



Landgericht Stade
Geschäfts-Nr.:
2 O 211/16

Ausfertigung

Verkündet am:
15.02.2017

Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin/beamter der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dröge, Gestüt Hohenufer, 25485 Langeln,
Geschäftszeichen: 15/14D01 Sch

gegen

Frau [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

wegen Übertragung eines Miteigentumsanteils / Ausgleich von Zuwendungen

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Stade auf die mündliche Verhandlung vom
18.01.2017 durch die Richterin [REDACTED] als Einzelrichterin

für **R e c h t** erkannt:

- 1) Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 139.106,28 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.09.2016 zu zahlen.
- 2) Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- 3) Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- 4) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.
- 5) Der Streitwert wird auf 139.106,28 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Übertragung eines ideellen Miteigentumsanteils an einer gemeinsam erworbenen Immobilie nach Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft zwischen den Parteien. Hilfsweise verlangt er den teilweisen Ausgleich der im Rahmen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft aufgebrauchten Zuwendungen.

Nachdem der Mietvertrag der ersten gemeinsamen Wohnung der Parteien gekündigt worden war, erwarben die Parteien am 30.04.2012 mit notariellem Kaufvertrag (Anlage K 1, Bl. 5 d.A.) gemeinsam und jeweils zur Hälfte zwei Grundstücke in [REDACTED] wobei eines der Grundstücke mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Den Kaufpreis in Höhe von [REDACTED] € finanzierte der Kläger in Höhe von [REDACTED] € aus eigenen Mittel allein. In Höhe von [REDACTED] € schlossen die Parteien gemeinsam einen Darlehensvertrag mit der DSL Bank Hameln ab (Vertragsnr. [REDACTED] Anlage K 3, Bl. 13 d.A.), wobei der Kläger allein die Darlehensraten tilgte. Daneben brachte der Kläger allein die Erwerbsnebenkosten auf (z.B. Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten), die sich auf insgesamt 28.212,57 € beliefen. Wegen der Einzelheiten der Aufstellung der Erwerbsnebenkosten wird auf den Schriftsatz vom 16.01.2017 (Bl. 73 d.A.) verwiesen. Die Parteien lebten gemeinsam in dem benannten Haus, wobei die Beklagte sich erstmals Anfang 2016 an den Nebenkosten wie z.B. Strom-, Gas- und Wasserkosten beteiligte. Die Parteien trennten sich im Mai 2015, woraufhin der Kläger die Beklagte mit Schreiben vom 17.07.2015 (Anlage K 5, Bl. 16 d.A.) zur Übertragung ihres ideellen Miteigentumsanteils an dem Haus bis zum 15.08.2015 aufforderte. Dazu erklärte sich die Beklagte nur gegen Ausgleichszahlung bereit. Am 01.06.2016 zog die Beklagte aus dem gemeinsamen Haus aus.

Der Kläger behauptet, er habe im Haushalt geholfen und sei sogar für die Lebensmitteleinkäufe aufgekommen. Diese habe zwar die Beklagte teilweise erledigt, aber mit dem Geld des Klägers. Der Kläger ist der Ansicht, er habe im Rahmen der Beziehung mit der Beklagten Leistungen erbracht, die über reine Lebensunterhaltsleistungen hinausgingen. Da sein Vertrauen in den Bestand der Beziehung enttäuscht worden und daneben schutzwürdig sei, habe er einen Ausgleichsanspruch gegen die Beklagte. Dieser Ausgleichsanspruch richte sich mangels finanzieller Leistungskraft der Beklagten wegen eines korrigierenden Eingriffes gemäß § 242 BGB auf Übertragung des Miteigentumsanteils.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger den auf sie lautenden Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch Bezirk [REDACTED] Blatt [REDACTED] in der I. Abteilung unter Ziffer 5.2 zu übertragen und dem Kläger damit das Alleineigentum an dem Grundbesitz [REDACTED] Blatt [REDACTED] zu verschaffen, Zug um Zug gegen Übernahme der Verpflichtungen der Beklagten aus dem Darlehensvertrag vom 08.05.2012 der DSL Bank Hameln, Darlehensnummer [REDACTED], hilfsweise Zug um Zug gegen Freistellung der Beklagten durch den Kläger bezüglich der Verpflichtungen der Beklagten aus dem Darlehensvertrag vom 08.05.2012 der DSL Bank Hameln, Darlehensnummer [REDACTED].

Der Kläger beantragt hilfsweise,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 125.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen sowie

weitere 14.106,28 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, es habe schon zu dem Zeitpunkt des Immobilienkaufs eine interne Absprache zwischen den Parteien gegeben, dass der Kläger die Finanzierung der Gemeinschaft übernehmen und die Beklagte den Haushalt führen solle.

Wegen des weiteren Sachvortrages wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 18.01.2017 (Bl. 70 ff. d.A.) verwiesen.

Die Klage ist der Prozessvertreterin der Beklagten am 09.09.2016 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist hinsichtlich des Hilfsantrages des Klägers begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet.

Der Kläger hat einen Anspruch auf Herausgabe überobligatorisch erbrachter Leistungen gegen die Beklagte gemäß §§ 812 Abs. 1 S. 2 Alt. 2, 818 Abs. 1, 2 BGB in Höhe von insgesamt 139.106,28 €. Danach besteht für den Empfänger einer Leistung die Pflicht zur Herausgabe der Zuwendung, sofern der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eingetreten ist.

