

**Amtsgericht Fürstenfeldbruck**

Abteilung für Familiensachen

Az.: 004 F 45/16



In der Familiensache

- Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegnerin -

Verfahrensbevollmächtigte:

wegen Ehewohnung

ergeht durch das Amtsgericht Fürstenfeldbruck durch den Richter am Amtsgericht  
am 25.07.2019 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2019 folgender

## Beschluss

1. Die Antragsgegnerin ist verpflichtet, an den Antragsteller eine Nutzungsvergütung für die Alleinnutzung des Anwesens für den Zeitraum 01.09.2011 – 31.12.2011 in Höhe von monatlich 700 €, also 2.800 €, zu bezahlen sowie Zinsen in Höhe von 5 % über Basiszins hieraus ab 30.12.2014, und für den Zeitraum 01.01.2012 bis 30.09.2013, also für 21 Monate je 700 €, also weitere 14.700 €, nebst Zinsen in Höhe von 5 % über Basiszins hieraus ab 06.01.2015.
2. Im Übrigen wird der Antrag abgewiesen.

## Gründe:

### I.

Die Beteiligten streiten um eine Vergütung für die alleinige Nutzung der Ehwohnung durch die Antragsgegnerin während der Trennung.

Die Beteiligten hatten am 1984 geheiratet. Mit Beschluss vom 04.12.20013 im Verfahren 4 /10 wurde die Ehe geschieden. Der Scheidungsantrag ist am 13.10.2010 rechtshängig geworden. Der Beschluss ist im Scheidungsauspruch seit dem 02.2014 rechtskräftig.

Bei der letzten gemeinsame Ehwohnung der Beteiligten handelte es sich um ein Wohnanwesen in . Dieses Anwesen stand im jeweils hälftigen Miteigentum der Beteiligten, bis die Antragsgegnerin das Anwesen am 01.10.2013 im Wege der Zwangsversteigerung zum Alleineigentum erwarb. Während dieser Zeit hat die Antragsgegnerin in dem Anwesen gewohnt.

Der Antragsteller verlangt mit dem vorliegenden Antrag eine Nutzungsentschädigung von der Antragsgegnerin für die Zeit vom 01.01.2011 bis 30.09.2013. Er behauptet, die Beteiligten hätten sich bereits im Jahr 1998 getrennt. Damals sei er in sein eigenes Anwesen nach Frankreich gezogen. Ab diesem Zeitpunkt hätte die Antragsgegnerin das Anwesen in allein genutzt, in der ersten Zeit auch zusammen mit den gemeinsamen Kindern und ihrer Mutter.

Der objektive Mietwert des Anwesens habe nach einem Gutachten des Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren 2.200 € betragen. Die von der Antragsgegnerin geschuldete Nutzungsentschädigung für den Miteigentumsanteil des Antragstellers betrage demnach mindestens 1.000 € monatlich.

Der Antragsteller behauptet weiter, er habe von der Antragsgegnerin „schon frühzeitig und mehrfach“ einen finanziellen Ausgleich für die Alleinnutzung des gemeinsamen Hauses verlangt. So habe der Antragsteller durch seinen damaligen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 29.08.2011 eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 840 € ab 01.09.2011 gefordert.

Der Antragsteller beantragt,

die Antragsgegnerin zu verpflichten, an den Antragsteller Nutzungsentschädigung für die Alleinnutzung des Anwesens

**für den Zeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011 in Höhe von monatlich 1.000 € , also 12.000 €, zu bezahlen sowie Zinsen in Höhe von 5 % über Basiszins hieraus ab 30.12.2014, und für den Zeitraum 01.01.2012 bis 30.09.2013, also für 21 Monate, je 1.000 €, also weitere 21.000 € Nutzungsentschädigung nebst Zinsen in Höhe von 5 % über Basiszins hieraus ab 06.01.2015.**

Die Antragsgegnerin beantragt,

**den Antrag abzuweisen.**

Die Antragstellerin erklärt, sie sei vor dem Schreiben vom 29.08.2011 nicht aufgefordert worden, eine Nutzungsentschädigung zu bezahlen. Ein Anspruch des Antragstellers sei auch verwirkt, da der Antragsteller den Anspruch jahrelang nicht weiterverfolgt habe, so dass die Antragsgegnerin nicht mehr mit einer Inanspruchnahme habe rechnen müssen.

