

Was passiert bei einer Trennung?

Sind Ehegatten Miteigentümer eines gemeinsamen Hausgrundstücks oder einer Eigentumswohnung, stellt sich die Frage, wie **nach einer Trennung oder Scheidung** mit der gemeinsamen Immobilie verfahren werden soll. Darüber hinaus ergeben sich unterhaltsrechtliche, zugewinnausgleichsrechtliche und steuerliche Fragestellungen, die folgender ADSR-Gastbeitrag erörtert.

Die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten sind allerdings überschaubar und die vier folgenden Varianten denkbar.

1. VARIANTE:

- Übernahme des Miteigentums- oder Eigentumsanteils sowie der Kreditverpflichtung des anderen Ehegatten

Diese Variante setzt zum einen voraus, dass ein Ehegatte bereit ist, seinen (Mit-)eigentumsanteil an der Immobilie auf den anderen Ehegatten zu einem einvernehmlichen Wert zu übertragen. Des Weiteren muss der andere Ehegatte nicht nur zur Übernahme bereit, sondern auch finanziell in der Lage sein, den Ehepartner auszuzahlen. Können die Ehegatten keine Einigung zum Verkehrswert erzielen, sollte die Bewertung durch einen Sachverständigen erfolgen, auf den sich die Eheleute idealerweise zuvor geeinigt haben.

Darüber hinaus muss versucht werden, eine Schuldhaftentlastung des seinen Miteigentumsanteil übertragenden Ehegatten bei der finanzierenden Bank zu erreichen, sodass im Außenverhältnis zur Bank nur noch der übernehmende Ehegatte für die Restschulden haftet. Die Bank ist grundsätzlich nicht verpflichtet, einen Ehepartner aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen. Ohne ausreichende Bonität des die Über-

nahme beantragenden Ehegatten und entsprechende Werthaltigkeit der belasteten Immobilie wird sie die Finanzierungsübernahme möglicherweise nicht genehmigen, wohl aber die Ablösung des Darlehens durch eine andere Bank Zug um Zug gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

2. VARIANTE:

- Verkauf der Immobilie

Möchte kein Ehegatte den (Mit-)eigentumsanteil des anderen Ehegatten übernehmen, ist keiner der Ehegatten finanziell dazu in der Lage oder entlässt die finanzierende Bank den einen Ehegatten nicht aus der Darlehensverpflichtung, kommt wohl nur der Verkauf der Immobilie in Betracht. Dadurch können bestehende Kreditverbindlichkeiten nebst etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen abgelöst und der Rest des erzielten Verkaufserlöses unter den Ehegatten aufgeteilt werden.

3. VARIANTE:

- Teilungsversteigerung

Können sich die Ehegatten über die gemeinsame Immobilie überhaupt nicht einig werden, kommt eine Aufhebung der Miteigentümergeinschaft nur über eine Teilungsversteigerung in Betracht. Ob diese allerdings schon in der Trennungszeit, also vor einer rechtskräfti-

