

# Die Immobilie bei Trennung und Scheidung

Mohr

4. Auflage 2021  
ISBN 978-3-406-77942-8  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**Beispiel: Nebenkosten als Naturalunterhalt**

Zweite Alternative: Die Nebenkosten werden als Naturalunterhalt berücksichtigt.

Einkommen Ehemann	3.100 EUR
abzgl. 1/7 Erwerbstätigenbonus (Hessen)	– 443 EUR
verbleiben:	= 2.657 EUR
Einkommen Ehefrau	1.400 EUR
abzgl. 1/7 Erwerbstätigenbonus (Hessen)	– 200 EUR
zuzüglich Wohnvorteil	+ 500 EUR
ergibt	= 1.700 EUR

Die Hälfte der Differenz ergibt den Unterhaltsanspruch und beträgt hier (957 EUR : 2) 478,50 EUR

Trägt der Ehemann die Nebenkosten, kann er diese als Naturalunterhaltsleistung vom Unterhaltsbetrag abziehen. Damit verbleibt eine Zahlungsverpflichtung von 178,50 EUR. Er muss also bei der Berechnung nach der zweiten Alternative monatlich 172 EUR weniger zahlen.

## Wer begleicht die Instandhaltungskosten für die Immobilie?

Grundsätzlich ist der Eigentümer einer Immobilie verpflichtet, die Instandhaltungskosten zu tragen. Zur Instandhaltung gehören notwendige Reparaturen zur Erhaltung der Substanz und des Werts der Immobilie (Wartung und Instandhaltung betriebsnotwendiger Einrichtungen wie Heizung, vorhandener Installationen, Dachreparaturen etc.). Werterhöhende Maßnahmen wie der Bau einer Terrasse, das Anbringen von

Markisen oder die Verschönerung eines Bades, gehören hingegen nicht dazu.

Sind beide Ehegatten Miteigentümer, haften sie für die Instandhaltungskosten entsprechend ihren Eigentumsanteilen, in der Regel also zu 1/2.

In der Praxis stellen die Instandhaltungskosten nur selten ein Problem dar. Das hat damit zu tun, dass die meisten Trennungen zeitnah, d. h. binnen ein bis zwei Jahren, in eine Scheidung münden – damit wird in der Regel auch die Vermögenszuordnung von Immobilien insgesamt neu geordnet. Derjenige, der eine Immobilie übernimmt, ist dann selbstverständlich auch für deren Instandhaltung verantwortlich.

Nur selten sind während der Trennungszeit größere Investitionen in eine Immobilie erforderlich. Ein Instandhaltungstau von ein bis zwei Jahren kann meist ohne besonderen Wertverlust für die Immobilie und ohne Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten hingenommen werden. Nur dann, wenn ein unaufschiebbarer Reparaturbedarf auftritt, z. B. wenn ein Heizkessel im Winter vollständig und irreparabel ausfällt, können Probleme entstehen.

Die Kosten für den Austausch sind durch den/die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen. Dies kann dann schwierig werden, wenn ein Miteigentümer nicht über eigenes Einkommen/Vermögen verfügt und sich damit nicht an den Kosten beteiligen kann. Hier bietet es sich wieder an, dass der Ehegatte, der finanziell dazu in der Lage ist, die Reparatur vorfinanziert und die Kosten bei der Vermögensauseinandersetzung verrechnet werden.

## Kleinreparaturen

Laufende Instandhaltungskosten für tatsächlich durchgeführte Kleinreparaturen können unterhaltsrechtlich wohnwertmindernd von demjenigen geltend gemacht werden, der die Immobilie nutzt und diese Kosten trägt. Für die Entstehung entsprechender Kosten sollten alle Belege gesammelt werden. Von manchen Gerichten werden die Kosten sonst in einem Unterhaltsrechtstreit aber auch einfach geschätzt, indem sie mit einem Prozentsatz von 10 % des Wohnwerts von diesem abgezogen werden.

Andere Instandhaltungsmaßnahmen wie die bloße Pflege der Immobilie, z. B. Gartenarbeiten, obliegen dem Nutzer allein. Er kann hierfür keine Vergütung von dem anderen Mit- bzw. dem Alleineigentümer verlangen.

## **Kann ich die Gewährung von Wohnraum oder die Nebenkosten für den anderen Ehegatten steuerlich geltend machen?**

Überlässt ein Ehegatte dem anderen sein Eigentum an der Immobilie aufgrund einer Unterhaltsvereinbarung zur alleinigen Nutzung, so kann der Mietwert des Eigentumsanteils als Sonderausgabe gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 EStG abgesetzt werden. Gleiches gilt für die verbrauchsunabhängigen Kosten der Immobilie, wenn der Unterhaltsschuldner sie aufgrund einer Unterhaltsvereinbarung trägt.