Der Antragsgegner sei auch niemals vollständig aus dem Haus ausgezogen und könne schon deshalb keine Nutzungsentschädigung geltend machen.

Darüber hinaus sei das Haus extrem renovierungsbedürftig gewesen, so dass kein Mieter mehr als 800 € Kaltmiete für das Haus bezahlt hätte. Schließlich habe die Antragsgegnerin selbst erhebliche Aufwendungen für das Anwesen getätigt.

Vorsorglich erklärt die Antragsgegnerin mit Unterhaltsansprüchen für die Kinder und sich selbst die Aufrechnung.

- Der Antrag ist zulässig.

Zuständig für die Entscheidung ist das Familiengericht Fürstenfeldbruck im Rahmen eines Ehevohnungsverfahrens gem. §§ 200 Abs. 1 Nr. 1, 201 Nr. 2 FamFG, da sich die Ehevohnung im hiesiger Gerichtsbezirk befunden hat und die Antragsgegnerin im hiesigen Gerichtsbezirk wohnhaft ist.

Der Antrag ist aber nur zum Teil begründet.

Der Antragsteller kann von der Antragsgegnerin eine Nutzungsvergütung für die alleinige Nutzung des gemeinschaftlichen Eheanwesens für den Zeitraum vom 01.09.2011 bis 30.09.2013 in Höhe von monatlich 700 €, insgesamt 17.500 € verlangen, § 1361 b Abs. 3 Satz 2 BGB.

(1) Unstreitig ist, dass die Beteiligten in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum nach Zustellung des Scheidungsantrags dauernd getrennt gelebt haben. Es ist auch nicht ernsthaft zweifelhaft, dass die vormals gemeinsame Ehevohnung der Beteiligten zu dieser Zeit von der Antragsgegnerin im Wesentlichen allein genutzt wurde. Der Antragsteller hielt sich - wie auch schon zuvor - durchgehend entweder in Frankreich oder in auf. Dass er möglicherweise noch einzelne, ihm gehörende Gegenstände in dem Haus hatte, ändert nichts daran, dass er das Anwesen der Antragsgegnerin zur Alleinnutzung, auch mit den gemeinsamen Kindern und der Mutter der Antragsgegnerin, überlassen hatte.

Damit kann der Antragsteller, der auch Miteigentümer zur Hälfte des Eheanwesens war, gem. § 1361 b Abs. 3 Satz 2 BGB von der Antragsgegnerin grundsätzlich eine Nutzungsvergütung verlangen, soweit dies der Billigkeit entspricht. Dieser Anspruch geht als speziellere Regelung den Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts, insbesondere nach § 745 BGB, vor (BGHZ 214, 146 - 160).

(2) Eine Nutzungsvergütung ist jedoch nicht schon ab dem 01.01.2011, sondern erst ab dem 01.09.2011, geschuldet. Für den Anspruch auf Nutzungsvergütung ist eine vorherige eindeutige und bezifferte Zahlungsaufforderung erforderlich (Palandt-Brudermüller, RdNr. 23 zu § 1361 b BGB nWN). Eine solche ist erstmals durch das Schreiben des damaligen Bevollmächtigten des Antragstellers Rechtsanwalt vom 29.08.2011 nachgewiesen, mit dem eine Nutzungsent-schädigung in Höhe von 840 € monatlich ab 01.09.2011 gefordert wurde.

(3) Die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Zahlung einer Nutzungsvergütung ab diesem Zeit-

punkt entspricht auch grundsätzlich der Billigkeit. Die Antragsgegnerin hat das Eheanwesen bewusst und gewollt allein weitergenutzt. Der Alleinbesitz wurde ihr nicht aufgedrängt. Anhaltspunkte dafür, dass unter Berücksichtigung der Einkommens- und Lebensverhältnisse der Antragsgegnerin die Verpflichtung zur Zahlung einer Nutzungsvergütung unbillig wäre, sind nicht ersichtlich.

(4) Der Höhe nach ist für den streitgegenständlichen Zeitraum eine Nutzungsvergütung von monatlich 700 € angemessen.

