
Medieninformation

Carolin Schneider
Presse und Information
Telefon 0791/46-2360
Telefax 0791/46-4072
carolin.schneider
[@schwaebisch-hall.de](mailto:carolin.schneider@schwaebisch-hall.de)

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
74520 Schwäbisch Hall
www.schwaebisch-hall.de

12. Februar 2014

Drum prüfe, wer sich bindet

Paare sollten Hauskauf vertraglich regeln

Drum prüfe, wer sich (an eine gemeinsame Immobilie) bindet: „Immer wieder kommt es zum Streit, wenn sich Paare trennen, die gemeinsam ein Haus gebaut oder Wohneigentum gekauft haben“, weiß Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt aus Erfahrung und erläutert dazu ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (Az. XII ZR 132/12).

Eine Frau hatte 1996 einen Kredit über damals 80.000 Mark aufgenommen und davon 64.000 Mark in den Kauf eines sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses investiert. Ihr Lebensgefährte, Verwandte und Freunde halfen bei der Renovierung und errichteten einen Anbau. 1998 zog das unverheiratete Paar mit der gemeinsamen Tochter ein. Bis Oktober 2000 floss das Gehalt des Mannes auf ein Konto der Frau, von dem diese die monatliche Darlehensrate für die Immobilie in Höhe von umgerechnet 340 Euro bestritt. Ab November 2000 unterhielt der Mann ein eigenes Konto, von dem er seiner Freundin monatlich 409 Euro für den Baukredit überwies – bis sich das Paar Anfang 2005 trennte.

Nach seinem Auszug forderte der Mann von seiner „Ex“ 65.537 Euro. Man sei sich einig gewesen, die Kreditkosten jeweils zur Hälfte zu tragen. Tatsächlich habe er jedoch bis Dezember 2004 die Raten allein bezahlt.

Medieninformation

Außerdem habe er erhebliche Renovierungsarbeiten geleistet, wodurch der Wert des Hauses auf mindestens 110.000 Euro gestiegen sei. Für die mindestens 1.900 Arbeitsstunden sei für ihn als gelernter Tischler ein Stundenlohn von 15 Euro anzusetzen.

Mit seiner Zahlungsklage scheiterte der Mann durch alle Instanzen. Auch der BGH lehnte einen Anspruch auf Ausgleich für die Darlehensraten ab, machte dem Mann aber immerhin Hoffnung auf eine Entschädigung für die geleistete Arbeit.

Das Haus, so die Begründung des BGH, gehöre der allein im Grundbuch eingetragenen Frau. Die von ihrem ehemaligen Lebensgefährten monatlich beigesteuerten 409 Euro gingen nicht über die Miete hinaus, die er anderswo für vergleichbaren Wohnraum hätte bezahlen müssen. In dieser Größenordnung seien Wohnkosten zum alltäglichen Aufwand eines Paares zu rechnen, für den es keinen finanziellen Ausgleich gebe.

Arbeitsleistungen dagegen könnten laut BGH nach dem Scheitern einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft zu Ausgleichsansprüchen führen, da sie, wirtschaftlich betrachtet, geldwerte Leistungen seien. Dies komme zumindest dann in Betracht, wenn sie weit über Gefälligkeiten oder die Erfordernisse des täglichen Zusammenlebens hinausgingen und beim Partner zu einem messbaren Vermögenszuwachs führten.

Daher hätte die Vorinstanz, das OLG Bremen, die Forderung nicht abweisen dürfen, ohne den Umfang der Arbeitsleistungen zu prüfen. Ungeachtet der Schwierigkeit, dass auch andere Personen auf der Baustelle gearbeitet haben, hätte das Gericht wenigstens einen Mindestumfang der vom Kläger geleisteten Arbeitsstunden schätzen müssen – gemessen am Gesamtaufwand für Sanierung und Anbau. Dies muss das OLG Bremen jetzt nachholen.

Medieninformation

Kommentar des erfahrenen Schwäbisch Hall-Juristen Bernhardt: „Der Fall zeigt stellvertretend für viele andere, dass nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, die gemeinsam Wohneigentum erwerben, die wichtigsten Details und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten vertraglich regeln sollten. Auch wenn man vor dem Erwerb noch glaubt, dass die Liebe ewig hält.“

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG ist mit einem Marktanteil von 32 Prozent die größte Bausparkasse Deutschlands. Die 7.300 Mitarbeiter arbeiten eng mit den Genossenschaftsbanken zusammen. Im Ausland ist Schwäbisch Hall mit Beteiligungsgesellschaften in Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien und China aktiv. Weltweit hat das Unternehmen rund 10,5 Mio. Kunden, davon 7,3 Mio. in Deutschland.