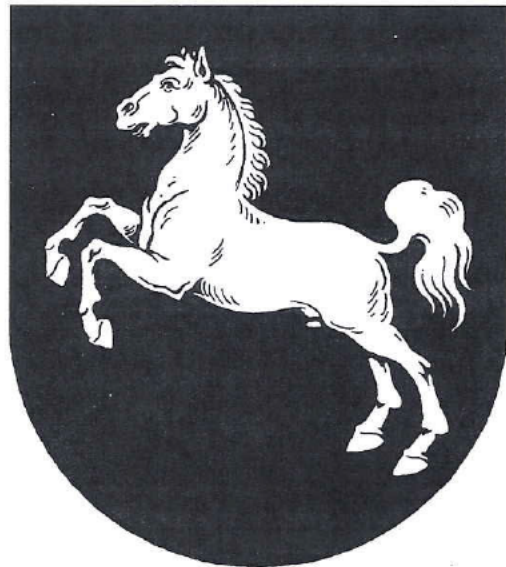


Mandant hat Abschrift



**Oberlandesgericht  
Celle**

# Oberlandesgericht Celle

Im Namen des Volkes

## Urteil

**12 U 6/17**

2 O 211/16 Landgericht Stade

Verkündet am:

29. September 2017

Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

geb. Beklagte und Berufungsklägerin,

Beklagte und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Anwaltsbüro

Geschäftszeichen:

gegen

Kläger und Berufungsbeklagter,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Rolf-Peter Dröge, Gestüt Hohenufer, 25485 Langeln,

Geschäftszeichen: 15/14D01

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Celle auf die mündliche Verhandlung vom 6. September 2017 durch den Richter am Oberlandesgericht die Richterin am Oberlandesgericht und den Richter am Oberlandesgericht für Recht erkannt:

- I. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Stade vom 15. Februar 2017 wird zurückgewiesen.
- II. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Der Kläger hat nach Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft zwischen den Parteien von der Beklagten die Übertragung ihres ideellen Miteigentumsanteils an einer am 30. April 2012 gemeinsam erworbenen Immobilie, hilfsweise den teilweisen Ausgleich der im Rahmen des Immobilienerwerbs von ihm geleisteten Aufwendungen begehrt.

Der jetzt 69-jährige Kläger ist Nuklearmediziner, die jetzt 59-jährige Beklagte hat den Beruf einer Dipl. Ethnologin und Dipl. Kunstrestauratorin erlernt. Sie lebten seit 2006 in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit den beiden Söhnen der Beklagten in Hamburg in einer gemieteten Immobilie und erwarben mit notariellem Kaufvertrag vom 30. April 2012 zwei in der Gemarkung [REDACTED] belegene Grundstücke; dabei handelt es sich um einen Mischwald mit einer Größe von rd. 1.200 qm sowie ein mit einem gepflegten und hochwertigem Architektenhaus bebautes Grundstück mit einer Größe von 2.500 qm.

Von dem Kaufpreis für das Objekt in Höhe von insgesamt [REDACTED] € brachte der Kläger aus eigenen Mitteln allein [REDACTED] € auf. In Höhe von 70.000 € schlossen die Parteien gemeinsam einen Darlehensvertrag mit der DSL-Bank Hameln, wobei allein der Kläger die Darlehensraten während des Bestehens der nichtehelichen Lebensgemeinschaft als auch nach deren Scheitern bediente.

Daneben brachte allein der Kläger die vollständigen Erwerbsnebenkosten (Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, Notar -und Grundbuchkosten), die sich auf einen Gesamtbetrag von 28.212,57 € belaufen.



Sowohl vor als auch nach der Trennung im Mai 2015 zahlte der Kläger auch sämtliche Nebenkosten für das Haus; die Beklagte beteiligte sich lediglich in den Monaten März, April und Mai 2016 mit monatlichen Beträgen in Höhe von 91 € für Strom, 174 € für Gas und 12,86 € für Abfall sowie 16,66 € für Wasser.

