



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

BESCHLUSS

XII ZB 142/25

in der Familiensache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 745 Abs. 2

- a) Haben Ehegatten, die keine Ehegatteninnengesellschaft bilden, eine Immobilie zu hälftigem Miteigentum erworben und gemeinsam zu Wohnzwecken vermietet, ist jeder Teilhaber berechtigt, eine Änderung der bisherigen Verwaltungs- und Benutzungsregelung zu fordern, wenn tatsächliche Veränderungen eintreten, die ein Festhalten an der bisherigen Vereinbarung unerträglich erscheinen lassen (im Anschluss an BGH Beschluss vom 25. Oktober 2006 - VII ZB 29/06 - FamRZ 2007, 135 und Urteil vom 4. Februar 1982 - IX ZR 88/80 - NJW 1982, 1753).

- b) Der Antrag ist auf Zustimmung zu einer konkret zu bezeichnenden Art der Benutzung zu richten (im Anschluss an BGH Beschluss vom 25. Oktober 2006 - VII ZB 29/06 - FamRZ 2007, 135).
- c) Die Entscheidung, ob nach erfolgter Regelung der Benutzung tatsächliche Veränderungen eingetreten sind, die ein Festhalten an der bisherigen Verwaltungsvereinbarung unerträglich erscheinen lassen, hat der Tatrichter unter umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu treffen.

BGH, Beschluss vom 21. Januar 2026 - XII ZB 142/25 - OLG Celle
AG Tostedt

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Januar 2026 durch den Vorsitzenden Richter Guhling, den Richter Dr. Botur und die Richterinnen Dr. Krüger, Dr. Pernice und Dr. Recknagel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsgegnerin wird der Beschluss des 21. Zivilsenats - Senat für Familiensachen - des Oberlandesgerichts Celle vom 19. März 2025 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Gründe:

I.

- 1 Der Antragsteller (Ehemann) verlangt von der Antragsgegnerin (Ehefrau) die Mitwirkung an einer Eigenbedarfskündigung hinsichtlich einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie, die im hälftigen Miteigentum der Eheleute steht.
- 2 Die Beteiligten erwarben ein in der Nähe der Ehewohnung gelegenes Einfamilienhaus, das sie Anfang 2019 an die (heute) 84-jährige verwitwete und pflegebedürftige Mutter der Antragsgegnerin vermieteten, um ihr einen Lebensabend

in unmittelbarer Nähe zur Familie (insbesondere auch zu ihren beiden Enkelkindern) zu ermöglichen. Seit Juni 2021 leben die Eheleute getrennt.

3 Im Juli 2023 kündigte der Antragsteller den Mietvertrag mit der Mutter der Antragsgegnerin und machte Eigenbedarf geltend. Die Antragsgegnerin weigerte sich, der Kündigung zuzustimmen.

4 Das Amtsgericht hat den Antrag auf Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Abgabe einer „gemeinsamen ordentlichen Kündigungserklärung“ gegenüber der Mutter der Antragsgegnerin abgewiesen. Auf die dagegen gerichtete Beschwerde des Antragstellers hat das Oberlandesgericht die Entscheidung dahingehend abgeändert, dass es die Antragsgegnerin antragsgemäß verpflichtet hat. Hiergegen wendet sich die Antragsgegnerin mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der sie die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung anstrebt.

II.

5 Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht.

6 1. Zur Begründung seiner Entscheidung, die in FamRZ 2025, 1012 veröffentlicht ist, hat das Beschwerdegericht ausgeführt, dem Antragsteller stehe gegen die Antragsgegnerin ein Anspruch gemäß § 745 Abs. 2 BGB auf Neuregelung der Nutzungsverhältnisse zu. Hinsichtlich des Einfamilienhauses bestehe keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Ehegatteninnengesellschaft. Der Antragsteller könne verlangen, das von beiden Ehegatten mit der Mutter der Antragsgegnerin geschlossene Mietverhältnis zu kündigen, weil sich seit der Tren-

nung der Ehegatten die Voraussetzungen für die Nutzung des Hauses derart wesentlich geändert hätten, dass ihm ein Festhalten an dem Mietverhältnis nicht länger zuzumuten sei.

