
Datum: 11.02.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 29. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 U 28/02
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:0211.29U28.02.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 9 O 496/01

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer IV des Land-gerichts Detmold vom 18. April 2002 abgeändert.

Die Klage wird als zur Zeit unbegründet abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Klägerin verlangt vom Beklagten nach Auflösung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft die Zahlung eines Geldbetrages zum Ausgleich für ihre Beiträge zur Finanzierung des vom Beklagten erworbenen und noch von ihm bewohnten Hauses. Sie hält die dafür zwischen ihnen getroffene und schriftlich niedergelegte Regelung für nicht durchführbar und beschränkt ihre Forderung deshalb auf den Betrag von 26.500,00 DM, den sie neben ihren laufenden finanziellen Beiträgen beigesteuert hat.

2

Der Beklagte verweist auf die getroffene Regelung. Er bemühe sich, das Haus zu verkaufen, müsse jedoch befürchten, daß nicht einmal der ursprüngliche Kaufpreis erzielt werden könne,

3

so daß allenfalls ein Anspruch seinerseits gegen die Klägerin auf Beteiligung an dem Verlust in Frage stehe.

Das Landgericht hat mit Urteil vom 18.4.2002, auf das im übrigen verwiesen wird, der Klage stattgegeben. Es hat der vertraglichen Regelung der Parteien entnommen, daß die Klägerin auf jeden Fall einen Ausgleich für den Erwerb des Hauses zu Alleineigentum des Beklagten erhalten sollte. Da die komplizierte Regelung zur Auseinandersetzung die vorliegende Fallgestaltung eines Auseinandergehens ohne Verkauf nicht einschließe, sei der Klägerin zumindest der mit der Klage geforderte Betrag ihrer unmittelbaren Beiträge zur Finanzierung zuzusprechen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten. Er hält die vom Landgericht vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung für unzulässig. Im übrigen wiederholt er seine Ansicht, daß eine Auseinandersetzung auf der Grundlage der vertraglichen Regelung nur zu einem Anspruch auf Verlustausgleich gegen die Klägerin führen würde.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil.

Hinsichtlich des weiteren Parteivorbringens wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung hat auch in der Sache Erfolg, denn die Klage ist zur Zeit unbegründet. Die Klägerin ist gehalten, den Weg zu beschreiten, den die Parteien für ihre Auseinandersetzung vereinbart haben. Die vertragliche Regelung ist zwar kompliziert, aber keineswegs undurchführbar. Sie ist auch auf die vorliegende Fallgestaltung der Trennung anzuwenden und führt jedenfalls nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnis nicht zu einem Ergebnis, das die im Vertrag vorgesehene Ansprüche der Klägerin nicht wahr. Zu berücksichtigen ist im übrigen, daß sich ein Ausgleichsanspruch nur auf der Grundlage der Vereinbarungen der Parteien ergeben kann. Andernfalls gilt der schon in BGHZ 77, 55 (NJW 1980, 1520) niedergelegte Grundsatz, daß zwischen Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft nicht nur in persönlicher Hinsicht, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht keine Rechtsgemeinschaft besteht, so daß es für die wechselseitigen Leistungen weder eine Rechtspflicht für die Erbringung noch einen Ausgleich für ungleichgewichtige Beiträge gibt. Das gilt auch für die Fälle nicht unbeträchtlicher finanzieller Zuschüsse zu dem im Alleineigentum des anderen stehenden Haus (vgl. BGH NJW-RR 1996, 1473 und FuR 2001, 366).

Nach den Ausführungen unter "Zielsetzung" in der Vereinbarung vom 27.2.1998 ist offensichtlich, daß die dort getroffene Regelung abschließenden Charakter hat und alle Varianten sowohl eines einvernehmlichen Auseinandergehens (Fall a) als auch der Auflösung der Gemeinschaft (Fall b) umfaßt. Es ist zwar richtig, daß die Regelung die Klägerin, die einvernehmlich kein Miteigentum erwerben sollte, begünstigen oder absichern sollte, jedoch nach einem detailliert vorgegebenen Modus. Die Klägerin sollte am "Immobilienvermögen"

bzw. am Wert des Hauses nach Maßgabe der Regelung unter "H Ansprüche" beteiligt werden, d.h. nach Maßgabe ihrer "Investitionen", zuzüglich ihrer Mietzinszahlungen und der "Gutschriften" für Steuerersparnisse und Förderungen. Das Immobilienvermögen sollte bezogen auf den Zeitpunkt X, hier also den Auszug der Klägerin, ermittelt werden nach dem Mittelwert der Angaben von zwei Sachverständigen und zwei Maklern, abzüglich 10 %. Damit dürfte ein Mittelwert zwischen Verkehrswert und Marktpreis gemeint sein. Als kostengünstigere Alternative ist im beiderseitigen Einverständnis eine Schätzung vorgesehen, jedoch ist dieses Einverständnis jedenfalls nach dem in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gewonnenen Eindruck derzeit nicht zu erzielen. Der ermittelte Immobilienwert sollte dann bereinigt werden um die Beträge, "die T zur Tilgung aller mit dem Haus verbundenen Schulden noch offen hat". Zu diesen Schulden sollen nach der Regelung unter "Spekulation" auch die Zuwendungen seitens der Familie des Beklagten gerechnet werden, die das Zweifache der Einbringungen aus der Familie der Klägerin übersteigen, zuzüglich 3,5 %. Daraus ergibt sich allerdings nicht, daß diese Zuwendungen auch dann anzurechnen sind, wenn nach Abzug der effektiven Bankverbindlichkeiten kein Überschuß verbleibt, und daß die Klägerin dann unter Umständen zu einem Verlustausgleich verpflichtet wäre. Es ist also nach den bekannten Zahlen nicht ausgeschlossen, daß als Ergebnis der Wertermittlung ein rechnerischer Überschuß verbleibt, der einen Zahlungsanspruch der Klägerin rechtfertigt. Deshalb läßt sich eine abschließende Feststellung zur Unbegründetheit der Klage ebenso wenig treffen wie zur Begründetheit und deshalb war sie nur als derzeit unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO; der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

15