Der Kläger hat erstinstanzlich mit seinem Hauptantrag die Verurteilung der Beklagten zur Übertragung des auf die Beklagte lautenden Miteigentumsanteils, hilfsweise Zug um Zug gegen Übernahme der Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, begehrt. Er hat hilfsweise einen Ausgleichsanspruch in Höhe von [REDACTED] € (hälftiger Kaufpreis) nebst Zinsen sowie weiterer 14.106,28 € hälftige Erwerbskosten) nebst Zinsen gegen die Beklagte geltend gemacht.

Nach der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft verlangt der Kläger Ausgleich seiner gemeinschaftsbezogenen Zuwendungen, weil deren Geschäftsgrundlage entfallen ist.

Die Beklagte hat einer Übertragung ihres Miteigentumsanteils ohne Ausgleichszahlung widersprochen; während der Kläger aufgrund seines erheblich höheren Einkommens die Finanzierung und Unterhaltung der Immobilie übernommen habe, sei sie für den Haushalt zuständig gewesen. Diese Aufgabenverteilung habe bereits bei dem Erwerb der Immobilie der internen Absprache der Parteien entsprochen.

Ihr stehe eine Ausgleichszahlung wegen der zwischenzeitlichen Wertsteigerung der Immobilie zu. Sie selbst habe den Kaufpreis damals auf [REDACTED] € gedrückt. Inzwischen könne das Haus für 400.000 € bis 450.000 € verkauft werden. An dieser Wertsteigerung wolle sie über ihren Miteigentumsanteil partizipieren.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 15. Februar 2017 dem Hilfsbegehren des Klägers stattgegeben und die Beklagte zur Zahlung von 139.106,28 € verurteilt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird insoweit auf das Urteil Bezug genommen.

Gegen diese Entscheidung hat die Beklagte Berufung eingelegt.

Sie greift das Urteil nicht an, soweit sie zur Zahlung von 56.935,86 € verurteilt worden ist.

Allerdings sei die Klage in Höhe von 82.170,42 € unbegründet. Sie rügt, dass in die Berechnung der Ausgleichsforderung das gemeinsam aufgenommene Darlehen nicht in Höhe des gesamten Darlehensbetrages von 70.000 € als Leistung des Klägers eingestellt werden könne, vielmehr seien nur die ab Trennung vom Kläger geleisteten Darlehenstilgungen und Zinszahlungen in Höhe von (bis zum Stichtag 18.01.2017) 19.530,88 € saldierbar. Ein vorweggenommener Vorauszahlungsanspruch für die erst in Zukunft fälligen Darlehensraten stünde dem Kläger nicht zu.

Im Übrigen gebiete die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einen prozentualen Abschlag von der Ausgleichsforderung, der im Hinblick auf die maßgeblichen, in eine Gesamtabwägung einzustellenden Gesichtspunkte vorliegend mit 50 % zu bemessen sei.

Der Kläger verteidigt die angefochtene Entscheidung.

Der Senat hat mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 6. September 2017 mehrere Möglichkeiten einer gütlichen Beilegung erörtert.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg.

Zu Recht und mit im Ergebnis zutreffender Begründung hat das Landgericht mit dem angefochtenen Urteil dem Kläger eine Ausgleichsforderung in Höhe von 139.106,28 € nebst Zinsen zugesprochen, weil nach Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft dem Kläger die Beibehaltung der durch seine Leistungen geschaffenen Vermögensverhältnisse nach Treu und Glauben nicht zuzumuten ist. Nach den maßgeblichen Verhältnissen und unter Gesamtabwägung aller Umstände kommt der Leistung des Klägers, hier der gegenleistungslosen entgeltlichen Einräumung von ideellem Miteigentum der Beklagten an der vollständig von ihm finanzierten Immobilie, erhebliche Bedeutung zu.



Im Einzelnen hat sich der Senat von folgenden Erwägungen leiten lassen:

1.