(4.1) Die Höhe der Vergütung richtet sich nach der Billigkeit. Orientierungsgröße ist die ortsübliche Miete, zu der ein vergleichbares Objekt auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet werden könnte. Befindet sich die Ehewohnung – wie hier – im hälftigen Miteigentum beider Ehegatten, kann eine Nutzungsentschädigung nur in Höhe des anteiligen Mietwertes, also in Höhe der Hälfte des Mietwertes, angesetzt werden. Mögliche Einschränkungen für die Dauer des ersten Trennungsjahres müssen hier nicht diskutiert werden, da in dem streitgegenständlichen Zeitraum der Scheidungsantrag bereits rechtshängig war und das Trennungsjahr abgelaufen war.

(4.2) Den objektiven Mietwert hat der Sachverständige in seinem Gutachten vom 26.09.2017 mit monatlich 1.400 € ermittelt. Das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, auf das ausdrücklich Bezug genommen wird, ist in sich schlüssig und nachvollziehbar und berücksichtigt in ausreichender Weise den tatsächlichen Zustand des Anwesens. Damit ergibt sich eine hälftige Nutzungsvergütung von 700 € monatlich.

(4.3) Soweit Kreditbelastungen für das Anwesen bestanden, wurden diese von den Beteiligten in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum gemeinsam bedient. Daher können von der Antragsgegnerin für den Antragsteller übernommene und bezahlte Kreditzahlungen, die die Ehewohnung betrafen, die Nutzungsvergütung nicht mindern.

(4.4) Auch Aufwendungen der Antragsgegnerin für das Anwesen in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum sind nicht behauptet oder nachgewiesen, so dass auch insoweit bei der Billigkeitsbetrachtung keine Gründe bestehen, die Nutzungsvergütung zu versagen oder zu mindern.

(5) Der Anspruch auf Nutzungsvergütung ist auch nicht verwirkt. Die Antragsgegnerin musste ab der Zahlungsaufforderung vom 29.08.2011 damit rechnen, dass der Antragsteller eine Nutzungsvergütung von ihr verlangen würde. Zugegebenermaßen hat sich der Antragsteller lange Zeit gelassen, bis er den Anspruch gerichtlich geltend gemacht hat. Seit Beginn des Scheidungsverfahrens wurden jedoch die Auseinandersetzungen zwischen den Beteiligten in vermögensrechtlichen Fragen sehr vehement geführt, so dass für die Antragsgegnerin keinerlei Anhaltspunkte da-

für bestanden, dass der Antragsteller auf die Geltendmachung irgendwelcher Ansprüche verzichten würde. Insoweit fehlt es jedenfalls an dem für eine Verwirkung erforderlichen Umstandsmoment. Der Antragsgegnerin wäre es auch unbenommen gewesen, Unterhaltsansprüche oder familienrechtliche Ausgleichsansprüche gegen den Antragsteller geltend zu machen.

(6) Schließlich kann die Antragsgegnerin auch keine Trennungsunterhaltsansprüche, familienrechtliche Ausgleichsansprüche oder Ersatzansprüche für Aufwendungen aus früheren Jahren dem Anspruch auf Nutzungsvergütung entgegen setzen. Derartige Ansprüche sind zivilrechtlicher Art und unterliegen als Familienstreitsachen im Sinne des § 112 FamFG gem. § 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG weitgehend den Vorschriften der ZPO. Eine Aufrechnung mit derartigen Ansprüchen ist im Ehenwohnungsverfahren nicht möglich; vielmehr sind derartige Ansprüche in gesonderten Verfahren geltend zu machen. Insoweit teilt der erkennende Richter die Rechtsauffassung des OLG Brandenburg im Beschluss vom 19.02.2012, 3 UF 95/12, zitiert bei juris).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 81 FamFG.

Es entspricht billigem Ermessen, die Kosten gegeneinander aufzuheben. Beide Beteiligten sind teilweise unterlegen. Gründe, die es rechtfertigen, die Kosten einem Beteiligten ganz oder überwiegend aufzuerlegen, sind nicht ersichtlich.

Verfahrenswert: § 48 FamGKG

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss findet das Rechtsmittel der **Beschwerde** statt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 € übersteigt oder wenn das Gericht des ersten Rechtszugs die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen einer Frist von 1 Monat bei dem  
Amtsgericht Fürstenfeldbruck  
Stadelbergerstr. 5  
82256 Fürstenfeldbruck  
einzulegen.

Die Frist beginnt mit der schriftlichen Bekanntgabe des Beschlusses. Erfolgt die schriftliche Bekanntgabe durch Zustellung nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung, ist das Datum der Zustellung maßgebend.