## Wer trägt die Zins-, Tilgungs- und Ansparlasten?

Zur Finanzierung einer Immobilie werden meist Kredite aufgenommen. Hierfür sind Zinsen und Tilgung zu leisten. Die Abzahlung der Kredite kann vertraglich unterschiedlich vereinbart sein.

- Entweder werden feste monatliche Raten gezahlt, die einen Zins- und einen geringen Tilgungsanteil haben. Im Laufe der Jahre verschiebt sich das Verhältnis zugunsten der Tilgung (sog. Annuitätendarlehen).
- Alternativ kann die Kreditaufnahme so ausgestaltet sein, dass während einer bestimmten Zeit die Kredite tilgungsfrei sind, mit der Folge, dass lediglich Zinsen gezahlt werden. Daneben besteht die Verpflichtung, Ansparleistungen, z. B. in Form von Lebensversicherungs- oder Bausparverträgen, zur späteren Tilgung der Kredite zu leisten. Diese entsprechen praktisch den Tilgungsraten in den üblichen Kreditverträgen.

Im Folgenden soll nur auf die Finanzierungslasten eingegangen werden, die im Zusammenhang mit einem selbst genutzten Familienwohnheim stehen.

Für vermietete Immobilien lässt sich aber sagen, dass die entsprechenden Mietzinseinnahmen, die regelmäßig die Finanzierungskosten decken, weiter für die Rückführung der Kredite verwendet werden. Durch die Trennung der Ehegatten ergeben sich dadurch i. d. R. keine Veränderungen. Gleiches gilt auch für die Frage der Instandhaltungskosten, die von einem Hauskonto, das durch die Mieteinnahmen bedient wird, bestritten werden können.

Bei der Rückzahlung des Kredits für ein selbstgenutztes Familienwohnheim sind folgende unterschiedliche Kombinationsmöglichkeiten zwischen Eigentumsverhältnissen und Zahlungsverpflichtungen denkbar:

- Alleineigentum eines Ehegatten – Ehegatte ist auch alleiniger Schuldner für die Kredite
- Alleineigentum eines Ehegatten – beide Ehegatten sind Schuldner für die Kredite
- Miteigentum der Ehegatten – beide Ehegatten sind Schuldner der Kredite
- Alleineigentum eines Ehegatten – der andere Ehegatte ist alleiniger Schuldner der Kredite

Bei Ehen mit Kindern trägt oft einer der Ehegatten aus seinem Einkommen die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen allein – unabhängig davon, ob der Kredit nur von ihm oder mit dem anderen Ehegatten gemeinsam aufgenommen wurde. Dies beruht darauf, dass der andere Ehegatte durch die Kinderbetreuung häufig daran gehindert ist, einer (Vollzeit-) Erwerbstätigkeit nachzugehen, aus denen er einen Anteil der Darlehensraten bestreiten könnte. Sein Beitrag zum Familienleben durch Kinderbetreuung und/oder Haushaltsführung wird durch das Gesetz aber grundsätzlich als gleichwertig gegenüber den finanziellen Leistungen des anderen Ehegatten angesehen.

Bei den sog. Doppelverdiener-Ehen, wenn also beide Ehegatten erwerbstätig sind und Einkünfte erzielen, tragen häufig beide Ehegatten zur Finanzierung des laufenden Lebensunterhalts und zur Abzahlung des Kredits bei.

Nach der Trennung liegt der Fall grundsätzlich anders. Ab diesem Zeitpunkt ist streng zu unterscheiden, welcher der

Ehegatten vertraglich verpflichtet ist, welche Beiträge zur Abzahlung der Schulden zu leisten.

## **Alleineigentümer zahlt Kredit zurück**

Der einfachste Fall ist der erste: Der Alleineigentümer zahlt auch den Kredit, für den er allein haftet, zurück. Er hat keinen Regressanspruch gegen seinen Ehegatten, weil er die Zahlungen im eigenen Interesse leistet. Die Belastung ist aber im Rahmen einer Unterhaltsberechnung zu berücksichtigen.

