

Amtsgericht Heilbronn

BESCHLUSS

§§ 426, 748 BGB

- 1. Bei nichtumlagefähigen Kosten einer Eigentumswohnung getrennt lebender Ehegatten handelt es sich um solche der Verwaltung bzw. Erhaltung der Eigentumswohnung der Beteiligten.**
- 2. Sie sind gemäß § 748 BGB entsprechend ihrem jeweils hälftigen Miteigentum zur Tragung dieser Kosten zu gleichen Anteilen verpflichtet.**
- 3. Hinsichtlich dieser nicht umlagefähigen Kosten gibt es keine andere Bestimmung im Sinne des § 426 Abs. 1 S. 1 BGB. Eine solche ergibt sich nicht aus Ziffer 5 der Süddeutschen Unterhaltsleitlinien, wonach vom Wohnvorteil unter anderem die nicht umlagefähigen Kosten abgezogen werden können.**

AG Heilbronn, Beschluss vom 20.02.2017; Az.: 9 F 2639/16

Tenor:

1. Der Antragsgegner wird verpflichtet, an die Antragstellerin den Betrag von 1.377,50 € nebst Jahreszinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 08.03.2016 zu bezahlen.
2. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Verfahrenswert: 2.755,00 €.

Gründe:

1.

Gegenstand des Verfahrens ist ein Gesamtschuldnerausgleich zwischen getrennt lebenden Ehegatten betreffend Betriebskosten einer im beiderseitigen Miteigentum stehende Eigentumswohnung.

Die Antragstellerin trägt vor, die Beteiligten seien die hälftigen Miteigentümer einer Eigentumswohnung. Seit der Trennung der Beteiligten im Juli 2013 bewohne die Antragstellerin die ehemalige Ehemohnung gemeinsam mit der ehelichen Tochter C. (geboren 20.5.2008). Aus diesem Grund werde der Antragstellerin bei der Unterhaltsberechnung ein Wohnwert angerechnet. Es sei unstrittig, dass die verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Grundstückskosten, die nach der Betriebskostenverordnung auf einen Mieter umgelegt werden könnten, von der Antragstellerin getragen werden ohne Anrechnung auf den Wohnwert. Allerdings habe der Antragsgegner sich an den Kosten zu beteiligen, die nicht umlagefähig sind. Hierbei handele es sich um die Rücklagen, Nebenkosten des Geldverkehrs,

Verwaltung, Mehrwertsteuer auf Verwaltergebühr und die Reparaturkosten. Hierfür habe die Antragstellerin im Zeitraum Oktober 2013 bis September 2014 1.028,83 € ausgegeben, im Zeitraum Oktober 2014 bis September 2015 915,81 € und im Zeitraum Oktober 2015 bis September 2016 811 €. Der Gesamtaufwand der Antragstellerin für nicht umlagefähige Kosten der gemeinschaftlichen Eigentumswohnung habe somit seit dem Auszug des Antragsgegners 2.755,01 € betragen. Hieran habe sich der Antragsgegner gemäß § 748 BGB hälftig zu beteiligen. Mit Schreiben vom 22.2.2016 sei der Antragsgegner aufgefordert worden, den hälftigen Anteil von 1.377,50 € bis zum 7.3.2016 an die Antragstellerin zu zahlen. Der Antragsgegner habe die Zahlung verweigert.

