

letzte Aktualisierung: 15.7.2022

OLG Hamm, Urt. v. 6.4.2022 – 8 U 172/20

BGB §§ 125, 242, 311b Abs. 1 S. 1, 313 Abs. 1 u. 3, 705, 730, 812 Abs. 1 S. 1

Grundstückserwerb zu je ½ zur Errichtung eines Einfamilienhauses ist keine konkludente GbR-Gründung

1. Der Erwerb eines Grundstücks zu je ½ mit dem Ziel, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten, das künftig gemeinsam bewohnt werden soll, stellt keine konkludente Begründung einer BGB-Gesellschaft dar, wenn der Zweck nicht über die Verwirklichung der Beziehung der Parteien hinausgeht.
2. Die Vereinbarung über die Auseinandersetzung einer BGB-Gesellschaft, die die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück zum Inhalt hat, bedarf zur Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Die Berufung auf die Formnichtigkeit ist jedenfalls dann nicht treuwidrig, wenn beide Parteien die Formbedürftigkeit kannten.
3. Scheitert eine nichteheliche Beziehung nach dem gemeinsamen Erwerb eines Baugrundstücks und errichtet ein Partner nunmehr allein auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus, kann er anteiligen Ersatz seiner Aufwendungen nicht nach den Grundsätzen über Ausgleichsansprüche nach Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft verlangen. Es verbleiben Ansprüche wegen der Wertsteigerung des hälftigen Miteigentumsanteils des anderen Partners.

Oberlandesgericht Hamm, 8 U 172/20

Datum: 06.04.2022
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 8. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 U 172/20
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2022:0406.8U172.20.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 7 O 50/19
Schlagworte: nichteheliche Lebensgemeinschaft, BGB-Gesellschaft, Auseinandersetzung, Formerfordernis, Aufwendungsersatz
Normen: BGB §§ 125; 242; 311b Abs. 1 S. 1; 313 Abs. 1, Abs. 3; 705; 730; 812 Abs. 1 S. 1
Leitsätze: 1.
Der Erwerb eines Grundstücks zu je ½ mit dem Ziel, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten, das künftig gemeinsam bewohnt werden soll, stellt keine konkludente Begründung einer BGB-Gesellschaft dar, wenn der Zweck nicht über die Verwirklichung der Beziehung der Parteien hinausgeht.
2.
Die Vereinbarung über die Auseinandersetzung einer BGB-Gesellschaft, die die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück zum Inhalt hat, bedarf zur Wirksamkeit der notariellen Beurkundung. Die Berufung auf die Formnichtigkeit ist jedenfalls dann nicht treuwidrig, wenn beide Parteien die Formbedürftigkeit kannten.
3.
Scheitert eine nichteheliche Beziehung nach dem gemeinsamen Erwerb eines Baugrundstücks und errichtet ein Partner nunmehr allein auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus, kann er anteiligen Ersatz seiner Aufwendungen nicht nach den Grundsätzen über Ausgleichsansprüche nach Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft verlangen. Es verbleiben Ansprüche wegen der Wertsteigerung des hälftigen Miteigentumsanteils des anderen Partners.

Tenor: Die Berufung der Klägerin gegen das am 10.09.2020 verkündete Urteil des Landgerichts Bielefeld wird

zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund beider Urteile jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

