

Regelungsbedarf bei Wohneigentum in der Ehe

Die Anschaffung einer eigenen Wohnimmobilie dürfte für viele Menschen die größte Investition Ihres Lebens sein. Neben der Möglichkeit von Streitigkeiten mit Bauunternehmern, Handwerkern oder Verkäufern der Immobilie bleibt ein ganz anderes Risiko in diesem Zusammenhang von Familien oftmals unbedacht: Wie bleibt es nach einer Trennung oder Scheidung gerecht, wenn es um das Wohneigentum geht?

Gerechtigkeit ist ein Begriff, der im Einzelfall mit Leben gefüllt werden muss. Es kann gerecht sein, wenn jeder gleichbehandelt wird. Es kann aber auch gerecht sein, wenn derjenige, der mehr leistet, mehr bekommt, als derjenige, der weniger leistet. Einen gerechten Ausgleich zwischen Menschen herzustellen, die eine der engsten Verbindungen sozialen Miteinanders eingehen, ist eine große Herausforderung. Denn solange die Partnerschaft intakt ist, werden nur die wenigsten jedem Handgriff im Haushalt, bei der Kinderversorgung oder beim Heckeschneiden im heimischen Garten einen Geldwert anhand detaillierter Buchführung zumessen und der Bezahlung der Badsanierung oder der Hauskreditrate entgegenhalten wollen.

Daher kann das juristische Ergebnis der Vermögensaufteilung den einen oder anderen durchaus verblüffen. Insbesondere in den Fällen, in denen einem der Eheleute das Haus alleine gehört und der andere Eigenleistungen beim Renovieren erbracht oder die Darlehensraten (mit)getilgt hat, wird im gesetzlichen Normalfall durch den Zugewinnausgleich von jedem monatlich investierten Euro allenfalls ein halber Euro vom Hauseigentümer an den Nichteigentümer „zurückzuzahlen“ sein. Daneben kann es natürlich sein, dass ein Wertzuwachs aufgrund steigender Hauspreise auszugleichen ist und noch andere Vermögenszugewinne auszugleichen sind. Ein vollständiger Ausgleich wird nicht in jedem Falle zu realisieren sein.

Noch schlechter sieht es dann für den Nichteigentümer aus, wenn er nicht einmal mit dem Hauseigentümer verheiratet ist. Da in diesem Falle kein Zugewinnausgleich greift, kommt nur der Ausgleich von Leistungen, die über die Deckung des alltäglichen Lebensbedarfs hinausgehen, in Betracht. Dabei ist es Voraussetzung, dass nach der Dauer der Beziehung, dem Alter der Lebensgefährten, den getätigten Investitionen, der Dauer der gemeinsamen Nutzung der Immobilie, der finanziellen Situation der Lebensgefährten und der fortdauernden Bereicherung des Hauseigentümers ein unverändertes Festhalten an der eingetretenen Vermögensverteilung nach Treu und Glauben nicht zumutbar ist.

Wie man sieht ist es sehr schwierig vorab abzuschätzen, ob und in welcher Höhe man einen Ausgleich für die laufende Entschuldung des Hauses im Falle einer Trennung erhalten kann oder zahlen muss. Es bietet sich daher für beide Partner an, vorab eine Regelung zu treffen, mit der auch eine Absicherung von etwaigen Ansprüchen vereinbart werden kann. Denn einen Anspruch auf eine Geldzahlung zu haben heißt noch lange, nicht sie auch zu bekommen