Die Aufrechnungserklärung des Antragsgegners gehe ins Leere. Seit der Trennung der Ehegatten werde in der Ehegatten- und Kindesunterhaltsangelegenheit korrespondiert. Im Jahr 2013 sei der Antragsgegner aufgefordert worden, einen monatlichen Ehegattenunterhalt i.H.v. 605 € sowie Kindesunterhalt i.H.v. 120 % des Mindestunterhalts zu zahlen. Bereits damals sei bei der Antragstellerin der Wohnwert für die mietfreie Nutzung des Eigentums angerechnet worden, während des Trennungsjahres noch der kleine Wohnwert i.H.v. 360 €. Die Zahlungen des Antragsgegners auf das Immobiliendarlehen mit damals monatlich 410,36 € seien ebenfalls berücksichtigt gewesen. Zu Zahlungen des Antragsgegners auf Ehegattenunterhalt sei es nicht gekommen. Im Jahr 2014 sei erneut der Unterhaltsanspruch der Antragstellerin berechnet worden, wobei der Antragsgegner in seiner Berechnung die Kreditbelastung in voller Höhe bei sich berücksichtigt, gleichzeitig der Antragstellerin einen Wohnwert von 900 € monatlich angerechnet habe und zu dem Ergebnis gekommen sei, dass kein Ehegattenunterhalt zu zahlen sei. Die Antragstellerin habe ihrerseits mit einem Mietwert von 550 € gerechnet und beim Antragsgegner eine monatliche Darlehensbelastung von 452 € berücksichtigt. Hieraus habe sich eine Unterhaltsverpflichtung des Antragsgegners von 250 € monatlich ergeben, welche gerichtlich nicht geltend gemacht und vom Antragsgegner nicht bezahlt worden sei.

Bei der Regelung in Ziff. 5. Der süddeutschen Unterhaltsleitlinien betreffend die auf einen Mieter nicht umlegbaren Betriebskosten handele es sich um eine Kannvorschrift. Andernfalls werde der Unterhaltsberechtigte, der mietfrei wohne und die nicht umlagefähigen Hauslasten zahle, gezwungen, Unterhaltsansprüche gegen den Miteigentümer geltend zu machen, um so dessen Kostenbeteiligung, die er fraglos nach § 748 BGB schulde, zu erzwingen. Auch in Fällen, in denen überhaupt kein Unterhalt geschuldet werde, müsse eine Kostenbeteiligung des Miteigentümers geltend gemacht werden können.

Nutzungsentschädigungsansprüche stünden dem Antragsgegner nicht zu, da die Nutzungsregelung bereits bei der Unterhaltsberechnung berücksichtigt worden sei. Die Höhe der geltend gemachten Nutzungsentschädigung von monatlich 140 € werde bestritten.

Die Antragstellerin beantragt:

Der Antragsgegner wird verurteilt, an die Antragstellerin 1.377,50 € nebst Jahreszinsen hieraus i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 8.3.2016 zu zahlen.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Er trägt vor, die Rahmenumstände seien korrekt wiedergegeben. Da die Antragstellerin die Wohnung mit der gemeinsamen Tochter bewohne, habe sie auch die Beträge, deren hälftige Erstattung sie verlange, selbst zu tragen. Der von der Antragstellerin begehrte Gesamtschuldnerausgleichsanspruch sei durch das Familienrecht überlagert. Dies trage die Antragstellerin auch selbst vor. Mit Schreiben vom 13.11.2014 habe die Antragstellerin ihren Trennungsunterhaltsanspruch mit 250 € beziffert. Aufgrund der Tatsache, dass der Antragsgegner die monatlichen Darlehensraten für die streitgegenständliche Eigentumswohnung bezahle und die Antragstellerin sich einen Wohnvorteil für die Nutzung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung zurechnen lassen müsse, der höher sei als von der Antragstellervertreterin in ihrer Unterhaltsberechnung eingestellt, müsse er jedoch einen keinen Trennungsunterhalt an die Antragstellerin bezahlen. Dies selbst dann, wenn man gemäß Ziffer 5 der unterhaltsrechtlichen Leitlinien der Familiensenate in Süddeutschland die Kosten, die nicht auf einen Mieter nach § 2 Betriebskostenverordnung umgelegt werden können, von diesem Wohnvorteil in Abzug bringe. Ziffer 5 der unterhaltsrechtlichen Leitlinien der Familiensenate in Süddeutschland beziehe sich lediglich auf die Abzugsmöglichkeiten dieser Kosten vom Wohnvorteil. Kosten, die auf einen Mieter nach § 2 Betriebskostenverordnung umgelegt werden können, könnten nicht von dem Wohnvorteil in Abzug gebracht werden. Das Wort "können" bedeute nicht, dass es sich die Antragstellerin aussuchen könne, ob sie die nicht auf einen Mieter umlegbaren Kosten von ihrem Wohnvorteil in Abzug bringe oder separat einklage. Dass die Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin die nicht umlegbaren Kosten in ihrer Unterhaltsberechnung bei dem von ihr in Ansatz gebrachten Wohnwert nicht in Abzug gebracht hatte, sei ihr Problem. Sollte das Gericht der Ansicht sein, dass Gesamtschuldneransprüche nicht durch die Unterhaltsberechnung überlagert sind, könnte der Antragsgegner von der Antragstellerin im Gegenzug den hälftigen Ausgleich der von ihm für die Wohnung getragenen Darlehensraten verlangen. Die monatliche Darlehensrate betrage aktuell 493,70 €, im Zeitraum August 2013 bis Juli 2015 habe sie 452 € betragen und im Zeitraum davor monatlich 410,36 €. Insgesamt habe der Antragsgegner im streitgegenständlichen Zeitraum 16.856,46 € bezahlt. Ihm stehe daher ein Gesamtschuldnerausgleichsanspruch i.H.v. 8.428,23 € zu. Mit diesem Anspruch werde hilfsweise die Aufrechnung erklärt.

