlich zu (§ 741 BGB), kann jeder Teilhaber, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist, nach § 745

Abs. 2 BGB eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen und notfalls gerichtlich durchsetzen.

22
Dies gilt auch in den Fällen, in denen – wie hier – die während intakter Ehe als Ehewohnung genutzte Immobilie im Miteigentum der Eheleute steht. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH kann demjenigen Ehegatten, der nach endgültiger Trennung aus der im Eigentum beider Ehegatten stehenden Immobilie ausgezogen ist, ein Zahlungsanspruch gem. § 745 Abs. 2 BGB gegenüber dem anderen, die Immobilie allein nutzenden Ehegatten, zustehen, weil nach Scheitern der Ehe eine Fortsetzung der kostenlosen Nutzung des Miteigentums durch den allein nutzenden Ehegatten dem anderen nicht mehr zuzumuten ist.

23
2) Dass sich das Amtsgericht hinsichtlich der Höhe der geschuldeten Entschädigung, die nach billigem Ermessen festzusetzen ist, an der marktüblichen Kaltmiete (ab 01/2022: 1.077,50 €) orientierte, ist nicht zu beanstanden und wird von der Beschwerde auch nicht angegriffen.

24
3) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ergibt sich für die Antragstellerin für die Zeit ab 01.07.2023 gleichwohl kein Anspruch:

25
a) Denn unzutreffend ging das Familiengericht davon aus, dass die vom Antragsgegner bislang pro Monat geleisteten Zahlungen auf die gemeinsamen Hausschulden für die Festsetzung der von ihm ab dem 01.07.2023 zu zahlenden Entschädigung unberücksichtigt bleiben.

26
Aufgrund der bisherigen Praxis kann im Rahmen der Bemessung der Entschädigung davon ausgegangen werden, dass der Antragsgegner diese Zahlungen auch weiterhin leisten wird. Es gilt damit weiter die vom Amtsgericht für die Zeit bis zum 30.06.2023 angewendete Berechnungsmethode (1/2 x Marktmiete minus Zins und Tilgung).

27
Entgegen den Ausführungen der Antragstellerin liegt insoweit kein Fall der „vorsorglichen“ Aufrechnung vor. Die künftigen Zahlungen des Antragsgegners sind auf die von ihm geschuldete Nutzungsentschädigung vielmehr deswegen anzurechnen, weil die Antragstellerin hierdurch von ihren Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditgebern befreit wird, was als eine (andere) Form des Ausgleichs für die alleinige Nutzung durch den Antragsgegner angesehen werden muss (Handbuch FamR / Kaßing, 12. Auflage, 2021, Kapitel 8 Rn. 281).

28
b) Auch nach dem Vortrag der Antragstellerin zahlt der Antragsgegner seit 01.07.2023 pro Monat Zins und Tilgung in Höhe von mindestens (906,90 + 172,35 =) 1.079,25 €. Weil die marktübliche Kaltmiete für das gemeinsame Anwesen lediglich 1.077,50 € beträgt, besteht für die Antragstellerin im Ergebnis kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung.

29
c) Ob der Antragsgegner der Antragstellerin gegenüber verpflichtet ist, einer Zinsfestschreibung zuzustimmen, kann vorliegend offen bleiben. Zwar würde sich für den Fall, dass die monatliche Rate auf 849,49 € reduziert werden kann, tatsächlich ein Anspruch für die Antragstellerin in Höhe von 27,83 € errechnen. Allerdings erachtet es der Senat für billig, eine derart geringe Differenz zwischen Zins und Tilgung einerseits und Nutzungswert der Immobilie andererseits unberücksichtigt zu lassen und berücksichtigt dabei im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung insbesondere den Umstand, dass davon auszugehen ist, der Antragsgegner werde auch in der Zukunft kleinere Reparaturen, die zur Instandhaltung des Anwesens notwendig sind, selbst ausführen.

30
d) Sollte der Antragsgegner seine Zahlungen auf die Hausschulden künftig einstellen, kann die Antragstellerin Abänderung der vom Senat beabsichtigten Entscheidung beantragen. Denn dann sind die Grundlagen für die Bemessung der zu zahlenden Entschädigung entfallen.

31

4) Schließlich muss auch die vom Familiengericht vorgenommene Berechnung des Rückstands korrigiert werden, weil dieser Anspruch durch die vom Antragsgegner erklärte Aufrechnung in Höhe von 2.800 € erloschen ist (§ 389 BGB).

