



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Hamm v. 06.04.2022 - 8 U 172/20, NJW-RR 2022, 957

Abwicklung eines Grundstückserwerbs nach Scheitern nichtehelicher Lebensgemeinschaft

06.01.2023

Leitsatz

1. Der Erwerb eines Grundstücks zu je $\frac{1}{2}$ mit dem Ziel, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten, das künftig gemeinsam bewohnt werden soll, stellt keine konkludente Begründung einer BGB-Gesellschaft dar, wenn der Zweck nicht über die Verwirklichung der Beziehung der Parteien hinausgeht.
2. Die Vereinbarung über die Auseinandersetzung einer BGB-Gesellschaft, die die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück zum Inhalt hat, bedarf zur Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Die Berufung auf die Formnichtigkeit ist jedenfalls dann nicht treuwidrig, wenn beide Parteien die Formbedürftigkeit kannten.
3. Scheitert eine nichteheliche Beziehung nach dem gemeinsamen Erwerb eines Baugrundstücks und errichtet ein Partner nunmehr allein auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus, kann er anteiligen Ersatz seiner Aufwendungen nicht nach den Grundsätzen über Ausgleichsansprüche nach Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft verlangen. Es verbleiben Ansprüche wegen der Wertsteigerung des hälftigen Miteigentumsanteils des anderen Partners.

Sachverhalt

Die Klägerin und der Beklagte führten eine nichteheliche Beziehung und erwarben im Jahr 2017, je zur Hälfte, ein Grundstück zum Kaufpreis von 92.000 EUR. Ziel war die gemeinsame Errichtung eines Einfamilienhauses. Der Beklagte beglich den Kaufpreis für das Grundstück und gewährte der Klägerin für ihren hälftigen Anteil am Kaufpreis ein unbefristetes Darlehen i.H.v 46.000 EUR. Zur Finanzierung des Bauvorhabens schlossen die Beteiligten einen Darlehensvertrag mit der X-Bank über 275.000 EUR. Kurz nach Beginn des Bauvorhabens scheiterte die Beziehung. Die Klägerin setzte das Bauvorhaben allein fort und nutzt das Einfamilienhaus. Eine von der Klägerin angestrebte Beurkundung zur Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils des Bekl. auf die Kl. gegen Zahlung von 46.000 EUR kam, nicht zustande. Die Klägerin kündigte die aus ihrer Sicht zwischen den Parteien bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Errichtung des Einfamilienhauses. Der Beklagte kündigte das von ihm gewährte Darlehen und forderte die Klägerin zur Rückzahlung der 46.000 EUR auf. Die Vorinstanz wies die Klage ab und gab der Widerklage statt.

Entscheidung

Das Gericht verneint einen Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils aus einer mündlichen Vereinbarung der Parteien. Diese sei gem. § 125 S. 1 BGB i.V.m. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB nichtig. Des weiteren scheidet auch ein Anspruch gem. § 730 BGB aus. Vorliegend fehlte es bereits an dem Zustandekommen einer GbR. Verfolgen die Partner jedoch keinen Zweck, der über die Verwirklichung der Beziehung hinausgeht, bestehen Zweifel an dem für einen Gesellschaftsvertrag erforderlichen Rechtsbindungswillen. Es bestand auch kein Bedürfnis an dem Abschluss einer



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

gesellschaftsvertraglichen Regelung, da beide Beteiligten davon ausgingen, die Kosten hälftig aufzuteilen. Deshalb wurde auch ein Darlehensvertrag geschlossen und geregelt, dass die Investitionen je zur Hälfte erfolgen sollen. Dies stelle eigenständige Vereinbarungen dar, die der Annahme des Abschlusses eines Gesellschaftsvertrages durch schlüssiges Verhalten entgegenstehen. Darüber hinaus hat die Klägerin keine sonstigen Ausgleichsansprüche wegen der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Grundsätzlich kämen solche in Betracht, wenn mit den Beiträgen eines Partners wesentliche Vermögenswerte von großer wirtschaftlicher Bedeutung geschaffen wurden. Vorliegend fehlt es bereits an gemeinschaftsbezogenen Zuwendungen, da die Investitionen in das Grundstück nach Beendigung der Beziehung erfolgten. Eine Übertragung der Rechtsprechung auf Investitionen, die nach Beendigung der Beziehung getätigt werden, komme nicht in Betracht. Aufgrund dessen der Beklagte das Darlehen fristgerecht kündigte, war es drei Monate nach Kündigung gem. § 488 Abs. 2 S. 2 BGB zur Rückzahlung fällig. Der Widerklage war insofern stattzugeben.

Praxishinweis

Es wird vorliegend deutlich, dass im Falle des gemeinschaftlichen Erwerbs eines Grundstücks durch Nicht-Ehegatten stets auch Regelungen für ein mögliches Auseinandergehen der Beziehung getroffen werden sollten. Für die Klägerin kommen evtl. gesetzliche Ansprüche wegen der Wertsteigerungen des hälftigen Miteigentumsanteils in Betracht.