Desweiteren habe der Antragsgegner mit Schreiben vom 17.12.2015 eine monatliche Nutzungsentschädigung für die Wohnung i.H.v. 140 € geltend gemacht. Auch insoweit werde hilfsweise die Aufrechnung erklärt.

Im Übrigen habe die Antragstellerin das Mahnverfahren missbraucht, da sie dort ihren Anspruch mit "Wohn-/Hausgeld für Wohnungseigentümergeinschaft" bezeichnet hatte.

Wegen weiterer Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten wird auf die von diesen bei Gericht eingereichten Schriftsätze und Unterlagen verwiesen.

Die Zustellung des Antrags (im vorausgegangenen Mahnverfahren) war am 20.5.2016 erfolgt.

2.

Der Antrag der Antragstellerin ist zulässig.

Entgegen der Ansicht des Antragsgegners ist ein Missbrauch des Mahnverfahrens durch die Antragstellerin nicht ersichtlich. Gemäß § 113 Abs. 2 FamFG gelten in Familienstreitsachen, wie der vorliegenden, die Vorschriften über das Mahnverfahren entsprechend. Soweit der Antragsgegner bemängelt, die Antragstellerin habe ihren geltend gemachten Anspruch im Mahnbescheidsantrag fälschlich mit "Wohn-/Hausgeld für Wohnungseigentümergeinschaft" bezeichnet, führt dies nicht zur Unzulässigkeit des Mahnverfahrens. Gemäß § 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ist der Anspruch unter bestimmter Angabe der verlangten Leistung zu bezeichnen. Selbst wenn hier eine Falschangabe erfolgt, ist dies unschädlich (vgl. Zöller, ZPO, 39. Aufl., § 690 Rn. 14). Die von der Antragsgegnerseite bemängelte Bezeichnung ist jedoch allenfalls irreführend, geht es doch tatsächlich um den Ausgleich von Betriebskosten zwischen Miteigentümern innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft. Im Übrigen hatte die Antragstellerin mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 04.04.2016 (Anl. K6 zum Schriftsatz der Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin vom 19.07.2016) die Einleitung eines Mahnverfahrens angekündigt, so dass der Antragsgegner bei Erhalt des Mahnbescheids wissen konnte, um was es tatsächlich geht.

Der Antrag der Antragstellerin ist auch begründet.

Die Antragstellerin hat gegen den Antragsgegner Anspruch auf Zahlung von 1.377,50 €, gemäß §§ 426, 748 BGB.

