Abs. 2 BGB läge allerdings dann vor, wenn der Miteigentümer wegen schwerer gesundheitlicher Schäden dringend einer ständigen Betreuung und Pflege bedarf und diese auf andere Weise als durch den Mieter bei Beibehaltung seiner Wohnung nicht gewährleistet werden kann.

OG, Urteil vom 6. November 1972 — 2 Zz 9/72.

Die Parteien sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Wohngrundstücks, in dem die Verklagte wohnt. Der Kläger beabsichtigt, in die im Grundstück gelegene Wohnung der Mieterin T. zu ziehen. Er hatte gegen sie gemäß § 4 MSchG eine Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses wegen dringenden Eigenbedarfs erhoben. Diese Klage hat er zurückgenommen, weil die jetzige Verklagte als Miteigentümerin es ablehnte, sich an dem Verfahren zu beteiligen. Mit der daraufhin gegen die Verklagte erhobenen Klage hat der Kläger beantragt, sie zu verurteilen, ihre Zustimmung zur Führung des Prozesses gegen Frau T. auf Aufhebung des Mietverhältnisses zu erteilen.

Dem Antrag der Verklagten entsprechend hat das Kreisgericht die Klage abgewiesen und dazu ausgeführt: Nach der für die Beziehungen zwischen den Parteien anzuwendenden Vorschrift des § 743 Abs. 2 BGB über die Gemeinschaft nach Bruchteilen sei jeder Teilhaber zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstandes nur insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt werde. Bei Erfolg der beabsichtigten Eigenbedarfsklage und dem Auszug der Frau T. würden die Interessen der Verklagten jedoch beeinträchtigt, weil sie wegen hochgradiger Schwerhörigkeit auf die Betreuung durch Frau T. angewiesen sei, zu der sie Vertrauen habe und die es verstehe, sich mit ihr gut zu verständigen.

Mit der Berufung hat der Kläger vorgetragen, daß die Verklagte nicht pflegebedürftig sei. Sie betreue selbst noch zwei andere Personen und nehme sogar mit einem Fahrrad am Straßenverkehr teil. Im übrigen würden durch einen Erfolg der Eigenbedarfsklage die Wohnraumbedingungen und die sich aus dem Miteigentum am Wohngrundstück ergebenden Rechte der Verklagten nicht berührt.

Das Bezirksgericht hat die Berufung zurückgewiesen und dazu ausgeführt: Die Verwaltung des Grundstücks stehe nach § 744 BGB beiden Parteien gemeinschaftlich zu. Soweit zwischen ihnen keine Einigung zu erzielen sei, könne jeder Teilhaber verlangen, daß der andere seine Einwilligung zu solchen Maßregeln gebe, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes notwendig seien. Notfalls könne auf Ersetzung der Einwilligung geklagt werden. Voraussetzung hierfür sei jedoch grundsätzlich, daß es sich um Maßnahmen zur Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes handele. Dies wäre z. B. der Fall, wenn sich ein Mieter des unangemessenen Gebrauchs der Mietsache schuldig mache oder Mietrückstände habe und deshalb eine Mietaufhebungs- und Räumungsklage notwendig sei. Diese Bestimmungen seien aber nicht anzuwenden, wenn ein Teilhaber nur aus persönlichem Interesse beabsichtige, eine Eigenbedarfsklage gemäß §4 MSchG zu führen. Das Ergebnis der vom Kläger angestrebten Maßnahme würde eine Beeinträchtigung der Wohnraumverhältnisse der Verklagten bedeuten. Dem stehe aber die Bestimmung des § 743 Abs. 2 BGB entgegen.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation dieses Urteils beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Steht — wie im vorliegenden Fall — das Eigentum an einer Sache mehreren Personen nach Bruchteilen zu, so finden neben den Vorschriften über das Miteigentum (§§ 1008 bis 1011 BGB) die Bestimmungen über die Gemeinschaft (§§741 bis 758 BGB) Anwendung. Davon sind auch die Instanzgerichte ausgegangen.