Der Senat kann im Ergebnis dahingestellt sein lassen, ob sich der in der Berufungsinstanz allein noch streitgegenständliche Ausgleichsanspruch des Klägers nach Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft auf gesellschaftsrechtliche Ausgleichsansprüche, auf bereicherungsrechtliche Ausgleichsansprüche wegen Zweckverfehlung gem. § 812 Abs. 1 Satz 2, 2. Alternative BGB oder daneben - ergänzend - auch aus den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) ableiten lässt.

Denn die Beklagte selbst gesteht dem Kläger einen Ausgleich für die von ihm ganz überwiegend allein getätigten Leistungen grundsätzlich zu, seien sie nun als Befreiung von Verbindlichkeiten, als Einräumung von ideellem Miteigentum oder als Übernahme von Darlehensleistungen zu bewerten. Die Beklagte wendet sich im Kern ihrer Berufungsbegründung lediglich gegen die Berechnung dieser Ausgleichsforderung im Einzelnen.

Mit den dazu erhobenen Angriffen vermag sie im Ergebnis jedoch nicht durchzudringen.

Nach der Grundsatzentscheidung des BGH XII ZR 39/06, Urteil vom 09.07.2008, ist wegen solcher Leistungen des Partners, die über den für den täglichen Bedarf der Gemeinschaft benötigten Umfang hinausgehen und die bei einem oder beiden Partnern zur Bildung von die Beendigung der Lebensgemeinschaft überdauernden Vermögenswerten geführt haben, ein rechtlich geschütztes Ausgleichsbedürfnis gegeben. Vorliegend ist es ganz überwiegend durch den Vermögenseinsatz des Klägers in Verbindung mit einem gemeinschaftlichen Darlehen zu einem Erwerb des ideellen Miteigentums der Beklagten an der Immobilie gekommen, die der Kläger auch hinsichtlich der Erwerbsnebenkosten und der Bedienung der Darlehensraten - bis auf relativ geringfügige Beteiligungen der Beklagten an laufenden Kosten - vollständig allein finanziert hat. Bereits der amtliche Leitsatz der angeführten Entscheidung deutet an, dass ein Ausgleichsanspruch auch in Betracht

kommt, wenn die Partner Miteigentümer zu je 1/2 sind, der eine aber erheblich höhere Beiträge hierzu geleistet hat als der andere.

Vorliegend hat aber ausschließlich der Kläger Beiträge für den Immobilienerwerb aufgebracht, die Beklagte hat weder zum Erwerb noch zu den laufenden Kosten der Unterhaltung maßgeblich beigetragen, ist aber ideell hälftige Miteigentümerin.

Mit Rücksicht auf das Alter der Parteien lässt sich konzedieren, dass dem bereits verrenteten Kläger der künftige Erwerb weiteren Vermögens in einer Größenordnung der Beiträge, die er aufgewendet hat, aus Arbeitseinkommen nicht mehr möglich sein dürfte. Auf Seiten der Beklagten ist festzustellen, dass sie - bis auf ihre Haushaltsleistungen - zu der bei ihr als Miteigentümerin vorliegenden Vermögensvermehrung nicht nennenswert finanziell beigetragen hat. Der Zweck der Leistung, die Realisierung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, hat sich nur für die Dauer von knapp 3 Jahren realisiert.

Dem Kläger ist die Beibehaltung der durch ausschließlich seine Leistungen geschaffenen Vermögensverhältnisse daher nach Treu und Glauben nicht zumutbar.

Am grundsätzlichen Bestehen eines Ausgleichsanspruches des Klägers gegen die Beklagte kann insoweit kein Zweifel aufkommen.

2.

Soweit es die Berechnungsweise dieses Ausgleichsanspruches betrifft, vermag der Senat die Ansätze der Berufungsbegründung im Ergebnis nicht zu teilen.

a)

Das Landgericht hat den vollen Darlehensbetrag in Höhe von 70.000 € auch zu Recht beim Kläger eingestellt, ohne auf die gemeinschaftliche Darlehensverpflichtung der Parteien und Ausgleichsansprüche nach § 426 Abs. 2 BGB abzustellen.

