



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

II ZR 171/02

Verkündet am:  
25. Oktober 2004  
Boppel  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ:                   nein  
BGHR:                   ja

BGB §§ 749, 753, 242 Bc, D

Der die Aufhebung einer Gemeinschaft betreibende Teilhaber kann, wenn das Miteigentum der gemeinschaftlichen Berufsausübung dienen sollte und er diese aufkündigt, verpflichtet sein, seinen Anteil gegen Zahlung des Marktwertes auf die die Zusammenarbeit fortsetzenden Teilhaber zu übertragen.

BGH, Urteil vom 25. Oktober 2004 - II ZR 171/02 - OLG Hamm

LG Bochum

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2004 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Röhrich und die Richter Prof. Dr. Goette, Dr. Kurzwelly, Münke und Dr. Gehrlein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21. März 2002 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Ehefrauen von fünf in einer Sozietät verbundenen Rechtsanwälten erwarben durch notariellen Vertrag vom 27. Mai 1981 zu je  $\frac{1}{5}$  Miteigentum an einem Miteigentumsanteil eines in R., A.straße 5, gelegenen, im Grundbuch unter Blatt 1 geführten Gebäudegrundstücks verbunden mit dem Sondereigentum an in dem Gebäude liegenden Büroräumen (nachfolgend: Büroetage). Die Teilhaberinnen räumten sich durch eine gesonderte, am 20. Oktober 1981 in das Grundbuch eingetragene notarielle

Vereinbarung vom 27. Mai 1981 gegenseitig ein Vorkaufsrecht ein und schlossen die Auseinandersetzung der Gemeinschaft auf Dauer aus. In der Büroetage übte die Sozietät, bei der es in der Folgezeit zu personellen Veränderungen kam, ihre Anwaltstätigkeit aus. Nach Eintritt ihres Ehemannes in die Sozietät übernahm die Klägerin durch zwei Erwerbsvorgänge in den Jahren 1986 und 1990 einen Miteigentumsanteil von insgesamt  $\frac{2}{5}$  an der Büroetage; weitere Miteigentümer sind mit einem Anteil von  $\frac{2}{5}$  die Beklagte zu 1, Witwe eines verstorbenen und Mutter eines aktiven Sozius, und mit einem Anteil von  $\frac{1}{5}$  der Beklagte zu 2, ein altersbedingt ausgeschiedener früherer Sozius.

Im Jahre 2000 kam es zwischen dem Ehemann der Klägerin und den verbliebenen drei weiteren Partnern zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten, die der Ehemann der Klägerin zum Anlaß nahm, den Sozietätsvertrag mit Wirkung zum 30. April 2000 zu kündigen. Der Ehemann der Klägerin einerseits und seine früheren Partner andererseits, die sich zu einer neuen Sozietät zusammengeschlossen hatten, unterbreiteten der Eigentümergemeinschaft Angebote auf Anmietung der Büroetage. In Abwesenheit der Klägerin, die sich zuvor für eine Vermietung an ihren Ehemann ausgesprochen hatte, faßten die Beklagten am 27. April 2000 den Beschluß, die Büroetage an die neue Sozietät zu vermieten. Noch am selben Tag schlossen die Beklagten - auch im Namen der Klägerin - einen schriftlichen Mietvertrag mit den einzelnen nunmehr der Sozietät angehörenden Rechtsanwälten. Die Beklagten haben der Klägerin angeboten, ihren Miteigentumsanteil zum Preis von 380.000,00 DM zu erwerben; wegen der Höhe des Preises haben sie außerdem erklärt, den von einem Sachverständigen festgestellten Marktpreis zu entrichten.