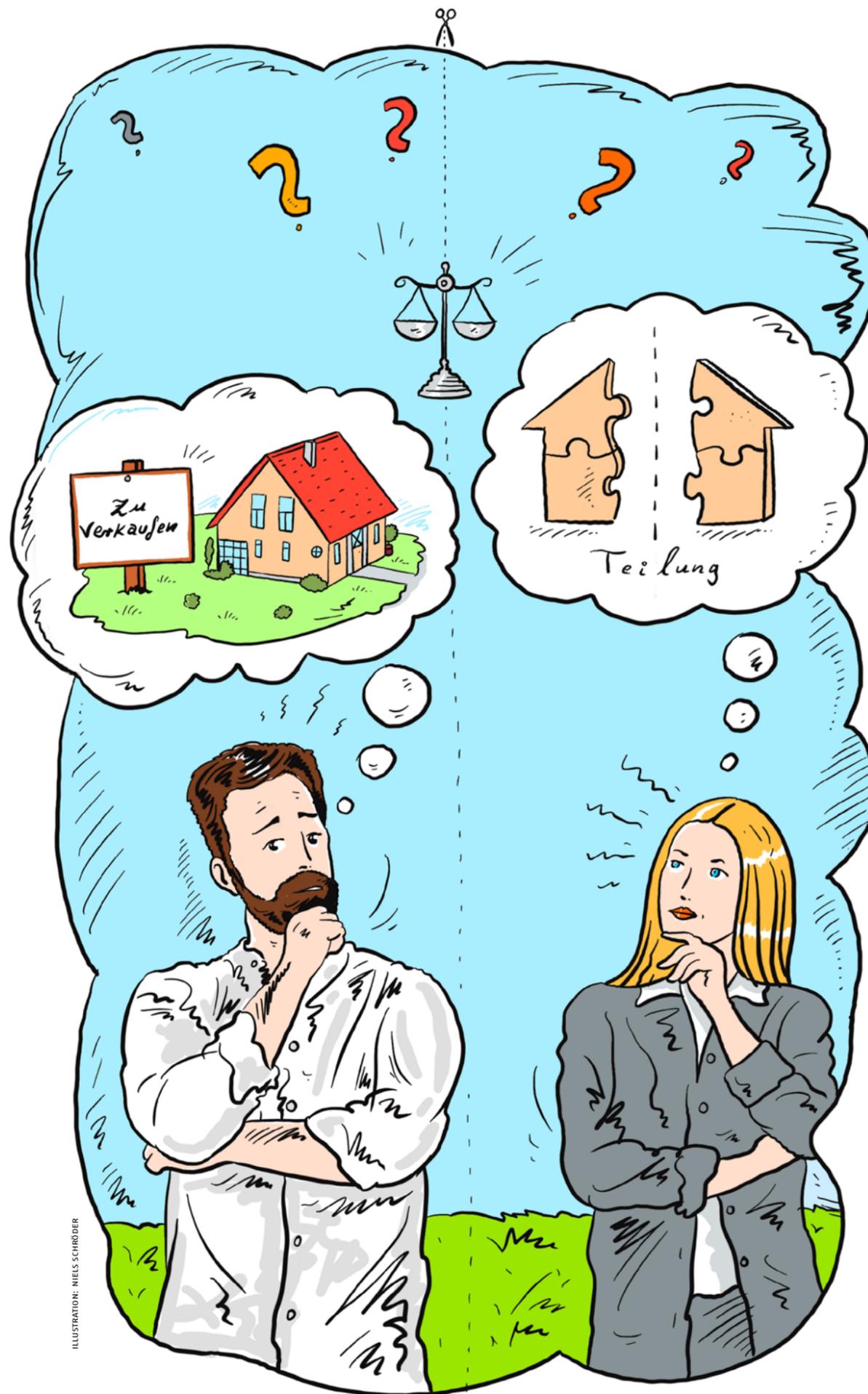


ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

gen Scheidung, infrage kommt, ist in der Rechtsprechung derzeit nicht geklärt.

Sind die Ehegatten noch nicht geschieden, muss zudem § 1365 BGB beachtet werden, wonach ein Ehegatte über sein Vermögen im Ganzen nur mit Zustimmung des anderen Ehegatten verfügen darf. Oftmals stellt der Miteigentumsanteil im Wesentlichen das gesamte Vermögen dar. Darüber hinaus kann der Versteigerung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aus § 1353 BGB entgegenstehen, hier zum Beispiel die Belange gemeinsamer Kinder, die in dem Familienheim leben. Dies kann eine Versteigerung nahezu unendlich verzögern.

4. VARIANTE:

- Aufrechterhaltung des Miteigentums

Selbstverständlich ist es möglich, dass die Ehegatten trotz Trennung oder Scheidung weiterhin Miteigentümer zu je einer Hälfte bleiben und hälftig die Kreditverpflichtungen tragen. Diese Variante ist meist aber nicht gewollt, weil man sich im Zuge der Scheidung auch vermögensrechtlich vollständig auseinandersetzen möchte. Angesichts des zum Teil sehr angespannten Wohnungsmarktes, erst recht für Alleinerziehende, werden die Eheleute zu dieser Lösung aber zukünftig sicher häufiger gezwungen sein.

MODELL EINES BEFREIUNGSANSPRUCHS

In einer anderen Konstellation wurden oftmals auch gemeinsame Verbindlichkeiten eingegangen, obgleich das Eigentum oder ein kreditfinanziertes Geschäft nur einem Ehegatten allein gehört. Was ist zu tun, wenn am Ende der Ehe noch gemeinsame Schulden da sind, für die zwar der andere Ehegatte aufzukommen verspricht, weil er deren Profiteur ist, für die aber im Außenverhältnis beide gegenüber der Bank haften? Soll die Ehefrau, die zum Beispiel für den Geschäftskredit ihres Mannes mithaftet oder der Ehemann in die Mithaftung für den Kredit zur Anschaffung des Familienheims zu Alleineigentum der Frau gegangen ist, nun einfach hoffen, dass alles gutgehen wird, dass der jeweils andere regelmäßig die Kreditraten bedient und man nie wieder etwas von dem Kreditinstitut hört? →



»Die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten sind überschaubar.«

Claudia Brehm, Fachanwältin für Familienrecht und für Gewerblichen Rechtsschutz. ADSR Rechtsanwaltsgesellschaft, Hamburg

Nicht wenige Ehegatten geben sich mit dem Gedanken zufrieden, entscheidend sei, wer im Innenverhältnis nach gescheiterter Ehe für die gemeinsam eingegangene Verbindlichkeit aufkommen muss. Der Blick aufs Außenverhältnis wird gerne verdrängt. Und so gibt es manch böses Erwachen, wenn der andere, eigentlich gutwillige ehemalige Ehepartner plötzlich in finanzielle Schwierigkeiten gerät. Oder wenn dieser zwar regelmäßig die Raten bedient, sich aber herausstellt, dass die fortbestehende Altlast dem Wunsch des im Innenverhältnis »Entlasteten«, etwa nach einer neuen Kreditaufnahme, im Wege steht.

