

Gemeinsame Immobilie bei Trennung der Ehegatten

Entscheidung über einen Auszug sollte nicht überstürzt getroffen werden

Wunschziel einer Ehe ist neben der Gründung einer Familie häufig auch der Erwerb eines gemeinsamen Eigenheims. Bei der Entscheidung zum Erwerb einer solchen Immobilie stehen in der Regel die Fragen nach der Eignung für die Familie sowie die Finanzierbarkeit im Vordergrund. Vorhandenes Eigenkapital wird nach Verfügbarkeit eingesetzt, der Erwerb erfolgt in den meisten Fällen gemeinsam, also in Form von Miteigentum beider Ehegatten. Auch die zur Finanzierung der Immobilie erforderlichen Darlehen werden gemeinsam aufgenommen. Keiner der Eheleute, die gerade erst am Beginn einer erhofften strahlenden Zukunft stehen, macht sich Gedanken darüber, welche Konsequenzen und Probleme eine Trennung oder gar Ehescheidung im Hinblick auf die gemeinsame Immobilie mit sich bringen kann.

Umso größer ist die Überraschung für viele spätestens bei einem ersten umfassenden familienrechtlichen Beratungsgespräch. Sollte es zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu spät und sollten nicht bereits die Weichen durch einen überstürzten Auszug gestellt sein, wird der aufgesuchte Rechtsanwalt bzw. die aufgesuchte Rechtsanwältin zunächst einmal den Rat erteilen, Ruhe zu bewahren, um die rechtlichen und tatsächlichen Auswirkungen eines etwaigen Auszuges zu überprüfen und dessen Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen. Diese sind jedoch den meisten Betroffenen gar nicht bewusst. „Gibt es einen Ausgleichsanspruch für die Zahlungen auf das gemeinsam aufgenommene Darlehen, die der besser- oder alleinverdienende Ehegatte seit der Trennung erbracht hat bzw. erbringt?“ „Kann der ausgezogene Ehegatte eine Entschädigung dafür verlangen, dass der zurückgebliebene Ehegatte die gemeinsame Immobilie nun alleine nutzt?“ „Verändert sich der Unterhaltsanspruch nach einem Auszug?“ Diese (hier nur beispielhaft aufgeführten) Fragen können zunächst mit: „Grundsätzlich ja“, oder mit der juristisch gerne herangezogenen Formulierung: „es kommt darauf an“ beantwortet werden. In der Regel sind nämlich diese Fragen so eng miteinander verknüpft, dass sie nicht isoliert voneinander betrachtet werden können.

Ein Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung des ausgezogenen Ehegatten (für dessen Miteigentumsanteil) ist dem Grunde nach zwar gegeben. Sollte allerdings der Wohnvorteil des in der Immobilie verbliebenen Ehegatten bereits bei der Frage nach einem möglichen Unterhaltsanspruch der Ehegatten untereinander berücksichtigt worden sein, kann eine Nutzungsentschädigung nicht mehr verlangt werden. Besonders nachteilig kann die Berücksichtigung des Wohnvorteils beim Unterhalt für den ausgezogenen Ehegatten in folgendem Fall sein: Für eine gewisse Zeit nach der Trennung bzw. bei freiwilligem Auszug eines Ehegatten wird dem in der Immobilie verbliebenen Ehegatten als Wohnwert nicht die marktübliche (volle) Miete zu seinen sonstigen Einkünften hinzugerechnet, sondern unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse sowie der konkreten Lebensumstände nur ein reduzierter „angemessener“ Wohnwert. Dennoch ist auch hier die Möglichkeit der Geltendmachung einer



Nutzungsentschädigung verwehrt. Ähnliches gilt auch für die Frage eines Ausgleichsanspruchs bei nach der Trennung weiter geleisteten Zahlungen auf gemeinsame Darlehenslasten. Der normalerweise bestehende Ausgleichsanspruch entfällt ebenfalls, wenn die Zahlungen bereits bei der Berechnung eines etwaigen Unterhaltsanspruches berücksichtigt worden sind. Ohne hier auf konkrete Rechenbeispiele eingehen zu können, bleibt festzuhalten, dass der Vorteil, den das tatsächliche Wohnen mit sich bringt, gerade bei finanziell engeren Verhältnissen häufig höher zu bewerten ist, als die möglichen Ausgleichsansprüche des ausgezogenen Ehegatten.

Hinzu kommt, dass der Ehegatte, der in der gemeinsamen Immobilie verbleibt, nicht selten wegen der bestehenden Vorteile jegliche Veräußerungsbemühungen des ausgezogenen Ehegatten boykottiert und daher gebundenes Kapital nicht oder nur nach langem Kampf freigesetzt werden kann.

In jedem Fall sollte vor einer Entscheidung über einen Auszug aus einer gemeinsamen Immobilie anwaltlicher Rat eingeholt werden, um die damit einhergehenden rechtlichen und tatsächlichen Konsequenzen mit in die anstehende Entscheidung einbeziehen zu können.

Noch sinnvoller wäre es sicherlich, bereits vor der Anschaffung einer gemeinsamen Immobilie rechtlichen Rat zu den Fragen einer möglichen späteren Trennung einzuholen und gegebenenfalls vertragliche Regelungen zu treffen.