## **Ehegatte ist Alleinschuldner, aber nicht Eigentümer**

Auch der Fall, dass einer der beiden Ehegatten alleiniger Schuldner des Kredits ist, ohne selbst Miteigentümer zu sein, ist im Normalfall verhältnismäßig einfach zu lösen: Er ist verpflichtet, die Verbindlichkeiten weiter allein zurückzuführen. Dies gilt im Außenverhältnis gegenüber der Bank, weil er hier alleiniger Vertragspartner ist. Es gilt aber auch im Innenverhältnis zu dem anderen Ehegatten – selbst dann, wenn der Kredit aufgenommen wurde, um für den anderen Ehegatten eine Immobilie zu erwerben oder diese durch einen Ausbau wesentlich umzugestalten. Ein (meist teilweiser) Ausgleich zugunsten des zahlenden Ehegatten erfolgt im Rahmen des Zugewinnausgleichs. Dies hat damit zu tun, dass es sich hier nicht um ein Schuldverhältnis zwischen den Ehegatten, sondern um die Berücksichtigung einer Zuwendung von einem an den anderen Ehegatten handelt (dazu mehr ab Seite 59). Nur wenn besondere abweichende Abreden bei der Kreditaufnahme getroffen wurden, kann etwas anderes gelten.



## Beide Ehegatten schulden den Kredit

Damit verbleiben nur noch die Fallkonstellationen, in denen jeweils die Ehegatten gemeinschaftlich Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie eingegangen sind. Das ist der Fall, wenn beide Ehegatten den Darlehensvertrag unterschrieben haben. Die Ehegatten sind dann sog. Gesamtschuldner des Darlehens gegenüber dem Gläubiger.

Die erste Variante ist gegeben, wenn zum Zeitpunkt der Trennung einer der Ehegatten Alleineigentümer der Immobilie ist, beide aber im Außenverhältnis gegenüber der Bank für den aufgenommenen Kredit haften. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der eine Ehegatte ein Grundstück besitzt und die Ehegatten mit einem gemeinsamen Kredit darauf eine Immobilie errichten. Das gemeinsam errichtete Gebäude wird kraft Gesetzes Eigentum dessen, dem das Grundstück gehört.

Oft wird ein Kredit auch gemeinsam aufgenommen, um z. B. eine Immobilie, die ein Ehegatte allein geerbt hat oder die ihm von den Eltern geschenkt wurde, familiengerecht auszubauen. Hier ist diesem Ehegatten als Alleineigentümer die Werterhöhung der Immobilie, die mit der Kreditaufnahme finanziert worden ist, allein zugutegekommen. Daraus resultiert im Gegenzug auch seine Verpflichtung, nach der Trennung diese Verbindlichkeiten allein zurückzuzahlen, unabhängig davon, ob darüber während des Zusammenlebens eine andere Abrede bestanden hat. Der Nichteigentümer hat insoweit einen Freistellungsanspruch gegenüber dem anderen Ehegatten. Diesen kann er gerichtlich durchsetzen und im Ergebnis auch vollstrecken, falls der andere die Raten nicht freiwillig zahlt.

Oft meinen Ehegatten, die nicht Eigentümer der Immobilie sind, dass eine Bank wegen der Trennung oder Scheidung der Ehe sie wegen des Darlehens nicht mehr in Anspruch nehmen könne. Die Trennung oder Scheidung von Ehegatten hat aber keine Auswirkungen auf das unabhängig davon bestehende Vertragsverhältnis der Ehegatten zu der Bank, die auf der gemeinsamen Aufnahme eines Darlehens beruht. Daher besteht gegenüber der Bank weiterhin die Zahlungsverpflichtung beider Ehegatten. Kommt also der Ehegatte der Eigentümer der Immobilie ist seiner Zahlungsverpflichtung nicht nach oder kann ihr nicht nachkommen (z. B. wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit) muss der andere Ehegatte zahlen.

Hier wird immer wieder die Frage diskutiert, ob ein Haftungsfreistellungsanspruch des Nichteigentümers gegenüber den Banken bestehen kann. Dieser wird nur unter den folgenden drei engen Voraussetzungen angenommen:

- Die Gewährung des Kredits an den einen Ehegatten wird von der unbeschränkten selbstschuldnerischen Haftungserklärung des anderen Ehegatten abhängig gemacht, aufgrund der er für das Darlehen seines Ehegatten mithaftet.
- Der Kredit wird für die Bank erkennbar nur im Interesse des Ehegatten gewährt, der das Darlehen für eine Investition in sein Eigentum benötigt.
- Zum Zeitpunkt der Kreditgewährung ist der sich mit verpflichtende Ehegatte auf Dauer wirtschaftlich nicht in der Lage, sich nach dem Scheitern einer Ehe von den Belastungen aus eigener Kraft zu befreien.