7 Eine Neuregelung der Verwaltung und Benutzung eines gemeinschaftlichen Gegenstandes könne nach § 745 Abs. 2 BGB auch bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse verlangt werden, die die bisherige Regelung infrage stelle. Seien die Teilhaber miteinander verheiratet, stelle die Trennung der Ehegatten eine solche wesentliche nachträgliche Änderung dar. Die wesentliche Änderung müsse ein Festhalten des Teilhabers an der bisherigen Regelung als unzumutbar erscheinen lassen. Das sei aufgrund des trennungsbedingten Auszugs des Antragstellers aus der Ehewohnung mit dadurch entstandenem Bedarf nach angemessenem Wohnraum und des Umstands, dass die Antragsgegnerin die Zahlung von Trennungsunterhalt beanspruche und diesen in einem bisher noch nicht abgeschlossenen Verfahren vor dem Amtsgericht verfolge, der Fall. Könnten die Teilhaber eine aufgrund geänderter Verhältnisse gebotene Neuregelung nicht herbeiführen, sei jeder Teilhaber berechtigt, einen Antrag auf Neuregelung der Benutzung zu stellen.

8 Auch habe der Antragsteller sein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses hinsichtlich des Einfamilienhauses hinreichend dargetan und im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht glaubhaft ausgeführt. Denn insoweit sei ausreichend, dass die Eigenbedarfskündigung hinreichende Erfolgsaussicht verspreche beziehungsweise nicht von vornherein aussichtslos erscheine. Ob eine Eigenbedarfskündigung gegenüber der Mutter der Antragsgegnerin begründet sei, müsse dagegen gegebenenfalls in einem weiteren Verfahren abschließend entschieden werden.

9 2. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

- 10 a) Im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht zu beanstanden ist allerdings der Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, wonach der Antragsteller und die Antragsgegnerin hinsichtlich der streitgegenständlichen Immobilie keine Ehegatteninnengesellschaft begründet haben, sondern als Miteigentümer eine Bruchteilsgemeinschaft nach § 741 BGB bilden. Die Beteiligten erinnern im Rechtsbeschwerdeverfahren hiergegen auch nichts.
- 11 b) Nach § 745 Abs. 2 BGB kann jeder Teilhaber, sofern nicht die Benutzung durch Vereinbarung geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Benutzung verlangen und notfalls gerichtlich durchsetzen. Dem Fehlen einer Vereinbarung über die Benutzung steht es gleich, wenn nach erfolgter Regelung des Gebrauchs tatsächliche Veränderungen eintreten, die ein Festhalten an der bisherigen Verwaltungsvereinbarung unerträglich erscheinen lassen (vgl. BGH Beschluss vom 25. Oktober 2006 - VII ZB 29/06 - FamRZ 2007, 135 und Urteil vom 4. Februar 1982 - IX ZR 88/80 - FamRZ 1982, 355, 356). In einem solchen Fall ist jeder Teilhaber berechtigt, eine Änderung der bisherigen Verwaltungsregelung zu fordern. Kommt der andere Teil diesem Verlangen nicht nach, kann Klage auf Neuregelung der Benutzung erhoben werden. Diese Klage ist auf Zustimmung zu einer bestimmt zu bezeichnenden Art der Benutzung zu richten. Nur über sie entscheidet das Gericht (vgl. BGH Beschluss vom 25. Oktober 2006 - VII ZB 29/06 - FamRZ 2007, 135 mwN). Die Schwelle für eine Neuregelung der Nutzung liegt damit deutlich höher als bei einer Erstregelung.
- 12 Die Entscheidung, ob nach erfolgter Regelung des Gebrauchs - wie hier durch die jedenfalls konkludent getroffene Abrede der Vermietung an die Mutter der Antragsgegnerin - tatsächliche Veränderungen eingetreten sind, die ein Festhalten an der bisherigen Verwaltungsvereinbarung unerträglich erscheinen las-

sen, hat das Gericht unter umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu treffen. Eine solche Interessenabwägung ist eine Frage der tatrichterlichen Würdigung. Dabei ist der tatrichterliche Beurteilungsspielraum bei der Würdigung und Gewichtung der einzelnen berücksichtigungsfähigen Umstände und Interessen der rechtlichen Nachprüfung entzogen. Die Interessenabwägung kann im Rechtsbeschwerdeverfahren aber daraufhin überprüft werden, ob der Tatrichter auf der Grundlage seiner Feststellungen wesentliche Umstände oder Interessen übersehen, nicht vollständig gewürdigt oder Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt hat (vgl. Senatsbeschluss BGHZ 235, 135 = FamRZ 2023, 352 Rn. 39 mwN).