Nach erstinstanzlicher Abweisung der Klage hat das Oberlandesgericht auf die Berufung der Klägerin die Beklagten verurteilt, die Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft an der Büroetage zu dulden und den Erlös derart zu verteilen, daß die Klägerin  $\frac{2}{5}$ , die Beklagte zu 1  $\frac{2}{5}$  und der Beklagte zu 2  $\frac{1}{5}$  erhalten. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist begründet und führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I. Das Berufungsgericht hat gemeint, in der Auflösung der Anwaltssozietät sei ein wichtiger Grund zur Aufhebung der Eigentümergemeinschaft zu erkennen. Der Klägerin sei das Festhalten an der Gemeinschaft nicht zumutbar, weil ihr Ehemann die zwecks Ausübung seiner Anwaltstätigkeit zu Miteigentum erworbenen Räumlichkeiten künftig nicht mehr nutzen könne. Ein Verstoß gegen den ultima-ratio-Grundsatz könne nicht deshalb angenommen werden, weil die Klägerin es abgelehnt habe, ihren Anteil zum Preis von 380.000,00 DM auf die Beklagten zu übertragen. Dem die Aufhebung der Gemeinschaft betreibenden Teilhaber könne sein Aufhebungsrecht nicht durch Zahlung des geschätzten Werts seines Anteils entzogen werden. Ihm dürfe die Chance, im Rahmen der Versteigerung einen höheren Wert zu erzielen, nicht genommen werden.

II. Diese Ausführungen halten im entscheidenden Punkt rechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Die Aufhebung der Gemeinschaft kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch dann verlangt werden, wenn das Recht, die Aufhebung zu ver-

langen, durch Vereinbarung der Teilhaber für immer ausgeschlossen ist (§ 749 Abs. 2 Satz 1 BGB). Im Einzelfall kann das Begehren auf Aufhebung der Gemeinschaft aber 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 (BGHZ 63, 348, 352 f.; 58, 146 f.; Sen.Urt. v. 5. Dezember 1994 - II ZR 268/93, NJW-RR 1995, 334 f.; Sen.Urt. v. 30. April 1984 - II ZR 202/83, WM 1984, 873 f.). Unter solchen Gegebenheiten kann der die Aufhebung betreibende Teilhaber verpflichtet sein, seinen Anteil auf den der Versteigerung widersprechenden Teilhaber gegen Zahlung eines Ausgleichs zu übertragen, der - was gegebenenfalls sachverständiger Begutachtung bedarf - sowohl dem wirtschaftlichen Wert als auch einem etwaigen bei einer Zwangsversteigerung erzielbaren Mehrerlös entspricht (vgl. BGHZ 58, 146 ff.).

2. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist ein solcher Fall hier gegeben.

a) Die Büroetage wurde im Jahre 1981 von den Ehefrauen der damaligen Partner der Sozietät zu dem Zweck erworben, den Rechtsanwälten auf Dauer - nicht von dritter Seite kündbare - Bürofläche zur Ausübung ihres Berufs zur Verfügung zu stellen. Die Teilhaberinnen räumten sich wechselseitig Vorkaufsrechte ein, um ein Eindringen außerhalb der Sozietät stehender Dritter in die Gemeinschaft zu verhindern. Bei Ausscheiden eines Sozius wurde das Teileigentum zur Sicherung der personellen Verflechtung zwischen den Eigentümern und den Soziern regelmäßig auf die Ehefrau des eintretenden Sozius oder diesen selbst übertragen. Mit der Übernahme des Eigentumsanteils der Klägerin durch die Beklagten würde das seit mehr als 20 Jahren praktizierte, nicht zuletzt in dem Vorkaufsrecht zum Ausdruck kommende und auch von der

Klägerin beim Erwerb ihres Anteils gebilligte Konzept verwirklicht, eine personelle Kontinuität zwischen den Eigentümern der Büroetage und deren als Partner einer Anwaltssozietät verbundenen Ehegatten zu wahren. Die Beklagten würden dadurch in die Lage versetzt, das von der Klägerin erworbene Teileigentum an zwischenzeitlich neu eingetretene Sozien zu veräußern. Den berechtigten Interessen der Klägerin, die den Eigentumsanteil nur während der Dauer der Sozietätszugehörigkeit ihres Ehemannes innehaben sollte, würde durch die Übernahme ihres Anteils zu dem von den Beklagten - was das Berufungsgericht nicht beachtet hat - über den Betrag von 380.000,00 DM hinaus ausdrücklich angebotenen Marktpreis hinreichend Rechnung getragen.

b) Die Sache ist noch nicht entscheidungsreif. Damit die Parteien die Gelegenheit haben, auf der Grundlage der Auffassung des Senats vorzutragen und das Berufungsgericht die erforderlichen Feststellungen treffen kann, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Röhricht

Goette

Kurzwelly

Münke

Gehrlein