

Beck kompakt



Joachim Mohr

Die **Immobilie** bei Trennung und Scheidung

So sichern Sie Ihre Rechte

4. Auflage


C.H. BECK

Zum Inhalt

Die richtigen – auch vorläufigen – Maßnahmen für die Zeit der Trennung und nach der Scheidung zu treffen, dabei steht Ihnen dieser Ratgeber zur Seite: Gute Planung hilft, die Weichen von Anfang an richtig zu stellen.

- Wer darf die Immobilie weiter nutzen
- Wer muss was bezahlen
- Streit um die Nutzung beilegen
- Kosten und Lasten aufteilen
- Hausrat verteilen
- Die Scheidung und endgültige Auseinandersetzung des Vermögens
- Zugewinn ausgleichen
- Richtige Absicherung schon während der Ehe
- Die Immobilie (eilverkauflich) verkaufen
- Die Teilungsversteigerung
- Konsequenzen für Unterhalt und Steuern.

Sichern Sie sich Ihre Rechte!

Die Immobilie bei Trennung und Scheidung

So sichern Sie Ihre Rechte

Joachim Mohr

4. Auflage



2 So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

Beispiele und Übungen

In diesem Buch finden Sie zahlreiche Beispiele, die behandelte Probleme anhand einer konkreten Berechnung illustrieren.

Definitionen

Hier werden Begriffe kurz und prägnant erläutert.



Die Merkkästen enthalten hilfreiche Hinweise und wertvolle Tipps.

Auf den Punkt gebracht

Am Ende jedes Kapitels finden Sie eine kurze Zusammenfassung.

3 Inhalt

Vorwort

Die Zeit der Trennung und die vorläufigen Maßnahmen

Achtung: Das ist vorab zu überdenken!

Die weitere Nutzung der Immobilie

Wer muss was für die weitere Nutzung bezahlen?

Wenn es Streit um die Nutzung gibt

Wer trägt die Kosten und Lasten der Immobilie?

Wer muss die Nebenkosten übernehmen?

Wer begleicht die Instandhaltungskosten für die Immobilie?

Wer trägt die Zins-, Tilgungs- und Ansparlasten?

Wie teilen wir die Haushaltsgegenstände auf?

Was fällt unter den Begriff „Haushaltsgegenstand“?

Wer erhält die Haushaltsgegenstände während der Trennung?

Welche Entscheidungskriterien gelten bei der Scheidung?

Wie werden Haushaltsgegenstände nach der Scheidung aufgeteilt?

4 Die endgültige Auseinandersetzung des Ehevermögens

Wie wird der Zugewinn ausgeglichen?

Wie kann ich mich bereits während der Ehe absichern?

Der (einvernehmliche) Verkauf der Immobilie

Die Teilungsversteigerung – wenn man sich nicht einigen kann

Welche Konsequenzen ergeben sich für Unterhalt und Steuern?

Stichwortverzeichnis

Der Autor

5 Vorwort

Eine Immobilie ist für eine Familie mehr als nur Wohnraum – sie ist Lebensmittelpunkt und sie dient der Vermögensbildung und Absicherung für das Alter der Ehegatten. Viele persönliche Wünsche und Träume werden mit solch einem Haus verbunden und erfüllt. Und nicht selten sind der Erwerb und die Unterhaltung der Immobilie mit großen persönlichen Entbehrungen verbunden, die im Hinblick auf die gerade erwähnten Ziele jedoch meist mehr oder minder klaglos in Kauf genommen werden. Oft stellt die Immobilie auch den wesentlichen Teil des Vermögens der Ehegatten dar.

Scheitert eine Ehe, folgen daraus deshalb auch die größten wirtschaftlichen Konsequenzen und Probleme. Nach einer Trennung ist die Nutzung der Immobilie neu zu regeln: Es ist zu entscheiden, ob die Ehegatten in der Immobilie von Tisch und Bett getrennt leben oder ob ein Ehegatte vorläufig oder endgültig auszieht. Bei dieser Entscheidung sind die Interessen etwaiger Kinder, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Ehegatten und nicht zuletzt auch die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie zu berücksichtigen.

Dieses Buch gibt Ihnen Antworten auf die wichtigsten Fragen, die in diesem Zusammenhang auftreten. Zunächst sollen die Trennungszeit und die in diesem Rahmen erforderlichen (vorläufigen) Maßnahmen beleuchtet werden. Danach folgen die Regelungen für die Zeit nach der Scheidung.