- | | |
|---|---|
| I. | 1 |
| Die Parteien streiten um die Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils an einem Grundstück und im Wege der Widerklage um Rückzahlung eines Darlehens. | 2 |
| Die Klägerin und der Beklagte führten eine nichteheliche Beziehung, in der sie mit notariellem Kaufvertrag vom 20.04.2017 das im Klage- und Berufungsantrag bezeichnete Grundstück zu einem Kaufpreis von 92.000 € je zur Hälfte erwarben. Sie wollten gemeinsam ein Einfamilienhaus errichten und bewohnen. Der Beklagte beglich den Kaufpreis für das Grundstück und gewährte der Klägerin für ihren hälftigen Anteil am Kaufpreis ein unbefristetes Darlehen in Höhe von 46.000 €. Zur Finanzierung des Bauvorhabens schlossen die Parteien einen Darlehensvertrag mit der Xbank über 275.000 €. Das Darlehen wurde von der Bank weitgehend ausbezahlt. Kurz nach Beginn des Bauvorhabens scheiterte die Beziehung. Die Klägerin setzte das Bauvorhaben alleine fort und veranlasste umfangreiche Investitionen in das Grundstück. Das inzwischen fertiggestellte Einfamilienhaus nutzt sie alleine. | 3 |
| Eine von der Klägerin im Januar 2019 angestrebte Beurkundung eines notariellen Vertrags zur Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils des Beklagten auf die Klägerin gegen Zahlung von 46.000 € und zur Rückzahlung des vom Beklagten gewährten Darlehensbetrags von der Klägerin an den Beklagten in Höhe von weiteren 46.000 € kam nicht zustande. | 4 |
| Die Klägerin kündigte mit anwaltlichem Schriftsatz vom 24.01.2019 eine aus ihrer Sicht zwischen den Parteien bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Errichtung des Einfamilienhauses und forderte den Beklagten erfolglos zur „Rückäußerung“ des Grundstücks auf. Dieser kündigte mit anwaltlichem Schreiben vom 02.04.2019 das von ihm gewährte Darlehen und forderte die Klägerin unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist ebenfalls erfolglos zur Rückzahlung der 46.000 € auf. | 5 |
| Die Klägerin hat in erster Instanz vorgetragen, die Parteien hätten eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Gesellschaftszweck „Bau eines Einfamilienhauses“ gegründet. Sie habe diese Gesellschaft gekündigt. Die Parteien hätten eine mündliche Vereinbarung zur Auseinandersetzung der Gesellschaft getroffen, wonach der Beklagte seinen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück gegen Zahlung von 92.000 € an sie zu übertragen habe. Eine Berufung auf die Formnichtigkeit der Vereinbarung sei treuwidrig, weil sie wertsteigernde Investitionen in das Grundstück geleistet habe. | 6 |
| Die Klägerin hat in erster Instanz beantragt, | 7 |
| | 8 |

den Beklagten zu verurteilen, seinen hälftigen Miteigentumsanteil im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Oeynhausen von Grundstück01, Landwirtschaftliche-, Gebäude- und Freifläche, Bstraße 0, zur gebuchten Größe von 1.992 qm Zug um Zug gegen Zahlung von 92.000,00 € an die Klägerin zu übertragen, vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 2.217,45 € zuzüglich gesetzlicher Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszins ab Rechtshängigkeit zu zahlen.	9
Der Beklagte hat in erster Instanz beantragt,	10
die Klage abzuweisen.	11
Er hat vorgetragen, die Parteien hätten keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, sondern eine Bruchteilsgemeinschaft gegründet. Die Parteien hätten nicht vereinbart, dass er seinen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück an die Klägerin übertragen müsse. Jedenfalls sei eine solche Vereinbarung wegen der Formbedürftigkeit von Grundstücksverträgen gemäß §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 Satz 1 BGB nichtig.	12
Der Beklagte hat weiter vorgetragen, das von ihm gewährte Darlehen sei nach der Kündigung und dem Ablauf der Kündigungsfrist zur Rückzahlung fällig.	13
Er hat in erster Instanz im Wege der Widerklage beantragt,	14
die Klägerin zu verurteilen, an ihn 46.000 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.07.2019 zu zahlen.	15
Die Klägerin hat beantragt,	16
die Widerklage abzuweisen.	17
Sie hat hierzu vorgetragen, das Darlehen sei durch Verrechnung mit Handwerkerleistungen erloschen. Die Parteien hätten vereinbart, dass sie das Darlehen „durch Zahlung von Bauhandwerkerrechnungen und Leistungen der Klägerin zwecks Errichtung des Einfamilienhauses“ verrechnen dürfe. Sie habe Handwerkerrechnungen in Höhe von mindestens 62.217,29 € aus eigenen Mitteln bezahlt.	18
Dem hat der Beklagte entgegnet, dass es eine solche Verrechnungsabrede nicht gegeben habe. Die zur Verrechnung gestellten Handwerkerrechnungen beträfen teilweise nicht das Bauvorhaben. Außerdem habe die Klägerin die Handwerkerleistungen erst nach der Trennung in Anspruch genommen.	19
Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.	20
Die Klage sei unbegründet, weil die Klägerin keinen Anspruch auf Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils an dem Grundstück habe. Es könne dahinstehen, ob die Parteien eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet hätten. Eine mündliche Vereinbarung zwischen Gesellschaftern zur Übertragung eines Grundstückanteils sei nach §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 Satz 1 BGB formnichtig. Ausgleichsansprüche nach Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft bestünden nicht, weil die Klägerin dem Beklagten den hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück nicht zugewandt habe.	21
Demgegenüber sei die Widerklage begründet. Der Beklagte habe gegen die Klägerin einen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens in Höhe von 46.000 € gemäß § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Rückzahlungsanspruch sei durch Verrechnung mit Handwerkerrechnungen nicht erloschen, weil die Klägerin eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien nicht schlüssig dargetan habe.	22
Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches	23

