



In der Regel steht das Familienwohnheim, das während der Ehe erbaut oder erworben wurde, im Miteigentum beider Ehegatten. Nach der Trennung muss hier eine Regelung gefunden werden.

Zentrale Fragestellungen sind:

- Wird die Familienwohnung verkauft oder kann ein Ehegatte sie übernehmen?
- Wer nutzt künftig die Familienwohnung?
- Wie hoch ist das Nutzungsentgelt?
- Wer trägt welche Lasten?
- Wer übernimmt welche Verbindlichkeiten?
- Welche Auswirkungen hat die Nutzung des Familienheims auf den Unterhalt ?

Die Frage nach Verkauf oder Übernahme eines Ehegatten ist in der Regel im Zusammenhang mit der Berechnung eines etwaigen Zugewinnausgleiches zu lösen.

Bei der zukünftigen alleinigen Nutzung durch einen der Ehegatten steht die Festsetzung der Zahlung eines angemessenen Nutzungsentgelts durch den im Haus verbliebenen Partner im Vordergrund.

Das Nutzungsentgelt wird regelmäßig in Höhe der halben ortsüblichen Miete angesetzt.

Während einer Übergangsphase von sechs bis zwölf Monaten kann aber nur die ersparte Miete für eine gegebenenfalls kleinere Wohnung in Ansatz gebracht werden. Dies gilt

zumindest dann, wenn die Alleinnutzung dem in der Wohnung verbliebenen Partner „aufgedrängt“ worden ist.

Wenn derjenige Partner, der die vormalige Ehwohnung alleine nutzt, die gesamten Lasten alleine trägt, können die Lasten, die auch den anderen Teil betreffen, mit dem Nutzungsentgelt verrechnet werden. Dies gilt für die eigentümerbezogenen Grundstückskosten sowie die Zins- und Tilgungsleistungen.

Eine gemeinsame Darlehensschuld beider Ehegatten ist bei der Finanzierung des Familienwohnheims die Regel.

Wenn während der Ehe bis zu ihrem Scheitern ein Ehegatte die Verbindlichkeiten getilgt hat, ist ein späterer Ausgleichsanspruch im Hinblick auf diese Leistungen ausgeschlossen.

In der Absprache der Ehegatten in Bezug auf die eheliche Rollenverteilung ist bei der Tilgung der Verbindlichkeiten auch berücksichtigt, dass der andere Ehegatte auf seine Weise in anderer Art Leistungen für die Familie erbringt. Hierin liegt eine andere Anordnung im Sinne des § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB vor. Ferner gilt § 1360b BGB, wonach eine gesetzliche Vermutung dahingehend besteht, dass ein Ehegatte von dem anderen auch dann keinen Ersatz verlangen will, wenn er einen höheren als den ihm eigentlich obliegenden Beitrag zum Familienunterhalt leistet.

Mit dem Scheitern der Ehe ist eine andere Situation eingetreten. Die Ehegatten wirken ab der Trennung nicht mehr zusammen, wenn es um die Bestreitung der familiären Bedürfnisse geht. Damit leben ab der Trennung die Aus-

gleichsansprüche für die Zukunft wieder auf.

Das Scheitern der Ehe wird bereits mit der Trennung anzunehmen sein. Ab diesem Zeitpunkt werden keine Leistungen mehr füreinander erbracht. Die Vermutung des § 1360b BGB gilt nicht mehr, statt dessen gibt es einen Anspruch auf Trennungsunterhalt nach den ehelichen Lebensverhältnissen.

Problematisch ist es, wenn ein Ausgleich nachträglich geltend gemacht wird und der Verpflichtete im Vertrauen darauf, dies werde nicht erfolgen, kein Nutzungsentgelt gefordert hat. Hier kann in der Nichtgeltendmachung eines Nutzungsentgelts auch eine andere Bestimmung i.S.d. § 426 Abs. 1 S. 1 BGB gesehen werden.

Ähnlich sieht es aus, wenn mit Rücksicht auf die Schuldentilgung durch den anderen Ehegatten zunächst kein Unterhalt geltend gemacht wird und der Tilgende später Ausgleich verlangt. Unterhalt für die Vergangenheit nicht geltend gemacht werden, §§ 1613 Abs. 1, 1361 Abs. 4, 1360a Abs. 3 und 1585b Abs. 2 BGB. Die Rechtsprechung ist hier nicht einheitlich.

Die Scheidungsimmobilie spielt in mehreren Bereichen familienrechtlicher Ansprüche eine Rolle, so im Zugewinn und im Unterhalt, aus Miteigentum, aus Gesamtschuldnerausgleich oder auf gesellschaftsrechtlicher Basis. Ansprüche dürfen nicht doppelt gewichtet werden.

Der Gebrauchsvorteil, den ein Ehegatte durch das mietfreie Wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung ziehen kann, ist bei der Berechnung des Bedarfs wie auch

der Leistungsfähigkeit und Bedürftigkeit als so genannter Wohnvorteil mit in die Berechnung einzubeziehen.

In vielen Auseinandersetzungen nach Trennung und bei der Scheidung ist die gemeinsame Immobilie häufig das zentrale Objekt der Auseinandersetzung.

Die Gründe hierfür sind vielfältig.

In der Regel wird außerhalb des Eigentums an der Immobilie kein weiteres Vermögen mehr vorhanden sein. Der Zugewinn steckt dann faktisch darin fest.

Fragen der Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie haben oftmals in der Ehe die vorhandenen Finanzmittel gebunden. Hierin kann mit ein Auslöser für das Scheitern der ehelichen Gemeinschaft liegen.

Mit der räumlichen Trennung verbunden ist auch die Aufgabe des Lebensmittelpunktes für einen der Partner. Sind Kinder vorhanden, kann sich die Situation noch weiter verschärfen.

Damit einher gehen auch emotionale Belastungen, die einer Einigung im Wege stehen können.

Schließlich führt die Trennung auch zu einer Verknappung der finanziellen Ressourcen, da der Wegfall des Splittingvorteils steuerliche Mehrbelastungen mit sich bringt und Unterhaltsansprüche bedient werden müssen.

Interessenverband Unterhalt und Familienrecht
ISUV / VDU e.V.,
Bezirksstelle Reutlingen / Tübingen

Max Weidinger
Schickhardtstr. 116
72770 Reutlingen
Tel.: 07121 / 550567.

Referent war
Rechtsanwalt // Mediator
Roland Hoheisel-Gruler

Fachanwalt für Familienrecht
Josefinenstraße 11/1, Sigmaringen

☎ 0 75 71 - 5 222 7

[E-Mail: post@ra-hoheisel-gruler.de](mailto:post@ra-hoheisel-gruler.de)

www.elfstricheins.de

your lawyer is your friend :)

FAMILIENRECHT

Was wird aus der
gemeinsamen Immobilie

bei
Trennung
und
Scheidung

Rechtsanwalt // Mediator
Roland Hoheisel-Gruler