Gießen im Mai 2021, Joachim Mohr

6 Die Zeit der Trennung und die vorläufigen Maßnahmen

Nach einer Trennung besteht häufig Regelungsbedarf hinsichtlich der weiteren Nutzung der Immobilie, die beiden oder auch nur einem Ehegatten gehört. Im ersten Teil dieses Buches erfahren Sie daher, wie die weitere Nutzung geregelt werden kann, wer die Kosten tragen muss und was bei der Aufteilung des Hausrats gilt.

Achtung: Das ist vorab zu überdenken!

Was versteht man unter einer „Immobilie“?

Unter den Begriff „Immobilie“ im hier relevanten Zusammenhang fallen

- Häuser auf eigenen Grundstücken,
- aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Häuser sowie
- Eigentumswohnungen.

Ein kurzes Wort zum Erbbaurecht: Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem Grundstück eines fremden Eigentümers ein Bauwerk zu besitzen. Aus der Sicht des Grundstückseigentümers ist das Erbbaurecht ein sein Eigentum beschränkendes Recht. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sog. „grundstücksgleiches Recht“) und im Grundbuch wie ein Grundstück eingetragen.

Wie erfolgt eine Trennung „rechtssicher“?

Eine Trennung erfolgt in der Regel erst nach monatelanger Abwägung, ob ein weiteres Zusammenleben noch möglich ist. Teilt ein Ehegatte dem anderen mit, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben will, ist das der erste Schritt zu einer Trennung im Rechtssinne. Die Erklärung muss nicht besonders dokumentiert werden, da sie auch mit einer tatsächlichen Trennung verbunden sein muss.

Diese „tatsächliche Trennung“ wird räumlich und persönlich vollzogen. Trennung im rechtlichen Sinne bedeutet die Trennung von Tisch und Bett: Die Ehegatten schlafen in getrennten Zimmern und verkehren nicht mehr geschlechtlich miteinander. Zudem erbringt keiner der Ehegatten für den anderen mehr persönliche Dienste – wie beispielsweise Haushaltsführung, Einkauf und Wäsche. Auch die Mahlzeiten werden nicht mehr gemeinsam eingenommen.



Gemeinsame Handlungen möglich

Im Interesse gemeinsamer Kinder sind gemeinschaftliche Handlungen zulässig, wenn sich die Ehepartner im Übrigen auf sachliche Kontakte beschränken.

Die Trennung kann innerhalb einer Immobilie erfolgen, indem die Ehegatten einzelne Räume jeweils allein und andere Räume gemeinschaftlich nutzen. Die Situation ist vergleichbar mit der einer Wohngemeinschaft.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass eine solche Regelung, wenn überhaupt, nur für einen kurzen Übergangszeitraum empfohlen werden kann. Durch das Zusammenleben unter einem Dach ist die nervliche Belastung aufgrund der persönlichen Spannungen für alle Beteiligten sehr groß.

®Vor allem Kinder leiden unter einer solchen Situation. Ihre Entwicklung durch diese Spannungen und die häufigen Meinungsverschiedenheiten der Eltern ernsthaft gefährdet werden.



Neue Steuerklassen

Mit Ablauf des Jahres, in dem sich die Ehegatten getrennt haben, müssen sie die Steuerklassen für Getrenntlebende wählen. Hatten die Ehegatten bislang die Steuerklassen III/V oder IV/IV, sind nun die Steuerklassen I/I bzw. I/II zu führen.

Wann kann ich die Scheidung einreichen?

Der Gesetzgeber sieht eine einjährige Trennungszeit als - Mindestvoraussetzung vor, bevor ein Scheidungsverfahren eingeleitet werden kann.

Auf den Punkt gebracht

Eine Trennung wird durch die sog. Trennung von Tisch und Bett tatsächlich vollzogen. Dies sollte möglichst auch räumlich geschehen. Frühestens ein Jahr nach der Trennung kann ein Scheidungsantrag gestellt werden. Allerdings erlauben viele Amtsgerichte, einen Scheidungsantrag bereits nach zehn Monaten Trennungszeit einzureichen, weil ein Scheidungsverfahren selbst im Normalfall zwischen vier und sechs Monaten dauert. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist dann das Trennungsjahr in jedem Fall abgelaufen, so dass die Scheidung ausgesprochen werden kann.

⁹ Die weitere Nutzung der Immobilie

Welchen Einfluss hat die Eigentümerstellung auf die weitere Nutzung?

Das Recht zur Nutzung der Immobilie nach einer Trennung ist im Grunde genommen nicht davon abhängig, ob diese einem Ehegatten allein oder beiden gemeinsam gehört. Es ist also durchaus denkbar, dass die Immobilie dem Ehegatten zur Nutzung überlassen wird, der kein Eigentümer ist. In diesem Fall ist die Situation im Prinzip nicht wesentlich von der eines Vermieters und eines Mieters zu unterscheiden.