Die Beteiligten sind hälftige Miteigentümer einer Eigentumswohnung. Dass die Antragstellerin für diese Wohnung für nicht umlagefähige Nebenkosten wie Rücklagen, Nebenkosten des Geldverkehrs, Verwaltung, Mehrwertsteuer auf Verwaltergebühr und Reparaturen, im Zeitraum Oktober 2013 bis September 2016 insgesamt einen Betrag von 2.755,01 € aufgewandt hatte, ist vom Antragsgegner nicht bestritten worden. Da es sich bei diesen Kosten um solche der Verwaltung bzw. Erhaltung der Eigentumswohnung der Beteiligten handelt, sind sie gemäß § 748 BGB entsprechend ihrem jeweils hälftigen Miteigentum zur Tragung dieser Kosten zu gleichen Anteilen verpflichtet.

Hinsichtlich dieser nicht umlagefähigen Kosten gibt es keine andere Bestimmung im Sinne des § 426 Abs. 1 S. 1 BGB. Eine solche ergibt sich nicht aus Ziffer 5 der Süddeutschen Unterhaltsleitlinien, wonach vom Wohnvorteil unter anderem die nicht umlagefähigen Kosten abgezogen werden können. Die unterhaltsrechtlichen Leitlinien der Oberlandesgerichte haben keinen Rechtssatzcharakter und keine einer Rechtsnorm vergleichbare Verbindlichkeit (Wendl/Staudigl, Unterhaltsrecht, 9. Aufl., § 1 Rn. 16-18). Von daher steht es den Beteiligten eines Unterhaltsrechtsverhältnisses frei, ob sie von der Möglichkeit, die Betriebskosten vom Wohnvorteil abzuziehen, Gebrauch machen.

Bislang gibt es keine verbindliche Regelung über die Unterhaltsansprüche der Antragstellerin gegen den Antragsgegner. Unstreitig verhandelten die Beteiligten jedoch seit dem Jahr 2013 immer wieder über etwaige Unterhaltsansprüche der Antragstellerin. Ausweislich des von beiden Beteiligten vorgelegten außergerichtlichen Schriftverkehrs wurden beiderseits Unterhaltsberechnungen angestellt, seitens der Antragstellerin erstmals Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 02.07.2013 (Anl. K9 zum Schriftsatz der Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin vom 12.01.2017), seitens des Antragsgegners unter anderem mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 04.07.2014 (Anl. B1 zum Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners vom 02.09.2016). Von beiden Seiten war zwar jeweils über den der

Antragstellerin zuzurechnenden Wohnvorteil diskutiert worden, die von ihr getragenen nicht umlagefähige Betriebskosten waren jedoch zu keinem Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Frage eines Unterhaltsanspruchs der Antragstellerin thematisiert worden.

Mangels einer anderweitigen Bestimmung im Sinne des § 426 Abs. 1 S. 1 BGB bleibt es somit bei der hälftigen Beteiligung beider Ehegatten an den nicht umlagefähigen Betriebskosten der gemeinsamen Eigentumswohnung.

Nachdem die Antragstellerin die streitgegenständlichen Betriebskosten alleine bezahlt hatte, steht ihr gegen den Antragsgegner ein Gesamtschuldnerausgleichsanspruch in Höhe der Hälfte der von ihr erbrachten Zahlungen zu.

Dieser Anspruch ist nicht durch die vom Antragsgegner erklärten Aufrechnungen erloschen.