32
a) Das Amtsgericht errechnete für die Zeit vom 01.12.2019 bis zum 30.06.2023 einen Anspruch der Antragstellerin in Höhe von insgesamt (484,53 + 4.662,64 =) 5.147,17 €. Die Beschwerde erhebt hiergegen keine Einwendungen.

33
b) Bereits in der ersten Instanz rechnete der Antragsgegner allerdings mit den (hälftigen) Kosten auf, die im Jahr 2019 durch die Instandsetzung einer auf dem gemeinsamen Grundstück stehenden Stützmauer entstanden und von ihm allein bezahlt wurden.

34
aa) Dass der Antragsgegner zum Zeitpunkt der Reparatur bzw. der Bezahlung der Rechnung die ehemalige Ehewohnung bereits vier Jahre lang nutzte und der Wert dieser Nutzung die von ihm geleisteten Zins- und Tilgungszahlungen deutlich überstieg, steht dieser Aufrechnung nicht entgegen.

35
Die von der Antragstellerin zitierte Rechtsprechung ändert daran nichts. Denn in jenen Entscheidungen sollte mit Ausgleichsansprüchen nach § 426 BGB aufgerechnet werden. Das Kammergericht und das OLG Saarbrücken verneinten Ausgleichsansprüche jeweils mit der Begründung, in der von den Beteiligten zuvor gelebten Praxis sei eine „anderweitige Bestimmung“ im Sinn des § 426 BGB zu sehen.

36
Vorliegend beruht der Gegenanspruch des Antragsgegners allerdings nicht auf § 426 BGB. Denn die Antragstellerin war am Vertrag mit dem Bauunternehmer unstreitig nicht beteiligt.

37
bb) Weil für den Antragsgegner aus § 744 Abs. 2 BGB das Recht folgt, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes notwendigen Maßnahmen zu treffen, hat er der Antragstellerin gegenüber einen Anspruch auf Aufwendungsersatz nach § 748 BGB.

38
Der Antragsgegner konnte auch nachweisen, dass die Reparatur der Stützmauer „notwendig“ im Sinn des § 744 Abs. 2 BGB war. Bereits mit Schriftsatz vom 17.03.2020 legte er eine schriftliche Bestätigung des von ihm beauftragten Bauunternehmers vor, der erklärte, die Mauer sei nicht (mehr) tragfähig und einsturzgefährdet.

39
cc) Entgegen seinen Angaben hat der Antragsgegner für die Instandsetzung der Mauer allerdings nicht den Rechnungsbetrag (5.655,48 €) bezahlt, sondern – dies folgt aus einem am 22.06.2020 vorgelegten Überweisungsbeleg – lediglich 5.600 €.

40
c) Nicht aufrechnen kann der Antragsgegner hingegen mit den Kosten, die (angeblich) entstanden wären, wenn der Hof des gemeinsamen Grundstücks durch eine Fachfirma gepflastert worden wäre.

41
Zum einen ist schon nicht nachvollziehbar, warum hierfür ein Betrag von 1.500 € hätte anfallen sollen. Denn in einem vom Antragsgegner selbst vorgelegten Angebot war für diese Arbeiten ein Preis von lediglich 450 € zuzüglich Mehrwertsteuer veranschlagt worden.

42
Zum anderen sind Kosten im Sinn des § 748 BGB (also das Vermögen mindernde Aufwendungen) nach Angaben des Antragsgegners gerade nicht entstanden. Der eigene Zeitaufwand bzw. die eigene Arbeitskraft wird von der Vorschrift hingegen nicht umfasst (Grüneberg / Sprau, BGB, 82. Auflage, 2023, § 748 Rn. 2).

43

d) Auch die in der Beschwerde erklärte Aufrechnung mit Aufwendungen für „Kleinreparaturen“ in Höhe von insgesamt 5.564 € lässt den Anspruch der Antragstellerin unberührt. Weil der Vortrag des Antragsgegners insoweit völlig unzureichend ist, muss die Frage, ob dieser als verspätet zurückgewiesen werden kann (§§ 112, 115 FamFG), nicht beantwortet werden.

III.

44
Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 40, 42 Abs. 1 FamGKG und entspricht der in der ersten Instanz erfolgten Festsetzung (12 x 545 plus 957,54). Die Kostenentscheidung fußt auf §§ 113 FamFG, 92 ZPO.

45
Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht gegeben (§ 70 Abs. 2 FamFG). Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Grundsätzliche Bedeutung hat die Sache nicht. Auch weicht der Senat nicht in einer Rechtsfrage von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs oder eines anderen Oberlandesgerichts ab.