

1

Wer bekommt die Wohnung

Können sich die Ehegatten im Scheidungsfalle nicht einigen, wer die Wohnung behalten soll, entscheidet das Familiengericht. Hier gilt seit 31.10.2009 neues Recht (§1568 a BGB). Im Vordergrund steht das Wohl gemeinsamer Kinder. Die Ehewohnung wird deshalb in der Regel dem Partner zugewiesen, der sich das Sorgerecht erhält. Ist ein Ehegatte alleine Eigentümer, kann die Wohnung gleichwohl dem anderen Eigentümer zugewiesen werden, um besondere Härten zu vermeiden – etwa weil kein angemessener Ersatz zur Verfügung steht. Es kann verlangt werden, dass dann über die Wohnung ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Solch ein Mietvertrag würde dem nutzungsberechtigten Ehegatten wohl auch bei der Zwangsversteigerung Schutz gewähren. Dazu konnte sich die Rechtsprechung noch nicht äußern. Es kann im Hinblick auf das neue Recht sinnvoll sein, sich bereits bei Erwerb einer gemeinsamen Wohnung über deren Nutzung bei Trennung zu verständigen.

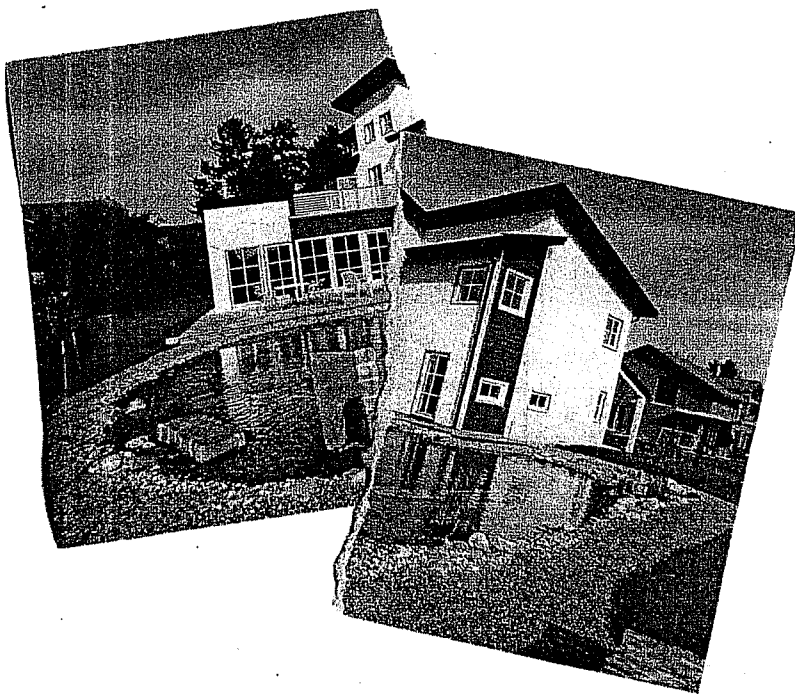
2

Rückzahlung von Krediten

Wenn es darum geht, wer im Trennungsfall in der Wohnung bleiben kann und wer auszieht, diktiert Finanzierungsfragen meist die Handlungsmöglichkeiten. Der Erwerb eines Eigenheimes hat vielfach die ganze Wirtschaftskraft der Familie in Anspruch genommen: Eltern und Großeltern haben ein Darlehen beigesteuert und die monatliche Kredittilgung ist nur so lange zu leisten, wie man sparsam lebt und beide berufstätig sind und ihr ganzes Einkommen einbringen. Selbst die Ersparnisse sind zumeist vollständig in die Finanzierung der Immobilie geflossen. Eine Trennung erhöht die Lebens-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER WOHNEIGENTUM BEI TRENnung UND SCHEIDUNG

Der Gesetzgeber hat die Vorschriften zum Umgang mit der Ehewohnung im Scheidungsfall neu geregelt. Was von nun an zu beachten ist, erläutert Joachim Garbe-Emden.



DOP, RAUFELD

Trennung auf Dauer: Am günstigsten ist es, wenn sich die Partner einigen, wer den Kredit und damit das Haus übernimmt.

haltungskosten nun deutlich, der ausziehende Partner hat zusätzliche Lebenshaltungskosten. Streitige Unterhaltspflichten und Rechtsanwaltskosten kommen hinzu. Dadurch kann die laufende Finanzierung bereits aus den Fugen geraten.

3

Mit der Bank verhandeln

Steht die Ehe vor dem Scheitern, mag niemand gerne die Bank ins Vertrauen ziehen. Jedoch wird die Bank im Rahmen der laufend vorzule-

genden Einkommens- und Steuerunterlagen ohnehin von einer Trennung erfahren. Zudem stellt eine dauernde Trennung eine wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmer dar, die sie nach den Kreditbedingungen offenbaren müssen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse berechtigt die Bank, zusätzliche Sicherheiten anzufordern. Im äußersten Falle kann die Bank sogar kündigen. Wenn ein Partner das Grundeigentum übernehmen soll, müssen sie ohnehin das Gespräch mit der Bank suchen. Die Kreditnehmer sollten daher von sich aus auf die Bank zugehen. Erfahrungsgemäß ist dann eher eine Lösung herbeizuführen als nach Zahlungsverzug und Kündigung.

4

Kreditablöse und Abfindung

Darauf zu bauen, dass das Familiengericht die Wohnung wunschgemäß zuweist, ist riskant. Besser ist, wenn ein Partner das Darlehen und damit die Immobilie übernimmt. Bei anfänglich hoher Schuldenlast gehört die Immobilie oft noch weitgehend der Bank. Sie ist deshalb ein wichtiger Verhandlungspartner, ohne dessen Zustimmung eine Lösung kaum möglich ist. Dem ausziehenden Partner steht eine Abfindung zu, oft muss die jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse ge-

5

Kosten des Rechtsstreits

Die Kosten einer einvernehmlichen Übertragung ehelichen Immobilienvermögens auf einen Partner sind deutlich geringer als die Kosten eines Prozesses um die Wohnung. Die Kosten einer notariellen Auseinandersetzungvereinbarung der Ehepartner belaufen sich auf etwa die Hälfte der ursprünglich bei dem Hauskauf angefallenen Notar- und Gerichtskosten. Bei einem Immobilienwert von 200 000 Euro sind es lediglich rund 800 bis 1 000 Euro. Grunderwerbssteuer oder Schenkungssteuer fallen bei einer Auseinandersetzung unter verheirateten Partnern nicht an.

6

Rechtzeitig handeln

Durch eine dauernde Trennung ändern sich die Voraussetzungen für die Eigenheimzulage. Das erfordert eine rechtzeitige Änderung des Antrags beim Finanzamt – möglichst noch im Trennungsjahr. Sonst drohen Rückforderungsansprüche. Die Eigenheimzulage kann meist erhalten werden. Das Eigenheimzulagengesetz ermöglicht es, durch Übertragung der Haushälfte des ausziehenden Partners die Förderbeiträge beider Partner weiter in Anspruch zu nehmen. Die Kinderzulage kann der verbleibende Partner allerdings nur dann behalten, wenn das Kind weiterhin bei ihm lebt.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.