Welche Kriterien sind bei einer einvernehmlichen Nutzungsregelung zu berücksichtigen?

Die wichtigsten Fragen, die vor einer einvernehmlichen Nutzungsregelung beantwortet werden sollten, sind folgende:

- Bei welchem Ehegatten sollen Kinder nach der räumlichen Trennung ggfls. überwiegend leben?
- Sollen Kinder in ihrer gewohnten Schule und bei ihrem Freundeskreis bleiben?
- Wie kann der Wohnraum wirtschaftlich am sinnvollsten genutzt werden?
- Wie weit sind die jeweiligen Arbeitsplätze der Ehegatten von der Immobilie entfernt?
- Hat ein Ehegatte oder haben beide bereits einen neuen Partner, mit dem er/sie zusammenziehen will und der sich an der Finanzierung der Immobilie beteiligt?
- ¹⁰Gibt es schwer kranke Familienangehörige, deren Bedürfnisse berücksichtigt werden müssen?

Besondere Bedeutung haben die Interessen der Kinder. Die Trennung der Eltern stellt für sie ein einschneidendes Erlebnis dar. Das ist unabhängig von deren Alter. Selbst erwachsene Kinder erleben die Trennung ihrer Eltern in der Regel als irritierend und mit einem unguten Gefühl. Das gilt natürlich erst recht für jüngere Kinder. Die Kinder haben weder Verantwortung für noch Einfluss auf die Trennung. Sie haben oft Schwierigkeiten, mit der neuen familiären Situation umzugehen. Daher empfiehlt es sich, das Maß der Veränderungen für die Kinder zumindest dadurch zu begrenzen, dass ein Umzug vermieden wird, der auch eine Veränderung des persönlichen Umfelds (Schule, Freunde) nach sich ziehen würde.



Achtung

Sind die Ehegatten wirtschaftlich in der Lage, die Immobilie weiter zu finanzieren und gleichzeitig adäquaten Wohnraum in der Nähe ihres bisherigen Lebensmittelpunktes anzumieten, verliert diese Überlegung natürlich an Bedeutung.

Nach der Trennung entstehen doppelte Wohnkosten, die zu einer dramatischen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Ehegatten führen können. In der Regel sind Immobilien – zumindest in den ersten Jahren – so finanziert, dass kaum finanzielle Spielräume bleiben. Würde dann der Ehegatte ausziehen, der die Kinder weiter betreut, wäre die Miete einer dann benötigten großen Wohnung wesentlich höher als die des anderen Ehegatten, der Wohnraum „nur“ für sich suchen müsste.

¹¹ Hat der Ehegatte, der die Kinder nicht weiter betreut, einen weiter entfernt liegenden Arbeitsplatz, kann das ein zusätzliches Argument dafür sein, dass er auszieht. Damit würden Fahrtkosten gespart, die die doppelten Wohnkosten teilweise, manchmal sogar vollständig kompensieren würden. Nicht zuletzt führen kürzere Fahrtwege zum Arbeitsplatz oft zum Gewinn von mehr Freizeit und damit von Lebensqualität. Allerdings erhöhen sich die Fahrtzeiten und -kosten, um Umgang mit den Kindern zu pflegen.

Bei kranken Familienangehörigen sollte eine zusätzliche Belastung durch einen Umzug und die Änderung des persönlichen Umfelds natürlich möglichst vermieden werden. In den Fällen, in denen eine Immobilie behindertengerecht ausgebaut ist, dürfte eine Überlassung derselben nur an denjenigen in Betracht kommen, für den das Haus oder die Wohnung umgebaut wurde.

Kann ich nach einem vorübergehenden Auszug wieder in meine Immobilie einziehen?

Ist einer der Ehegatten mit all seinen Habseligkeiten ausgezogen, kann er gegen den Willen des anderen Ehegatten nicht wieder einziehen – unabhängig davon, ob er Mit- oder gar Alleineigentümer des Wohnraums ist. Hier ist die Situation ähnlich wie zwischen Vermieter und Mieter: Auch ein Vermieter hat nicht das Recht, die Wohnung seines Mieters gegen dessen Willen zu betreten, obwohl er Eigentümer der Immobilie ist. Nach dem Auszug ist der in der Immobilie bleibende Ehegatte daher auch berechtigt, das Türschloss auszuwechseln.

¹²Nur dann, wenn ein Ehegatte klar äußert, nur vorübergehend nicht in die Wohnung zurückzukehren – um z. B. eine weitere Eskalation zu vermeiden – und seine persönlichen Gegenstände im Haus belässt, hat er einen Anspruch auf Rückkehr in die Wohnung. In diesem Fall liegt schließlich kein Auszug im eigentlichen Sinne vor.