

# PRESSE-INFORMATION

NOTARKAMMER SACHSEN

NOTARKAMMER THÜRINGEN

NOTARKAMMER BRANDENBURG

NOTARKAMMER SACHSEN-ANHALT

NOTARKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN

## Ausgleich von Zuwendungen in der nichtehelichen Lebensgemeinschaft

29.10.2008

Bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften investiert häufig ein Partner Geld und Arbeitskraft in die Immobilie des anderen. Oft im Bewusstsein, dass die Investition in „fremdes“ Eigentum erhebliche Risiken birgt. Der naheliegende Ausweg ist die Bildung eines gemeinschaftlichen Vermögensgegenstandes (z.B. durch Übertragung eines Miteigentumsanteils). Ist dies, z.B. im Hinblick auf hierdurch ausgelöste Steuerfolgen nicht gewollt, stellt sich im Trennungsfall die Frage, ob und in welchem Umfang die getätigten Investitionen auszugleichen sind.

Nicht auszugleichen sind echte Schenkungen. Also freigiebige Zuwendungen, die endgültig zur freien Verfügung des anderen Partners stehen sollen. In nichtehelichen Lebensgemeinschaften dienen Zuwendungen aber oft der Verwirklichung der Gemeinschaft und werden in der Vorstellung erbracht, dass die Gemeinschaft dauerhaft besteht. Haben Zuwendungen diese Grundlage, handelt es sich – im Verhältnis der Partner untereinander - nicht um echte Schenkungen, sondern um **gemeinschaftsbezogene Zuwendungen**.

Gemeinschaftsbezogene Zuwendungen können im Fall der Trennung auszugleichen sein. Wurde zwischen den Partnern (ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten) hinsichtlich der Immobilie ein Gesellschaftsvertrag abgeschlossen, erfolgt der Ausgleich nach gesellschaftsrechtlichen Auseinandersetzungsregelungen. Fehlt es (wie in der Praxis häufig) an einem Gesellschaftsvertrag, fand nach bisheriger ständiger Rechtsprechung kein Ausgleich statt. Für den investierenden Partner bestand so die Gefahr, bei Trennung den aufgewerteten Vermögensgegenstand nicht mehr nutzen zu dürfen und dennoch keinen Ausgleich für die getätigten Investitionen zu erhalten. Der Bundesgerichtshof hat diese dramatische Folge nunmehr abgemildert: Nach einer Trennung kommen wegen wesentlicher Beiträge eines Partners, mit denen ein Vermögenswert von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung (z.B. Wohnhaus) geschaffen wurde und dessen Alleineigentümer der andere Partner ist, nunmehr auch **Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung** sowie nach den **Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage** in Betracht (BGH, Urt. v. 09. 07. 2008 – XII ZR 179/05).

Die Rechtsprechungsänderung bedeutet nicht, dass diese Ansprüche in jedem Fall gegeben sind und dem getätigten Aufwand entsprechen. Denn Gegenstand dieser Ansprüche können nur Zuwendungen sein, die über dasjenige hinausgehen, was unzweifelhaft nicht auszugleichen ist. Nicht erfasst sind Leistungen mit Unterhaltscharakter zur Finanzierung des täglichen Zusammenlebens. Bei Wohnimmobilien zählen dazu laufende Kosten für Energie, Wasser, Grundsteuer, Schornsteinfeger usw. Die Ausgleichung betrifft vor allem Geldaufwendungen beim Immobilienerwerb und Hausbau, aber auch Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen eines Partners im Zusammenhang mit einer Sanierung oder Modernisierung.

Da sich die Ansprüche in der Regel nach der bei Trennung verbliebenen Werterhöhung richten, besteht die nicht zu unterschätzende Gefahr, dass sich zwischen den Partnern über die Anspruchshöhe Streit entzündet, der allenfalls über teure Sachverständigengutachten und aufwändige Rekonstruktion von Zahlungsvorgängen oder Arbeitszeiteinheiten geklärt werden kann.

### **Die Notarkammern der neuen Bundesländer empfehlen:**

Die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft sollten für den Fall der Trennung Vorsorge treffen. Umfassenden Schutz bietet ein Partnerschaftsvertrag für die nichteheliche Lebensgemeinschaft. Möglich ist auch ein speziell für die Immobilie geltender Gesellschaftsvertrag. Praktisch häufig ist auch die Vereinbarung einer pauschalen Geldsumme, gesichert durch ein Grundpfandrecht. Der Notar berät fachkundig zu allen die nichteheliche Lebensgemeinschaft betreffenden Fragestellungen. Gerade wenn er frühzeitig in die Überlegungen einbezogen wird, kann er Ihnen helfen, die für Ihren Fall optimale Gestaltung zu finden.

3479 Zeichen

Diese Presseinformation steht zur Kopie unter [www.notarkammer-sachsen-anhalt.de/aktuelles](http://www.notarkammer-sachsen-anhalt.de/aktuelles) und kann per E-Mail angefordert werden bei [presse@zbp-berlin.de](mailto:presse@zbp-berlin.de)