



Ihr gutes Recht

# Rechts- anwälte und Kanzleien stellen sich vor

# Wer trägt die Hauslasten?

Was von Ehegatten oder Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft bei Eheschließung oder Begründung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft regelmäßig noch für völlig ausgeschlossen gehalten wird, tritt dann nicht selten doch ein: Die Partner trennen sich und aus ehemals verliebten „ziemlich besten Freunden“ werden erbitterte Gegner. Im Kern geht es dabei in der weit überwiegenden Zahl der Fälle um das liebe Geld. Ein beliebter Streitpunkt ist die Frage, wer von beiden Partnern die Lasten einer ihnen gemeinsam gehörenden Immobilie zu tragen hat, wenn diese nach der Trennung nur noch von einem der Partner weiter bewohnt wird und der andere ausgezogen ist. Betrachten wir dazu folgenden Fall:

F und M hatten im Jahr 2004 zu je 1/2 Miteigentum eine Immobilie erworben, die sie in der Folgezeit gemeinsam bewohnt hatten. Auf das zur Finanzierung des Kaufpreises von beiden Partnern aufgenommene Bankdarlehen schulden sie der Bank eine monatliche Darlehensrate von 800,00 €. Dieser Betrag entspricht in etwa auch dem Wohnwert der Immobilie, also dem Betrag, der im Falle einer Fremdvermietung als Nettomietzins erzielt werden könnte. Anfang 2011 trennen sich die Partner und M zieht aus der Immobilie aus. F bewohnt diese weiter und zahlt allein und in voller Höhe die monatliche Darlehensrate von 800,00 € an die Bank. Ende 2013 zieht auch F aus der Immobilie aus. Diese wird im Sommer 2014 von beiden veräußert, der nach Abzug der noch bestehenden Verbindlichkeiten

verbleibende Restkaufpreis wird hälftig zwischen ihnen aufgeteilt. Bis zur Veräußerung trägt weiterhin F die Lasten für die Immobilie allein. Mit der Klage verlangt F von M die Erstattung der Hälfte der von F an die Bank seit Trennung gezahlten Hauslasten i.H.v. 400,00 € monatlich. M ist der Meinung, er könne von F eine Entschädigung in Höhe der Hälfte des Wohnwerts (400,00 € monatlich) dafür verlangen, dass F nach der Trennung auch seinen hälftigen Anteil der Immobilie mitgenutzt habe. F ist hingegen der Meinung, sie schulde M keinen Ausgleich, da sie mit Zahlung der vollen Hauslasten mehr geleistet habe, als sie im Verhältnis zu M zu zahlen verpflichtet sei.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einer aktuellen Entscheidung vom 11.07.2018 (XII ZR 108/17; Sachverhalt hier vereinfacht) dem Begehren von F für das Jahr 2014 entsprochen. Für die vorhergehende Zeit bestehen jedoch nach Auffassung des BGH keine Ausgleichsansprüche.

Zur Begründung erinnert der BGH zunächst daran, dass grundsätzlich beide Partner die Zahlung der Hauslasten gegenüber ihrer Bank im Verhältnis zu dieser in vollem Umfang schulden, und sich der Haftungsanteil im Verhältnis der Partner zueinander aus den zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen bzw. der gelebten Partnerschaft ergibt. Im konkreten Fall war es so, dass M sich zu Zeiten des Zusammenlebens im Einverständnis mit F an der Zahlung der Hauslasten mit unterschiedlich hohen Beträgen von 200,00 bzw. 300,00 €



Caspar B. Blumenberg

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für  
Familienrecht

monatlich beteiligt hatte, während der Restbetrag jeweils von F gezahlt worden war. Diese Vereinbarung der Partner finde allerdings mit der Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft und jedenfalls dem Auszug von M aus der Immobilie Anfang 2011 ihr Ende. Nunmehr gelte die gesetzliche Regel, wonach im Zweifel jeder der beiden Darlehensschuldner auch im Verhältnis zueinander je 1/2 der monatlichen Darlehensraten schulde, hier also monatlich je 400,00 €. Die Frage sei lediglich, ob M seinen Anteil an F deshalb nicht zahlen müsse, weil ihm ein gleichhoher Nutzungsentschädigungsanspruch zustehe. Das ist nach Auffassung des BGH grundsätzlich nur dann der Fall, wenn der Nutzungsentschädigungsanspruch mit Beginn der geänderten Nutzung auch geltend gemacht wird. M hätte also mit seinem Auszug von F die Zahlung

der Nutzungsentschädigung fordern müssen. Die Erfüllung dieses formalen Kriteriums könne allerdings vorliegend von M nicht gefordert werden, da die Besonderheiten einer partnerschaftlichen Beziehung in einer Miteigentümergeinschaft ebenso wie bei Ehegatten es für den aus der Immobilie weichenden Partner unzumutbar erscheinen lassen, seinen Nutzungsanspruch neben dem in der Immobilie verbliebenen Partner geltend zu machen. Eine gemeinsame Nutzung der Immobilie durch beide Partner komme gerade nicht in Betracht. Das gelte solange, wie der in der Immobilie verbliebene Partner diese bewohne. Vorliegend könne deshalb M der F seinen Nutzungsentschädigungsanspruch auch ohne vorherige ausdrückliche Geltendmachung entgegenhalten und aus diesem Grund sei der von F geltend gemachte Ausgleichsanspruch für die Zeit ihres Wohnens der Immobilie unbegründet.

Anders sieht es nach Auffassung des BGH für die Zeit ab Auszug

auch der F aus der Immobilie und damit für das Jahr 2014 aus. Für diesen Zeitraum hätte M sein Nutzungsrecht wahrnehmen können. Leistungen an die Bank hat er nicht erbracht. Somit ist er im Ergebnis für 2014 zum hälftigen Ausgleich der von F an die Bank erbrachten Leistungen an diese verpflichtet.

Mit seiner hier vorgestellten Entscheidung hat der BGH den bis hierhin in der Rechtsprechung ausgetragenen Streit, ob nichteheliche Lebenspartner bei der Geltendmachung der streitgegenständlichen Ausgleichsansprüche rechtlich gleich wie Ehegatten behandelt werden können, zu Gunsten dieser Gleichbehandlung entschieden. Die Rechtslage bleibt aber komplex. Der jeweilige Sachverhalt muss genau ermittelt werden, weil abweichende Sachverhalte auch andere Entscheidungen bedingen können. Wie ist es beispielsweise, wenn der Wohnwert seiner Höhe nach nicht den Hauslasten entspricht? Im Zweifel hilft immer fachkundiger Rechtsrat.

K a h l e r t  
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte  
Partnerschaft mbB