Bei einer solchen Ausgangslage ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Chance besteht, aus der Haftung im Außenverhältnis herauszukommen. Die Rechtsprechung hat das Modell eines Befreiungsanspruchs nach den Regeln des Auftragsrechts entwickelt. Der Anspruch ist kein Selbstgänger. Er unterliegt Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf das Gebot der familiären Rücksichtnahme. Doch in manchen Fällen kann er zum Ziel führen und den bislang durch die Mithaftung – oder auch durch die übernommene Alleinhaftung oder die gestellte Sicherheit (Bürgschaften) – Gebundenen von einem Risiko befreien und seinen Handlungsspielraum (Abschlüsse neuer Finanzierungen) erweitern.

1. UNTERHALTSRECHTLICHE FRAGESTELLUNGEN

Sofern ein Ehegatte vom anderen den hälftigen Miteigentumsanteil an dem früheren Familienheim übernimmt, wird für die Nutzung durch mietfreies Wohnen im eigenen Heim ein Wohnvorteil angerechnet. Dies ist unterhaltsrechtlich relevant, da der Wohnvorteil fiktiv zu den Einkünften hinzugerechnet wird. Der Wohnvorteil wird während des Trennungsjahres nur in Höhe des Betrages angesetzt, den der betroffene Ehegatte ansonsten für einen an den ehelichen Lebensverhältnissen orientierten, angemessenen Wohnraum ausgeben würde. Nach endgültigem Scheitern der Ehe, in der Regel mit Zustellung des Scheidungsantrags, wird dem im Haus verbliebenen Ehegatten der Wohnvorteil in Höhe der objektiv zu erzielenden Marktmiete (Nettokalmmiete) anzurechnen sein.

Dem Wohnvorteil entgegenzurechnen sind zwar die Lasten für Zins und Tilgung. Angesichts

der derzeitigen niedrigen Zinsniveaus und gleichzeitig hohen erzielbaren Mieten kann dies bei dem Ehegatten, der die Immobilie übernimmt, zu späteren Überraschungen und zu Verdruss führen. Hier sollte gegebenenfalls eine Regelung gefunden werden, mit der beispielsweise die Wohnwertberücksichtigung bei der Unterhaltsberechnung ausgeschlossen wird.

2. ZUGEWINNAUSGLEICHSRECHTLICHE FRAGESTELLUNG

Erfolgt die Übertragung von Miteigentum nicht im Zusammenhang mit der Regelung des Zugewinnausgleichs, sondern isoliert hiervon, ist zu klären, ob die Beteiligten mit der Übertragung die Vorstellung verbinden, damit eine abschließende Regelung zum Zugewinnausgleich insgesamt treffen oder jedenfalls eine Anrechnung vornehmen zu wollen. Außerdem sollten sich die Ehegatten darüber bewusst sein, dass die Bewertung des Grundbesitzes und der damit zusammenhängenden Verbindlichkeiten stichtagsbezogen vorzunehmen ist und sich dadurch Vermögensverschiebungen ergeben können, insbesondere, wenn es bei einer langen Trennungszeit zu Wertveränderungen durch den Grundstücksmarkt kommt.

3. STEUERLICHE ASPEKTE

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte ist § 23 Einkommensteuergesetz (EStG) zu beachten. Der Verkauf oder die Übertragung von Immobilien ist ein privates Veräußerungsgeschäft und als solches steuerpflichtig, wenn sich die Immobilie noch keine zehn Jahre im Eigentum der Eheleute befindet. Nur für den Fall der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren ist die Veräußerung steuerfrei. Damit ist die Überlassung an einen Ehepartner steuerpflichtig, wenn die Übertragung nach Auszug eines Ehegatten nicht im selben Jahr stattfindet. Hier ist also gegebenenfalls Eile geboten. ●

Wünschen Sie weitere Informationen zu diesem Thema? Wenden Sie sich gern an ADSR Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, New-York-Ring 6, 22297 Hamburg

☎ 040 63305-8910
☎ 040 63305-98910
@ info@adsr-recht.de
🌐 www.adsr-recht.de

ADSR

Was zählt, ist Ihr Recht.