Die Beklagte hat durch Leistung des Klägers „etwas“ im Sinne des § 812 Abs. 1 BGB erlangt, denn der Kläger hat die Beklagte von denjenigen Verbindlichkeiten befreit, die die Beklagte im Rahmen des gemeinsamen Immobilienerwerbs eingegangen ist (vgl. § 267 BGB). Dazu gehört der Kaufpreiszahlungsanspruch der Verkäuferin der Grundstücke. Auch bei den im Schriftsatz vom 16.01.2017 aufgeführten Erwerbsnebenkosten handelt es sich um gemeinsame Verbindlichkeiten, die der Kläger unstreitig allein erfüllt hat.

Zwischen den Parteien existierte eine konkrete Zweckabrede. Sie haben sich darüber geeinigt, dass mit dem Immobilienerwerb ein gemeinsamer Vermögenswert als Grundlage ihrer gemeinsamen Lebensgestaltung geschaffen werden sollte. Eine ausdrückliche Einigung ist nicht vorgetragen worden. Allerdings kann eine solche auch stillschweigend angenommen werden, sofern der eine Teil mit seiner Leistung einen bestimmten Erfolg bezweckt und der andere Teil dies erkennt und die Leistung entgegennimmt, ohne zu widersprechen (BGH, Urteil vom 09.07.2008, Az. XII ZR 179/05). Der Kläger wollte mit der Beklagten bis zu seinem Tode zusammen bleiben. Nach der Kündigung der ursprünglichen gemeinsamen Wohnung investierte er daher in ein neues Heim für die Parteien. Beide Parteien wurden Eigentümer der Grundstücke inklusive des Hauses, sodass ein gemeinsamer Vermögenswert für die

partnerschaftliche Lebensgestaltung geschaffen wurde. Die Beklagte hat nicht vorgetragen, in irgendeiner Form widersprochen zu haben. Sie ist vielmehr in Kenntnis des von dem Kläger verfolgten Zweckes mit dem Kläger in das neue Haus gezogen.

Der stillschweigend verabredete Zweck ist durch die Trennung der Parteien nicht eingetreten.

Als Rechtsfolge schuldet die Beklagte daher gemäß § 818 Abs. 1 BGB die Herausgabe derjenigen Leistungen, die über das hinausgehen, was das tägliche Zusammenleben erst ermöglicht bzw. was die Gemeinschaft Tag für Tag benötigt, denn solche Leistungen werden im Rahmen einer partnerschaftlichen Beziehung ersatzlos erbracht. Leistungen aber, welche die Lebensgemeinschaft überdauernde Vermögenswerte schaffen, gelten als überobligatorische Leistungen und rechtfertigen ein schutzwürdiges Ausgleichsbedürfnis (BGH, Urteil vom 09.07.2008, Az. XII ZR 179/05). Vorliegend hat der Kläger sowohl den Kaufpreis für die beiden Grundstücke inklusive Immobilie als auch die Erwerbsnebenkosten vollständig allein gezahlt. Der finanzielle Aufwand, den der Kläger durch Zahlung des Kaufpreises in Höhe von [REDACTED] € und der Erwerbskosten in Höhe von 28.212,57 € betrieben hat, ist auch hinsichtlich des für die Beklagte geleisteten Anteils (125.000,00 € + 14.106,28 €) als überobligatorisch anzusehen, denn er hat nicht durch Zahlung einer Miete den täglichen Bedarf der Gemeinschaft an einer Wohnung gedeckt, sondern für einen dauerhaften Vermögenszuwachs gesorgt. Der Vermögenszuwachs in Form des ideellen Miteigentumsanteils der Beklagten an den Grundstücken nebst Immobilie ist auch nach der Trennung in deren Vermögen verblieben. An dieser Einschätzung würde auch eine Absprache zwischen den Parteien, wie sie die Beklagte vorträgt, nichts ändern. Die Haushaltsleistungen der Beklagten könnten allenfalls die laufenden Lebenshaltungskosten kompensieren, an denen sich die Beklagte unstreitig fünf Jahre lang kaum beteiligt hat. Daher war bzgl. der Absprache kein Beweis zu erheben.

Gemäß § 818 Abs. 2 BGB ist Wertersatz zu leisten. Demgemäß schuldet die Beklagte nicht die Übertragung des ideellen Miteigentumsanteils, sondern denjenigen Betrag in Geld, der als überobligatorische Leistung zu qualifizieren ist (125.000,00 € + 14.106,28 €). Die Leistung des Klägers besteht nicht in der Übertragung des ideellen Miteigentumsanteils, sondern in der Befreiung von Verbindlichkeiten. Gleiches würde im Rahmen eines Anspruches des Klägers gemäß § 313 BGB in Verbindung mit den Grundsätzen zu einem familienrechtlichen Kooperationsverhältnis gelten, da auch dort über § 313 Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB Wertersatz zu leisten wäre. Es ist auch nicht möglich, über die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und die Anwendung des § 242 BGB zu einem anderen Ergebnis zu gelangen. Der Bundesgerichtshof nimmt in vergleichbar gelagerten Fällen einen korrigierenden Eingriff vor, um auf Tatbestandsebene geschaffene Vermögensverhältnisse auszugleichen, die nach Treu und Glauben nicht zumutbar sind. Auf Rechtsfolgenebene kann die Zahlungsunfähigkeit der Beklagten kein Grund für einen solchen korrigierenden Eingriff sein. Damit würden diejenigen Normen umgangen, welche die Rechtsfolgen regeln. Die Zahlungsunfähigkeit der Beklagten kann erst im Rahmen der Vollstreckung Berücksichtigung finden.