Die Berechtigung zur Geltendmachung eines Anspruchs des Klägers auf Aufhebung des Mietverhältnisses gegen die Mieterin T. wegen dringenden Eigenbedarfs nach §4 MSchG ist danach zunächst davon abhängig, ob er im Verhältnis der Miteigentümer zueinander zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Wohngrundstücks durch Benutzung der zur Zeit von Frau T. gemieteten Wohnung befugt ist. Nach § 743 Abs. 2 BGB ist jeder Teilhaber zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstandes insoweit berechtigt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird. Einigen sich die Teilhaber über die Verwaltung und Benutzung nicht und kommt kein entsprechender Mehrheitsbeschluß zustande, der bei einem Anteil zweier Teilhaber je zur Hälfte ohnehin nicht möglich ist, so kann jeder Teilhaber nach § 745 Abs. 2 BGB eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen. Aus dem Zusammenhang der Regelungen der §§ 743 Abs. 2 und 745 Abs. 2 BGB ergibt sich, daß das Interesse aller Teilhaber auch dann als gewahrt anzusehen ist, wenn durch das Maß und die Art des Gebrauchs durch einen oder mehrere Teilhaber der Gebrauch des oder der übrigen Teilhaber nicht beeinträchtigt wijd.

Das Bezirksgericht geht in den Gründen seines Urteils zunächst insoweit an der hier zu entscheidenden Frage über den Gebrauch bzw. Mitgebrauch des Wohngrundstücks durch den Kläger vorbei, als es sich hinsichtlich der Anwendung der Bestimmung des § 745 Abs. 2 BGB nur mit der V e r w a l t u n g des gemeinschaftlichen Gegenstands befaßt. Zu der vom Kläger angestrebten M i t b e n u t z u n g wird lediglich gesagt — ohne hierfür eine Begründung zu geben —, daß diese wegen einer dadurch eintretenden Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Verklagten nach § 743 Abs. 2 BGB nicht in Betracht kommen könne.

Das Kreisgericht hat diese Beeinträchtigung darin gesehen, daß bei einer Mitbenutzung des Wohngrundstücks seitens des Klägers durch Einzug in die bisherige Wohnung der Mieterin T. die wegen hochgradiger Schwerhörigkeit erforderliche Betreuung der Verklagten nicht mehr gewährleistet sei. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden.

Zutreffend weist der Kläger zunächst darauf hin, daß die Verklagte in der Benutzung ihrer Wohnung durch seinen Einzug in die Wohnung T. nicht eingeschränkt oder behindert wird. Allerdings würde eine Beeinträchtigung i. S. des § 743 Abs. 2 BGB mit den sich daraus für das Mitbenutzungsrecht des Klägers ergebenden nachteiligen Folgen dann zu bejahen sein, wenn die Verklagte wegen schwerer gesundheitlicher Schäden dringend einer ständigen Betreuung und Pflege bedürfte und diese auf andere Weise als durch die Mieterin T. bei Beibehaltung ihrer Wohnung nicht gewährleistet werden könnte. Ein solcher Fall liegt jedoch bei einer Schwerhörigkeit, mag sie auch, wie das Kreisgericht festgestellt hat, erheblich bzw. hochgradig sein, nicht vor.

Das Urteil des Bezirksgerichts war daher wegen Verletzung der §§743, 745 BGB gemäß §11 Abs. 1 ÄEG i. V. m. entsprechender Anwendung des § 564 ZPO aufzuheben.

An sich wäre die Sache zur Endentscheidung reif. Eine Selbstentscheidung durch den Senat konnte jedoch nicht erfolgen, weil der bisher gestellte Klageantrag lediglich auf Zustimmung der Verklagten zur Führung des Prozesses auf Aufhebung des Mietverhältnisses mit der Mieterin T. gerichtet ist. Eine solche Verpflichtung der Verklagten setzt jedoch — wie ausgeführt — die Klarstellung der Berechtigung des Umfangs und der Art der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Wohngrundstücks im Innenverhältnis der Miteigentümer vor-