13 c) Auch nach diesem eingeschränkten Prüfungsmaßstab hält die Entscheidung des Beschwerdegerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Denn unter Zugrundelegung von auf die Weiternutzung der ehemaligen Ehewohnung bezogener, mithin im Streitfall nicht einschlägiger Rechtsprechung und Literatur hat das Beschwerdegericht einen Anspruch des Antragstellers auf Neuregelung von Verwaltung und Benutzung gemäß § 745 Abs. 2 BGB allein wegen der Trennung der Beteiligten, eines Wohnbedarfs des Antragstellers und des Trennungsunterhaltsverlangens der Antragsgegnerin bejaht. Damit hat es sich rechtsfehlerhaft nicht die insoweit maßgebliche Frage vorgelegt, ob unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls tatsächliche Veränderungen eingetreten sind, die ein Festhalten des Antragstellers an der bisherigen Benutzungsvereinbarung unerträglich erscheinen lassen.

14 aa) Vertiefter Erörterung hätte bereits bedurft, ob und inwieweit die Trennung der Beteiligten mit den sich daraus ergebenden Folgen von zusätzlichem Wohnbedarf des aus der Ehewohnung ausziehenden Ehegatten und etwaigen Trennungsunterhaltsansprüchen zu einer wesentlichen Veränderung für die hier

streitgegenständliche Bruchteilsgemeinschaft hinsichtlich des vermieteten Anwesens geführt hat. Denn dieses war von den Eheleuten nach dem unstreitigen Beiliegenvorbringen mit dem alleinigen Ziel erworben worden, es an die Mutter der Antragsgegnerin zu vermieten und ihr so einen familiennahen Altersruhesitz zur Verfügung zu stellen. Diese Art der Nutzung des Anwesens wird jedoch - zumal mit Blick auf das sonstige Immobilienvermögen der Beteiligten - durch die Trennung nicht ohne weiteres beeinflusst, sondern bleibt jedenfalls grundsätzlich uneingeschränkt möglich.

15 bb) Aber auch bei Bejahung einer wesentlichen Änderung tragen die vom Beschwerdegericht angeführten Trennungsfolgen nicht die Annahme, die Beibehaltung der bisherigen Verwaltungs- und Benutzungsregelung sei für den Antragsteller unerträglich.

16 Das Beschwerdegericht berücksichtigt bei der Frage, ob ein Neuregelungsanspruch des Antragstellers besteht, schon nicht die mit dem Erwerb des Anwesens verbundene, auf die Vermietung an die Mutter der Antragsgegnerin gerichtete und fortführbare Zweckbestimmung. Dies gilt unbeschadet des von der Antragsgegnerin erstmals im Rechtsbeschwerdeverfahren gehaltenen Vortrags, der Antragsteller habe zur Optimierung der eigenen Steuervorteile ihre Mutter davon abgehalten, die streitgegenständliche Immobilie selbst zu erwerben. Jedenfalls bleiben dem Antragsteller mit der Vermietung einhergehende eventuelle steuerliche Vorteile auch nach der Trennung erhalten. Auch handelt es sich bei der Mutter der Antragsgegnerin nach der übereinstimmenden Darstellung beider Beteiligten um eine solvente Mieterin. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts wird die Darlehensbelastung der Beteiligten bezüglich der Immobilie durch die von der Mutter der Antragsgegnerin gezahlte Miete gedeckt, wobei unklar bleibt, ob der Immobilienkauf vollständig fremdfinanziert war. Zu der Behauptung des Antragstellers, die marktübliche Miete liege ganz erheblich über der von