Klagebegehren mit Ausnahme der Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten weiter verfolgt. Sie trägt zur Begründung vor, das Landgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, sie hätte die Auseinandersetzungsvereinbarung zur Übertragung des Miteigentumsanteils am Grundstück nicht schlüssig dargetan. Diese Vereinbarung sei nicht formnichtig. Das Landgericht habe zudem übersehen, dass die Parteien in einer langandauernden nichtehelichen Partnerschaft gelebt hätten. Der Bundesgerichtshof habe Ausgleichsansprüche nach Scheitern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft anerkannt, wenn ein Partner erheblich höhere Beträge zur Errichtung einer Immobilie geleistet habe. Diese Rechtsprechung sei auf den vorliegenden Fall, in dem ein Partner die Beiträge nach Beendigung der Partnerschaft geleistet habe, zu übertragen.

Die Widerklage sei unbegründet. Das Landgericht habe verkannt, dass es nicht auf die ursprüngliche, sondern auf die „neue Vereinbarung“ zwischen den Parteien ankomme. Danach sollte die Rückzahlung des Darlehens und die Erstattung des vom Beklagten gezahlten Anteils vom Kaufpreis nur gegen Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils am Grundstück erfolgen. 24

Die Klägerin beantragt, 25

unter Abänderung des am 10.09.2020 verkündeten Urteils des Landgerichts Bielefeld mit dem Aktenzeichen 7 O 50/19 den Beklagten zu verurteilen, seinen hälftigen Miteigentumsanteil an den im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen von Grundstück 01, Landwirtschaftliche-, Gebäude- und Freifläche, Bstraße 0, zur gebuchten Größe von 1.992 m² Zug um Zug gegen Zahlung von 92.000,00 € an die Klägerin zu übertragen 26

und die Widerklage abzuweisen. 27

Der Beklagte beantragt, 28

die Berufung zurückzuweisen. 29

Er verteidigt das angegriffene Urteil. Die Klägerin habe nicht schlüssig dargetan, dass die Parteien eine Vereinbarung zur Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils getroffen hätten. Eine solche Vereinbarung sei jedenfalls formnichtig. Die Berufung auf die Formnichtigkeit sei nicht treuwidrig. Ausgleichsansprüche nach der Trennung bestünden nicht, weil die Parteien keine nichteheliche Lebensgemeinschaft geführt hätten. 30

Die Widerklage sei begründet. Das Landgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass die Klägerin nicht schlüssig aufgezeigt habe, dass die Parteien eine Vereinbarung über die Rückzahlung des Darlehens durch Verrechnung mit Handwerkerrechnungen getroffen hätten. Die Parteien hätten auch keine neue Vereinbarung über die Rückzahlung des Darlehens getroffen. 31

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das angegriffene Urteil (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO) und die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 32

II. 33

Die Berufung hat keinen Erfolg. Das Landgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. 34

1. Die zulässige Klage ist unbegründet. 35

Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils an dem im Klage- und Berufungsantrag bezeichneten Grundstück 36

aufgrund einer mündlichen Vereinbarung der Parteien gemäß § 311 Abs. 1 BGB.

a) Es kann dahinstehen, ob die Parteien die umstrittene Vereinbarung zur Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils am Grundstück getroffen haben. Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass eine solche mündliche Vereinbarung formnichtig ist (§§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 Satz 1 BGB). 37

Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311b Abs. 1 Satz 1 BGB). Ein Verstoß gegen die Formvorschrift führt zur Nichtigkeit (§ 125 Satz 1 BGB). 38

Die Parteien haben unstreitig keinen Notarvertrag geschlossen. Der Beklagte hat die von den Parteien angestrebte notarielle Beurkundung einer Grundstücksübertragung abgelehnt. Der Entwurf des Notars aus Januar 2019 und eine etwaige mündliche Vereinbarung der Parteien genügen nicht. 39

b) Die Berufung des Beklagte auf die Formunwirksamkeit ist nicht treuwidrig (§ 242 BGB). 40

aa) Der Gesetzgeber hat die Form des Rechtsgeschäfts der Disposition der Parteien entzogen, so dass nach der Rechtsprechung besonders strenge Anforderungen an den Grundsatz von Treu und Glauben zu stellen sind. Eine Berufung auf die Formnichtigkeit ist nur ausgeschlossen, wenn die Rechtsfolgen der Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts für die betroffene Partei nicht nur hart, sondern schlechthin untragbar sind, etwa bei Existenzvernichtung oder besonders schwerer Treuepflichtverletzung (vgl. BGH, Urteile vom 16.07.2004, V ZR 222/03, WM 2005, 991; vom 24.04.1998, V ZR 197/97, juris Rn. 18; Ellenberger in Grüneberg, BGB, 81. Aufl., § 125 Rn. 22 ff.; Einsele in MüKo-BGB. 9. Aufl., § 125 Rn. 58 ff.; jeweils mwN). Allerdings ist selbst dann eine Berufung auf einen Verstoß gegen Treu und Glauben ausgeschlossen, wenn beide Parteien die Formbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts kannten (vgl. BGH, Urteile vom 22.06.1973, V ZR 146/71, NJW 1973, 1455; vom 21.03.1969, V ZR 87/67, NJW 1969, 1167; vom 09.03.1965, V ZR 97/62, LM BGB § 313 Nr. 23; Ellenberger in Grüneberg, BGB, 81. Aufl., § 125 Rn. 25; Einsele in MüKo-BGB. 9. Aufl., § 125 Rn. 62). 41

bb) Nach diesen Vorgaben kann sich die Klägerin nicht darauf berufen, dass der Beklagte sich treuwidrig auf die Formvorschrift beruft. 42

Sie hat nicht aufgezeigt, dass die Nichtigkeit der Vereinbarung für sie schlechthin untragbar ist. Etwaige von ihr getätigte Investitionen in das Grundstück – selbst im großen Umfang – genügen hierfür nicht. Die Investitionen beruhen auf einem eigenen Entschluss der Klägerin nach der Trennung. Außerdem ist sie ebenso wie der Beklagte hälftige Miteigentümerin des Grundstücks und nutzt das inzwischen fertiggestellte Einfamilienhaus alleine. Sie profitiert daher unmittelbar selbst von ihren Aufwendungen. 43

Ungeachtet dessen ist die Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben ausgeschlossen. Beide Parteien kannten die Formbedürftigkeit der Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils am Grundstück. Sie haben den gemeinsamen Erwerb des Grundstücks vor dem Notar beurkunden lassen. Nach der Trennung wollten sie die Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils am Grundstück vom Beklagten auf die Klägerin notariell beurkunden lassen. 44

b) Die Klägerin kann ihr Klagebegehren auch nicht auf eine mündlich vereinbarte Auseinandersetzung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß § 730 BGB stützen. 45

46

aa) Die Parteien haben keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet, weil sie keinen (konkludenten) Gesellschaftsvertrag i.S.v. § 705 BGB „zur Errichtung eines Einfamilienhauses“ geschlossen haben.

Nach dem Vortrag der Klägerin sind die Parteien „im Hinblick auf die zukünftige Lebensgestaltung“ übereingekommen, „gemeinsam ein Baugrundstück zu erwerben und hierauf ein Einfamilienhaus zu errichten, das zukünftig gemeinsam bewohnt werden sollte“ (vgl. S. 2 der Klageschrift). Verfolgen die Partner – wie hier – einen Zweck, der nicht über die Verwirklichung der Beziehung hinausgeht, bestehen grundsätzlich Zweifel an dem für einen Gesellschaftsvertrag erforderlichen Rechtsbindungswillen. Davon abgesehen bestand kein Bedürfnis für eine gesellschaftsvertragliche Regelung. Beide Parteien gingen davon aus, alle Kosten hälftig aufzuteilen. Dementsprechend haben sie Verträge abgeschlossen, wonach sie die Kosten für das Grundstück (Darlehensvertrag zwischen den Parteien) und die Investitionen für das Einfamilienhaus (Darlehensvertrag mit der Xbank) jeweils zur Hälfte tragen. Darin liegen eigenständige Vereinbarungen, die der Annahme eines schlüssigen Zustandekommens eines Gesellschaftsvertrages entgegenstehen (vgl. BGH, Urteile vom 09.07.2008, XII ZR 39/06, juris Rn. 13 ff.; vom 09.07.2008, XII ZR 179/05, juris Rn. 22).

47

bb) Zudem ist eine mündliche Vereinbarung über die Auseinandersetzung einer Gesellschaft, mit der ein hälftiger Miteigentumsanteils an einem Grundstück übertragen werden soll, formnichtig, weil das Formerfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB auch für Auseinandersetzungsvereinbarungen zwischen Gesellschaftern gilt (vgl. BGH, Urteil vom 13. 2. 1996, XI ZR 239/94, DNotZ 1997, 40).

48

c) Schließlich hat die Klägerin keine gesetzlichen Ausgleichsansprüche nach Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft.

49

aa) Zwar kommen nach Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft wegen wesentlicher Beiträge eines Partners, mit denen ein Vermögenswert von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung geschaffen wurde, Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. BGB) und nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) in Betracht (vgl. BGH, Urteile vom 09.07.2008, XII ZR 39/06, NJW 2008, 3282; vom 09.07.2008, XII ZR 179/05, NJW 2008, 3277). Das kann etwa der Fall sein, wenn die Partner Miteigentümer einer Immobilie je zur Hälfte sind, der eine aber erheblich höhere Beiträge hierzu geleistet hat als der andere (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2008, XII ZR 39/06, NJW 2008, 3282).

50

bb) Die Voraussetzungen für solche Ausgleichsansprüche liegen aber nicht vor.

51

Die Klägerin hat nicht hinreichend dargetan, dass die Parteien vor ihrer Trennung eine nichteheliche Lebensgemeinschaft führten. Sie ist den substantiierten Ausführungen des Beklagten in der Berufungserwiderung, wonach dies nicht der Fall war (keine häusliche Gemeinschaft, keine Wirtschaftsgemeinschaft, keine gemeinsame Lebensführung, keine Kinder, kein gemeinsames Konto, Integration im jeweiligen Elternhaus, nur gelegentliche Kontakte beim Hobby), nicht entgegengetreten. Der Vortrag des Beklagten gilt daher als zugestanden (§ 138 Abs. 3 ZPO).

52

53

Außerdem hat die Klägerin dem Beklagten keine „gemeinschaftsbezogene“ Zuwendung gemacht. Der Beklagte hat seinen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück selbst erworben. Die Investitionen der Klägerin in das gemeinsame Grundstück erfolgten nach Beendigung der Beziehung. Sie dienten nicht der Verwirklichung einer Lebensgemeinschaft. Ohnehin kann eine Zuwendung der Klägerin an den Beklagten nicht angenommen werden, soweit sie die Investitionen in das Grundstück mit dem Bankdarlehen finanziert hat, das die Parteien gemeinsam aufgenommen haben. Insoweit liegt keine einseitige Zuwendung, sondern eine gemeinsame Aufwendung vor.

Entgegen der Ansicht der Klägerin kommt eine Übertragung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf Zuwendungen, die erst nach Beendigung der Beziehung getätigt werden, nicht in Betracht. Hintergrund für den Ausgleichsanspruch ist, dass der „gemeinschaftsbezogenen Zuwendung“ die Vorstellung oder Erwartung des Zuwendenden zugrunde liegt, dass die Lebensgemeinschaft, deren Ausgestaltung sie gedient hat, gerade Bestand haben wird (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2008, XII ZR 179/05, juris Rn. 40, 43). Das ist hier wegen der vorangegangenen Trennung der Parteien gerade nicht der Fall. 54

II. Die zulässige Widerklage ist begründet. 55

Der Beklagte hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens in Höhe von 46.000 € gemäß § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB. 56

1. Die Parteien schlossen unstreitig einen unbefristeten Darlehensvertrag. Der Beklagte valutiert das Darlehen in voller Höhe, in dem er den Kaufpreis für das Grundstück beglich. 57

2. Der Rückzahlungsanspruch ist fällig. 58

a) Der Beklagte kündigte das Darlehen mit anwaltlichem Schreiben vom 02.04.2019. Die Fälligkeit trat drei Monate nach der Kündigung ein (§ 488 Abs. 3 Satz 2 BGB). 59

b) Der Fälligkeit steht eine etwaige ursprüngliche Vereinbarung der Parteien, dass die Klägerin das Darlehen „durch Zahlung von Bauhandwerkerrechnungen und Leistungen der Klägerin zwecks Errichtung des Einfamilienhauses“ verrechnen durfte, nicht entgegen. 60

Eine solche Vereinbarung hat nach der Trennung der Parteien keine Gültigkeit mehr, weil sich die Geschäftsgrundlage für eine solche Verrechnungsabrede – die gemeinsame Errichtung eines Einfamilienhauses – schwerwiegend verändert hat und die Parteien eine solche Vereinbarung nicht getroffen hätten, wenn sie das Scheitern der Beziehung vorausgesehen hätten (§ 313 Abs. 1 BGB). Die Parteien hätten für den Fall der Trennung vor Abschluss des Bauvorhabens die Rückzahlung des Darlehens nach den allgemeinen Vorschriften zum Darlehensvertrag (§§ 488 ff. BGB) vorgesehen, weshalb eine entsprechende Anpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage angezeigt ist. Jedenfalls ist eine etwaige ursprüngliche Verrechnungsabrede durch die Kündigung des Klägers aufgelöst worden (§ 313 Abs. 3 BGB). 61

c) Der Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs steht auch eine etwaige nachträgliche mündliche Vereinbarung der Parteien, dass der Rückzahlungsanspruch erst nach Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils des Beklagten am Grundstück an die Klägerin fällig sein soll, nicht entgegen. 62

Eine solche Vereinbarung ist mangels notarieller Beurkundung nach §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 Satz 1 BGB formnichtig. Bei gemischten Verträgen (Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück und Darlehensrückzahlung) erstreckt sich der Formzwang auf den gesamten Vertrag, sofern dieser rechtlich eine Einheit bildet (vgl. BGH, Urteil vom 06.12.1979, VII ZR 313/78, BGHZ 76, 43, juris Rn. 20 mwN; Grüneberg in 63

Grüneberg, BGB, 81. Aufl., § 311b Rn. 32). Das ist der Fall, wenn die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, dass sie miteinander „stehen und fallen“ sollen (vgl. BGH, Urteile vom 06.12.1979, VII ZR 313/78, BGHZ 76, 43-50, juris Rn. 20 mwN). Von einer solchen rechtlichen Einheit ist hier auszugehen, weil die Parteien die Rückzahlung des vom Beklagten gewährten Darlehens von der Übertragung seines Miteigentumsanteils am Grundstück abhängig machen wollten. Das ergibt sich ausdrücklich aus § 7 des notariellen Entwurfs aus Januar 2019. Beide Vereinbarungen sollten also nur zusammen gelten, so dass der gemischte Vertrag insgesamt dem Formerfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB entsprechen musste.

3. Der Rückzahlungsanspruch ist nicht erloschen. 64

Eine Verrechnung des Rückzahlungsanspruchs in Höhe von Bauhandwerkerrechnungen, welche die Klägerin zur Errichtung des Wohnhauses beglichen hat, oder mit Eigenleistungen, die sie hierfür erbracht hat, scheidet aus, weil nach der Trennung der Parteien die Geschäftsgrundlage für eine solche Vereinbarung entfallen ist (s.o.). 65

Etwaige gesetzliche Ansprüche der Klägerin gegen den Beklagten wegen der Wertsteigerung des hälftigen Miteigentumsanteils des Beklagten am Grundstück hat diese nicht zur Aufrechnung gestellt. 66