Soweit der Antragsgegner mit einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung aufrechnet, ist dieser bereits nicht schlüssig vorgetragen. Der Antragsgegner teilt außerdem nur den Monatsbetrag mit, den seiner Meinung nach die Antragstellerin schuldet, nicht aber den Betrag, mit dem er die Aufrechnung erklären möchte. Darüber hinaus könnte ein solcher Anspruch, dessen Anspruchsgrundlage § 1361 b Abs. 3 S. 2 BGB wäre, im vorliegenden Verfahren auch nicht im Wege der Aufrechnung geltend gemacht werden. Denn die Antragstellerin hat das Bestehen dieses Anspruchs bestritten, so dass streitig darüber entschieden werden müsste. Ehewohnungssachen im Sinne des § 200 FamFG folgen aber ausschließlich den Verfahrensvorschriften des FamFG, während sich das vorliegende Verfahren als Familienstreitsache in erster Linie nach den Vorschriften der ZPO richtet (§ 113 FamFG).

Der weitere vom Antragsgegner zur Aufrechnung gestellte Anspruch auf Gesamtschuldnerausgleich in Höhe von 8.428,23 € wegen der von ihm allein gezahlten Darlehnsraten, die ebenfalls unter § 748 BGB fallen, besteht nicht.

Insoweit ist von einer anderweitigen Bestimmung im Sinne des § 426 Abs. 1 S. 1 BGB auszugehen, da die Beteiligten im Rahmen der außergerichtlichen Verhandlungen über einen etwaigen Unterhaltsanspruch der Antragstellerin die vom Antragsgegner erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen stets bei der Einkommensermittlung auf Seiten des Antragsgegners in Abzug gebracht hatten. Dies ergibt sich aus den bereits erwähnten außergerichtlichen Schreiben der Beteiligten.

Von dieser Sichtweise war ausweislich der vorgelegten außergerichtlichen Korrespondenz der Antragsgegner zwar mit Schreiben vom 17.12.2015 (Anl. B1 zum Schriftsatz des Antragsgegnerversetzers vom 02.09.2016) insofern abgewichen, als dort die Auffassung vertreten worden war, dass die Antragstellerin für das Jahr 2015 die vom Antragsgegner bereits verauslagten Zins- und Tilgungsleistungen in voller Höhe zu erstatten hätte. Anfang des Jahres 2016 stellte der Antragsgegner auch vorübergehend die Zahlungen auf die Kreditverbindlichkeiten der Beteiligten ein, was sich aus dem als Anl. K4 zum Schriftsatz der Antragstellerversetzterin vom 19.07.2016 vorgelegten Schreiben von 22.02.2016 ergibt. In diesem Schreiben wird außerdem erwähnt, dass wegen dieses Verhaltens des Antragsgegners die Antragstellerin erneut den Auftrag erteilt hatte, ihre Ehegattenunterhaltsansprüche

neu zu errechnen. Wenig später nahm der Antragsgegner seine Zahlungen auf die Kreditverbindlichkeiten der Beteiligten wieder auf.

Auch im vorliegenden Verfahren trägt der Antragsgegner vor, dass aufgrund der Tatsache, dass er die monatlichen Darlehensraten für die gemeinsame Eigentumswohnung bezahle und die Antragstellerin sich einen Wohnvorteil für die Nutzung der Wohnung zurechnen lassen müsse, der nach seiner Ansicht höher sei als der von der Antragstellerin die Unterhaltsberechnung eingestellte, der Antragsgegner keinen Trennungsunterhalt an die Antragstellerin bezahlen müsse (Schriftsatz des Antragsgegnervertreters vom 30.11.2016).

Dies alles zeigt, dass hinsichtlich der vom Antragsgegner bezahlten Darlehensraten zwischen den Beteiligten die stillschweigende Vereinbarung getroffen worden war, dass der Gesamtschuldnerausgleich über eine Anrechnung im Rahmen der Unterhaltsberechnung zu erfolgen hat.

Daher besteht kein Zahlungsanspruch des Antragsgegners gegen die Antragstellerin hinsichtlich der von ihm auf die Kreditverbindlichkeiten der Beteiligten erbrachten Zahlungen. Die vom Antragsgegner erklärte Aufrechnung geht ins Leere.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 113 Abs. 1 FamFG, 91 ZPO; der Verfahrenswert ergibt sich aus §§ 35, 39 Abs. 3 FamFG.