Nach den vorgetragenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen war nicht nur bei Eingehung der gemeinschaftlichen Darlehensverpflichtung, sondern auch nach Trennung der Parteien vollkommen unstreitig, dass einzig und allein der



Kläger aus seinem Einkommen zur Rückzahlung der Darlehensrate in Höhe von monatlich 442,17 € in der Lage war und zukünftig sein wird. Die Beklagte selbst hat erstinstanzlich darauf verwiesen, dass der Kläger schon damals gewusst habe, dass er die alleinige Finanzierung des Hauses übernehmen würde.

Die Beklagte hat weder während des Bestehens der nichtehelichen Lebensgemeinschaft noch nach Trennung über regelmäßiges Arbeitseinkommen verfügt.

Für die Frage des Ausgleiches von Tilgungsleistungen bei beendeten nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist das Innenverhältnis der Lebensgefährten, das durch die wirtschaftlichen und persönlichen Beziehungen geprägt ist, entscheidend. Maßgebend ist dabei der Verwendungszweck, nicht der Zeitpunkt der Leistung. Bei bis auf den Umstand der Trennung unveränderten wirtschaftlichen Verhältnissen und im Rahmen der Begründung des Hilfsantrages vom Kläger selbst verlangten hälftigen Ausgleich kann der Senat daher davon ausgehen, dass die Parteien damit selbst eine anderweitige Bestimmung im Sinne des § 426 Abs. 1 BGB getroffen haben und die Darlehensforderung insgesamt - wie es auch den wirtschaftlichen Gegebenheiten tatsächlich entspricht - dem Kläger zugeordnet haben.

b)

Im Kern zutreffend verweist die Beklagte darauf, dass nach der Rechtsprechung zur Bemessung der Höhe der Ausgleichsforderung eine Gesamtabwägung aller Umstände des Einzelfalles zu erfolgen hat und unter Umständen prozentuale Abschläge vom rechnerischen Ausgleichanspruch zu erfolgen haben. Allerdings vermag der Senat vorliegend keine durchgreifenden Gesichtspunkte zu erkennen, die einen prozentualen Abschlag rechtfertigen könnten.

Hinsichtlich des Alters der Parteien und ihrer Möglichkeiten, Arbeitseinkommen zu erzielen, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Den Umstand, dass die Beklagte während des gemeinsamen Wohnens nicht erwerbstätig war, hat der Kläger nicht zu verantworten. Sie kann sich auch jetzt noch mit einer Werkstatt um Erwerbseinkommen bemühen. Der Zweck der Vermögenszuwendung hat sich gerade mal über einen Zeitraum von 3 Jahren realisiert; insoweit handelt es sich eben um einen eher kurzen Zeitraum, weil sich die Investition nicht „abgewohnt“ hat.





Die behauptete drohende Steuernachzahlung, die Motiv für den gemeinschaftlichen Erwerb gewesen sein soll, ist bestritten und durch nichts belegt.

An der behaupteten Vermögensmehrung durch einen Preisanstieg der Immobilie profitieren im Falle des freihändigen Verkaufes beide Parteien, sie bietet also kein Argument im Rahmen einer Abwägung.

Tatsächlich hat der Kläger vor dem Kauf der Immobilie ein Vermögen von rd. 208.000 € besessen. Hiervon hat er 180.000 € für den Kaufpreis und 28.000 € für Erwerbsnebenkosten ausgegeben. Nunmehr besitzt er einen hälftigen Miteigentumsanteil an einer Immobilie, der auch nach Vorstellung der Beklagten allenfalls 225.000 € beträgt, steht aber seit der Trennung der Parteien für eine Restschuld in Höhe von wenigstens 57.000 € aus dem Darlehen ein. Bei ihm ist - im Gegensatz zur Beklagten - also eine Vermögensminderung eingetreten.

Danach war die Berufung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10 ZPO.



**Ausgefertigt**

Celle, 4. Oktober 2017



**Justizangestellte**  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