der Mutter der Antragsgegnerin geschuldeten, hat das Beschwerdegericht zwar keine Feststellungen getroffen. Selbst wenn diese Behauptung zuträfe, wäre jedoch sehr fraglich, ob dies - unabhängig von einer gegebenenfalls durch die Bruchteilsgemeinschaft verfolgbaren Mieterhöhung - die Beibehaltung der derzeitigen Benutzungsregelung unerträglich erscheinen ließe. Denn würde fortan der Antragsteller das Anwesen nutzen, müsste er der Antragsgegnerin eine Nutzungsentschädigung zahlen oder sich unterhaltsrechtlich einen Wohnvorteil zu rechnen lassen. Beides wäre nach der (hälftigen) Marktmiete zu bemessen und würde sich daher entsprechend erhöhen.

- 17 Bereits bei der Frage, ob ein Neuregelungsanspruch des Antragstellers gemäß § 745 Abs. 2 BGB dem Grunde nach besteht, ist zudem einerseits in die Gesamtwürdigung einzubeziehen, inwieweit der Antragsteller zur Abdeckung seines angemessenen Wohnbedarfs auf die streitgegenständliche Immobilie angewiesen ist. Dafür müsste er jedenfalls auf einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB verweisen können, was das Beschwerdegericht mit seinen Ausführungen zu einem „berechtigten Interesse“ allerdings nicht festgestellt hat. Unabhängig davon wäre andererseits aber auch zu berücksichtigen, dass die Antragsgegnerin sich als hälftige Miteigentümerin wegen der Mietnutzung durch ihre Mutter ebenfalls auf einen Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen kann, der nicht weniger Ausfluss der von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleisteten Eigentumsgarantie ist als eine eventuelle Rechtsposition des Antragstellers (vgl. BVerfG FamRZ 1993, 1293, 1294). Mithin dürfte allein ein eventueller Wunsch des Antragstellers, im Rahmen seiner künftigen Lebensplanung das streitbefangene Grundstück zu bewohnen, die dem entgegenstehende, der ursprünglichen Planung entsprechende Mietnutzung nicht unerträglich für ihn werden lassen. Vielmehr wäre insoweit erforderlich, dass es an ihm auch angesichts seiner finanziellen Verhältnisse zumutbaren Wohnalternativen fehlt. Hierzu hat das Beschwerdegericht aber ebenfalls keine Feststellungen getroffen.

18 3. Die angefochtene Entscheidung kann danach keinen Bestand haben. Sie ist gemäß § 74 Abs. 5 FamFG aufzuheben. Die Sache ist nach § 74 Abs. 6 Satz 2 FamFG an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist.

19 Die Zurückverweisung gibt dem Beschwerdegericht zudem die Gelegenheit, auf eine sachgerechte Antragstellung hinzuwirken. Denn die Rechtsbeschwerde beanstandet zu Recht die dem zuletzt gestellten Antrag entsprechende Beschlussformel des Beschwerdegerichts. Diese verpflichtet die Antragsgegnerin nicht zur Zustimmung zu einer bestimmt bezeichneten Art der Benutzung (vgl. BGH Beschluss vom 25. Oktober 2006 - VII ZB 29/06 - NJW 2007, 149 Rn. 13), sondern ist allein auf Mitwirkung der Antragsgegnerin an einer Kündigung gerichtet. Offen bliebe damit, wie die Benutzung im Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses geregelt werden soll. Dem Begehren des Antragstellers ist hierzu unschwer zu entnehmen, dass er eine alleinige eigene Nutzung der Immobilie anstrebt. Eine solche Nutzungsregelung wäre grundsätzlich auch möglich und bei entsprechender Kompensation für die Antragsgegnerin nicht nach § 745 Abs. 3 Satz 2 BGB ausgeschlossen.

Guhling

Botur

Krüger

Pernice

Recknagel

Vorinstanzen:

AG Tostedt, Entscheidung vom 19.09.2024 - 15 F 361/23 -

OLG Celle, Entscheidung vom 19.03.2025 - 21 UF 237/24 -

Verkündet am:

21. Januar 2026

Pfirtmann, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle