



Kerstin Kastl

Rechtliche  
Gestaltungsmöglichkeiten privater  
Senioren-Hausgemeinschaften



PETER LANG

# A. Einleitung

## I. Neue Wohnformen

Deutschlands Bevölkerung schrumpft und altert<sup>1</sup>. So könnte man die Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsberechnung<sup>2</sup> zusammenfassen.

Die Lebenserwartung ist gestiegen und steigt weiter, während die Geburtenrate sinkt. Diese Entwicklung führt dazu, dass im Jahr 2050 bereits die Hälfte der Deutschen über 50 Jahre und 11,4 Millionen sogar 80 Jahre oder älter sein werden.<sup>3</sup> Die Gesellschaft altert in dreifacher Hinsicht: der prozentuale Anteil der älteren Bevölkerung nimmt zu<sup>4</sup>, die Anzahl älterer Menschen steigt von 16 Millionen auf 23 Millionen im Jahr 2050<sup>5</sup> und die Zahl der sogenannten Hochaltrigen<sup>6</sup> nimmt zu.

Neben dieser demographischen Veränderung wandeln sich auch die Familien- und Haushaltsstrukturen. Der Beruf fordert vom Einzelnen erhöhte Mobilität. Dadurch nimmt die räumliche Nähe der Kinder zu ihren Eltern ab.<sup>7</sup> Scheidungen und neue Lebensformen (z. B. Wochenendbeziehungen) lassen die Zahl der Ein-Personen-Haushalte ansteigen.<sup>8</sup> In der Gruppe der Senioren steigt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zusätzlich, weil nach dem Versterben eines Ehepartners der andere im angestammten Familienheim allein zurückbleibt.<sup>9</sup> Dies führt dazu, dass ältere Menschen in relativ großen und zumeist nicht altersgerecht ausgestatteten

---

1 Ältere Menschen werden in drei Gruppen eingeteilt: die Jungsenioren bzw. „junge Alte“ ab ca. 55 Jahren, die Senioren im mittleren Alter ab ca. 60 Jahren und die Hochaltrigen ab ca. 80 Jahren, Forschungsgesellschaft für Gerontologie/Enste, Wirtschaftskraft Alter, S. 10.

2 Statistisches Bundesamt, 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.

3 Statistisches Bundesamt, 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.

4 Derzeit ist jeder fünfte Deutsche älter als 65 Jahre; im Jahr 2050 wird bereits jeder Dritte älter als 65 Jahre sein, Forschungsgesellschaft für Gerontologie/Enste, Wirtschaftskraft Alter, S. 7 f.

5 Forschungsgesellschaft für Gerontologie/Enste, Wirtschaftskraft Alter, S. 8.

6 Hochaltrige sind Personen über 80 Jahre. Waren es in Deutschland im Jahr 2005 3,7 Millionen werden im Jahr 2050 ca. 10 Millionen über 80 Jahre sein, Forschungsgesellschaft für Gerontologie/Enste, Wirtschaftskraft Alter, S. 8.

7 Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation, S. 181 ff.

8 Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation, S. 68.

9 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation, S. 74.

Wohnungen leben.<sup>10</sup> Gerade im Alter jedoch gewinnt die Wohnung zusätzlich an Bedeutung, da die Zeit, die ältere Menschen nach Aufgabe ihrer Berufstätigkeit im Haus oder im Garten verbringen, erheblich ansteigt. Die Wohnung und deren unmittelbares Umfeld entscheiden daher über die Lebensqualität. Sie sind ausschlaggebend für die soziale und physische Aktivität und die Alltagsgestaltung.<sup>11</sup>

Daneben spielt der Anschluss an eine Gemeinschaft eine entscheidende Rolle. Von der Gemeinschaft erwarten sich die Mitglieder gegenseitige Hilfe im Alltag und Unterstützung bei Krankheit, gemeinsame Aktivitäten und Austausch. Dies soll dazu beitragen, die psychische und physische Gesundheit zu erhalten, nicht zu vereinsamen und möglichst lange selbstbestimmt zu leben.<sup>12</sup>

Diese Faktoren sind ausschlaggebend für Senioren, ihre Wohnsituation zu verändern. In diesem Zusammenhang gewinnt das Thema „gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ für immer mehr Menschen an Bedeutung.

Gemeinschaftliches Wohnen ist aber nicht nur ein Thema unserer Zeit – schon im Mittelalter gab es besondere Wohnformen in Form der Hospitäler.<sup>13</sup> Heute werden unter diesem Begriff alle Wohnformen zusammengefasst, in denen ältere Menschen gemeinschaftlich zusammenleben.<sup>14</sup> Hauptintention des gemeinschaftlichen Wohnens ist das gemeinsame Miteinander mit gegenseitiger Hilfe und gemeinsamen Aktivitäten.

Eine Variante des gemeinschaftlichen Wohnens sind Hausgemeinschaften, die privat gegründet und organisiert werden.<sup>15</sup> Diese private Umsetzung verlangt von den Beteiligten Energie, Mut und vor allem Durchhaltevermögen<sup>16</sup>, hat jedoch den Vorteil, dass sie von kommerziellen Interessen (z. B. Pflegeheimbetreibern) unabhängig sind.

Mit der vorliegenden Arbeit bekommen die Beteiligten eine Arbeitshilfe an die Hand, die rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten privater Hausgemeinschaften aufzeigt.

10 Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation, S. 105 ff., 127 ff.

11 BT-Drs. 13/9750, S. III.

12 Helbig, in: Andritzky, Neues Wohnen fürs Alter, S. 65; Gerngroß-Haas, Anders leben als gewohnt, S. 32; Osterland, Nicht allein und nicht ins Heim, S. 33.

13 Tews, Wohnen und Versorgung im Alter im historischen Wandel, in: Wüstenrot Stiftung, Wohnen im Alter, Seite 15: Diese Gästehäuser der Klöster versorgten Verarmte, Alte und Kranke. Beispiel hierfür ist das Heilig-Geist Hospital in Lübeck; später gab es auch eine kommunale Versorgung. Die Fuggerei in Augsburg als frühe Sozialsiedlung (gegründet 1520) war eine solche gemeinschaftliche Wohnform.

14 Narten, Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, in: Wüstenrot Stiftung, Wohnen im Alter, S. 80.

15 Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation, S. 121.

16 Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation, S. 122.

Auch diejenigen Hausgemeinschaftler, die zunächst darauf verwiesen, dass man „alles gar nicht so genau geregelt haben wolle und Probleme gemeinsam gelöst werden“, haben erkannt<sup>17</sup>, dass solche gemeinsamen Lösungen nur so lange funktionieren, wie ein gemeinsames Miteinander stattfindet. Im Streitfall gibt es kein Miteinander mehr, so dass auf Grundlage der jeweiligen Verträge miteinander verhandelt wird. Vergleichbare Fallgestaltungen sind Gesellschaftsauseinandersetzungen oder Ehescheidungen bzw. andere Formen des Zusammenlebens, wie die nichteheliche Lebensgemeinschaft.

Ist vertraglich nichts vereinbart, bedeutet dies nicht, dass keinerlei Ansprüche und Rechtspflichten des Einzelnen bestehen. So rührt beispielsweise aus dem gemeinsamen Zusammenleben die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme her. Hieraus ergeben sich Beschränkungen von Rechten gegenüber dem anderen und Handlungspflichten zu seinen Gunsten.<sup>18</sup> Die Rechtsprechung hat Konstruktionen entwickelt, um einen angemessenen Ausgleich zu schaffen:

Für Ehegatten ist in der Rechtsprechung der Abschluss eines stillschweigenden Vertrages – zumeist ein Gesellschaftsvertrag einer Innengesellschaft oder ein familienrechtlicher Kooperationsvertrag<sup>19</sup> – anerkannt, um einen gerechten Ausgleich zu schaffen, wenn Leistungen erbracht werden, die über den typischen Rahmen des Zusammenlebens (über Tisch und Bett) hinausgehen.<sup>20</sup> Solche Lösungen führen aber bereits bei Ehegatten teilweise zu unbefriedigenden Lösungen.<sup>21</sup>

Im Hinblick auf die Auseinandersetzung nichtehelicher Lebensgemeinschaften ohne vertragliche Regelungen wurden derartige Konstruktionen bislang stets

---

17 Einige der nachfolgenden Projekte haben zunächst keine detaillierten Regelungen aufgestellt. Durch erste Auszüge von Bewohnern ergaben sich Probleme.

18 Grziwotz, Nichteheliche Lebensgemeinschaft, 4. A., § 10, Rn. 12. Im Fall einer Verlobten wurde die Verpflichtung bejaht, bei Gefahr beizustehen, BGH, FamRZ 1960, 402. Dagegen führt allein das Zusammenleben in einer Wohnung nicht zu einer Garantstellung nach § 13 StGB, BGH, NJW 1987, 850. Bei einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft genießt der Partner, der nicht Eigentümer oder Mieter der Wohnung ist, gegenüber dem anderen Besitzschutz, AmtsG Waldshut-Tiengen, FamRZ 1994, 522.

19 Z. B. Gesellschaftsvertrag bei gleichberechtigter Mitarbeit eines Ehegatten im Unternehmen des anderen Ehegatten und familienrechtlicher Kooperationsvertrag im Fall der einfachen Mitarbeit, BGH, FamRZ 1994, 1167; hierzu umfassend: Schulz, FamRB 2005, 142 ff.

20 Anerkannt wurden Fälle der Mitarbeit im Unternehmen des Ehepartners, gemeinsamer Erwerb und Verwaltung von Immobilien, z. B. BGHZ 8, 249; BGH, FamRZ 1961, 519; FamRZ 1999, 1580. Umfassend hierzu: Schulz, FamRB 2005, 111 ff. und Schulz, FamRB 2005, 142 ff.

21 Beispielsweise bei der Ehegatteninnengesellschaft, weil der Zuwendende der Vermögensverschiebung die Beweislast trägt, vgl. Haußleitner/Schulz, Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung, Kap. 6, Rn. 173 ff. Keine Ehegatteninnengesellschaft wird aber bei Mitarbeit am Familienheim angenommen. Hier wird mit § 313 BGB gearbeitet. Sofern eine Innengesellschaft einen Verlust erzielt hat, hat der andere Gesellschafter diesen Verlust mitzutragen, Schulz, FamRB 2005, 111 ff.

abgelehnt. Hier stehen die persönlichen Beziehungen im Vordergrund, so dass keine Rechtsgemeinschaft besteht. Sofern vertraglich nichts geregelt ist, werden persönliche wie wirtschaftliche Leistungen nicht gegeneinander aufgerechnet.<sup>22</sup> Teilweise wird auch vertreten, dass durch nichteheliches Zusammenleben ein Rahmen-Vertrag begründet wird, der Grundlage einer Auseinandersetzung und Abwicklung sein soll.<sup>23</sup> Dies geht in seiner Auslegung sicherlich zu weit, weil eine vertragliche Bindung nicht gewollt ist.<sup>24</sup> Dennoch wurden bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften bislang bereits gesellschaftsrechtliche Regeln in Bezug auf einzelne Vermögensgegenstände angewendet<sup>25</sup>, sofern ein Gesellschaftsvertrag durch ausdrückliches oder durch schlüssiges Verhalten zustande gekommen war. Dies kommt in Betracht, wenn die Parteien die Absicht verfolgt haben, mit dem Erwerb des Vermögensgegenstandes einen – wenn auch nur wirtschaftlich – gemeinschaftlichen Wert zu schaffen, der von ihnen für die Dauer der Partnerschaft nicht nur gemeinsam genutzt werden, sondern ihnen nach ihrer Vorstellung auch gemeinsam gehören sollte.<sup>26</sup>

Nunmehr lässt die Rechtsprechung<sup>27</sup> auch bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften Ausgleichsansprüche aus § 812 Abs. 1 Satz 2, Alt. 2 BGB und nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage<sup>28</sup> zu. Bei Leistungen, die über das hinausgehen, was das tägliche Zusammenleben erst möglich macht, ist nun im Einzelfall zu prüfen, ob ein Ausgleichsverlangen unter diesen rechtlichen Gesichtspunkten begründet ist.

Ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 2, Alt. 2 BGB wegen Fehlschlagens einer Erwartung setzt voraus, dass darüber mit dem Empfänger der Leistung eine

22 BGHZ 77, 55, 58 f.; BGH, MittBayNot 1996, 380; Grziwotz, Nichteeliche Lebensgemeinschaft, 4. A., § 5, Rn. 43 ff. mit weiteren Nachweisen.

23 Roth-Stielow, JR 1978, 233.

24 Bartsch, JR 1979, 364; Grziwotz, Nichteeliche Lebensgemeinschaft, 4. A., § 5, Rn. 13. Bei z. B. faktischen Arbeitsverhältnissen ist wenigstens eine vertragliche Verpflichtung gewollt; vgl. Strätz, FamRZ, 301, 306.

25 BGHZ 84, 388; Ausgleich bei Aufbau und Betrieb eines Unternehmens bei Beendigung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Mindestvoraussetzung ist, dass die Parteien einen gemeinschaftlichen Wert schaffen wollen, der nicht nur während der Partnerschaft gemeinsam genutzt wird, sondern ihnen nach ihrer Vorstellung auch gemeinsam gehören soll; ausführlich hierzu: Grziwotz, Nichteeliche Lebensgemeinschaft, 4. A., § 5, Rn. 45 ff. mit weiteren Nachweisen und Hausmann/Hohloch, Das Recht der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, Kap. 4, Rn. 53 ff.

26 BGH, FamRZ 2003, 1542 f. Bei Anwendung der gesellschaftsrechtlichen Regelungen soll kein über die Lebensgemeinschaft hinausgehender Zweck erforderlich sein, wie das im Verhältnis von Ehegatten zueinander zu fordern ist, BGHZ 142, 137, 146; a. A.: auch bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist die Schaffung eines gemeinsamen Vermögenswertes und die Leistung von Beiträgen, die über die Verwirklichung der bloßen Gemeinschaft und des Zusammenlebens hinausgehen, erforderlich, Staudinger/Löhnig (2007), Anh. zu §§ 1297 ff, Rn. 95, Fn. 1.

27 BGH, FamRZ 2008, 1822 ff.; BGH, FamRZ 2008, 1828; BGH, FamRZ 2009, 849.

28 BGH, FamRZ 2008, 1822, 1822, 1825.

Willensübereinstimmung erzielt wurde oder eine stillschweigende Einigung zustande kommt, indem der eine Teil mit seiner Leistung einen bestimmten Erfolg bezweckt und der andere Teil dies erkennt und die Leistung entgegennimmt ohne zu widersprechen. Dies wird nur bezüglich solcher Zuwendungen oder Arbeitsleistungen der Fall sein, die deutlich über das hinausgehen, was die Gemeinschaft Tag für Tag benötigt. Gefordert wird daher eine konkrete Zweckabrede, wie sie etwa vorliegt, wenn die Partner zwar keine gemeinsamen Vermögenswerte schaffen wollten, der eine aber das Vermögen des anderen in der Erwartung vermehrt hat, an dem erworbenen Gegenstand langfristig partizipieren zu können.<sup>29</sup>

Im Hinblick auf Arbeitsleistungen eines Partners kann nun ähnlich der Beurteilung des Kooperationsvertrages bei Ehegatten, dessen Grundlage mit Scheitern der Ehe entfällt, verfahren werden. Hierzu ist erforderlich, dass die Arbeitsleistungen erheblich über bloße Gefälligkeiten oder das, was das tägliche Zusammenleben erfordert, hinausgehen und zu einem messbaren Vermögenszuwachs des anderen Partners führen.<sup>30</sup>

Die Grundsätze über Ausgleichsansprüche können auch auf andere Formen des gemeinschaftlichen Lebens und Wirtschaftens, wie etwa unter verwitweten Geschwistern, sonstigen Verwandten oder Freunden herangezogen werden; auf einen sexuellen Bezug komme es nicht an.<sup>31</sup> Insofern könnte diese Rechtsprechung auf die in dieser Arbeit behandelten Hausgemeinschaften angewandt werden.

Diese Lösungen der Rechtsprechung, die herangezogen werden, sofern das Zusammenleben nicht durch Verträge geregelt ist, greifen dennoch auf Billigkeitsgesichtspunkte<sup>32</sup> zurück. Allen Interessen können sie dadurch nicht gerecht werden.

29 BGH, FamRZ 2008, 1822, 1826 f. An der Differenzierung zwischen den Aufwendungen für das tägliche Zusammenleben – das auch größere Einmalbeiträge wie z. B. Finanzierung einer Urlaubsreise umfasst – und den Aufwendungen für eine Vermögensmehrung in der Erwartung, an dem erworbenen Gegenstand langfristig zu partizipieren, wird kritisiert, dass jeder Lebensgefährte nun überlegen müsse, ob er einen Urlaub oder lieber eine Ferienwohnung finanziert und so der Schutz des schwächeren Partners nicht erreicht würde, BGH mit Anm. Grziwotz, FamRZ 2008, 1828, 1830.

30 BGH, FamRZ 2008, 1822, 1826 f.

31 BGH, FamRZ 2008, 1822, 1826. Eine Innengesellschaft wurde bereits 1991 vom BGH für den Fall angenommen, in dem Geschwister ein Grundstück gemeinsam halten, verwalten und bewohnen, das einem von ihnen gehört, BGH, NJW-RR 1991, 422. Mit der Erstreckung auch auf andere Gemeinschaften gibt der BGH die Differenzierung zwischen eheähnlichen und sonstigen Gemeinschaften auf. Abgrenzungskriterien zu befristeten Zweckgemeinschaften wie z. B. bloßen Wohngemeinschaften fehlen, BGH mit Anm. Grziwotz, FamRZ 2008, 1828, 1830.

32 Schmidt, Gesellschaftsrecht, § 59 I 2 b, bb; Grziwotz, Nichtehele Lebensgemeinschaft, 4. A., § 5, Rn. 47. Auch nachdem die Rechtsprechung die Anwendung von §§ 812 Abs. 1 Satz 2, Alt. 2, 313 BGB bei nichteheleichen Lebensgemeinschaften zulässt, werden bei der Abwägung, ob und ggf. in welchem Umfang Zuwendungen zurückerstattet oder Arbeitsleistungen ausgeglichen werden, Billigkeitsgesichtspunkte herangezogen. Ein korrigierender Eingriff erfolgt nur, wenn