

RECHTSANWALTSKANZLEI MONIKA IGO-KEMENES

Kanzlei Monika Igo-Kemenes · Preysingplatz 18 · 94447 Plattling

Gemeinsame Immobilie - Bruchteilsgemeinschaft

Sie sind neben Ihrem Ehegatten Miteigentümer zu 1/2 einer Immobilie. Insoweit besteht eine so genannte Bruchteilsgemeinschaft oder Miteigentümergeinschaft.

Diese hat im Grundsatz mit der Ehe und den güterrechtlichen Fragen nichts zu tun und wird durch diese nicht beeinflusst. Das gilt auch im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, der nach deutschem Recht immer dann gilt, wenn kein abweichender notarieller Ehevertrag errichtet wurde. Die rechtlichen Regeln über das Miteigentum haben also im Grundsatz Vorrang.

Die Miteigentümergeinschaft endet auch nicht automatisch mit der Ehe. Spätestens nach Rechtskraft der Scheidung kann aber jeder Miteigentümer die Verwertung der Immobilie durch Zwangsversteigerung nach den Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) einleiten. Jeder Miteigentümer und jeder Fremde kann mitsteigern. Wer am meisten bietet, bekommt den Zuschlag. Das Verfahren ist stark risikobehaftet, im Extremfall muss der Ersteigerer zunächst den vollen Versteigerungspreis finanzieren und dann um die Auseinandersetzung des Erlöses streiten. Nach § 180 Abs. 3, Abs. 4 ZVG kann das Vollstreckungsgericht übrigens auf Antrag eines Miteigentümers die Zwangsversteigerung auf bis zu fünf Jahre einstellen, wenn das zur Abwendung einer ernsthaften Gefährdung des Wohls eines gemeinschaftlichen Kindes erforderlich ist.

Die Miteigentümergeinschaft kann selbstverständlich jederzeit durch Vertrag beendet oder geregelt werden. Alle Grundstücksgeschäfte, die das Eigentum verändern oder dinglich belasten, sind nur wirksam, wenn sie gerichtlich oder notariell beurkundet werden. Privatschriftliche Urkunden haben insoweit keine Rechtswirkungen, was auch für Vorverträge gilt. Benutzungsregelungen und Verwaltungsregelungen lassen sich allerdings privatschriftlich wirksam treffen. Bisher befasste sich dieses Schreiben mit den grundlegenden rechtlichen Gegebenheiten. Diese können aber auf familienrechtliche Fragen ausstrahlen und sich mit diesen überlagern. Einmal kann die selbst bewohnte Immobilie als Ehwohnung besonderen rechtlichen Bindungen unterliegen.

RECHTSANWALTSKANZLEI
MONIKA IGO-KEMENES

Akademische
Europarechtsexpertin

auch Fachanwältin
für Familienrecht

Preysingplatz 18
94447 Plattling

Telefon 0 99 31 / 89 58 82 9
Telefax 0 99 31 / 89 61 62 7

E-Mail mik@kanzlei-kemenes.de
Web www.kanzlei-kemenes.de

Bankverbindung

Kreissparkasse Deggendorf
Kto.-Nr. 430 046 110
BLZ 741 500 00

Volksbank Straubing
Kto.-Nr. 612 604 900
BLZ 742 900 00

St.Nr 108/232/00116

Zum anderen können sich unterhaltsrechtliche Auswirkungen ergeben. Insoweit kommt es darauf an, welcher Ehegatte nach der räumlichen Trennung (oder bei Getrenntleben innerhalb der Immobilie schon davor)

- welche Erlöse vereinnahmt (z.B. Miete einer Einliegerwohnung),
- welchen Nutzungswert oder Wohnvorteil zieht, der unterhaltsrechtlich vor allem in der Trennungsphase nicht der objektive Mietwert (vermindert um eigentumsbezogenen Aufwand) sein muss, sondern je nach Einkommens- und Unterhaltslage ein geringerer angemessener Betrag sein kann,
- welchen Zins- und Tilgungsaufwand trägt. Ein Sonderproblem ist die Tilgung, die ja hälftig das Vermögen der Ehegatten – Miteigentümer erhöht,
- welche sonstigen eigentumsbezogenen Kosten trägt, z.B. Grundsteuer, Reparaturen, Hausversicherungen. Nicht zu den eigentumsbezogenen Kosten zählen verbrauchsabhängige Kosten (z.B. für Wasser, Kanal, Energie, Müllabfuhr), die der privaten Lebensführung zugerechnet und normalerweise auf einen Mieter übergewälzt werden.

Wohnvorteil und Immobilienaufwand werfen in der unterhaltsrechtlichen Praxis erhebliche Probleme auf. Sie bestimmen die ehelichen Lebensverhältnisse mit. Deren Prägung kann aber sehr langfristige Bedeutung auch für den nahehelichen Unterhalt haben.

Bei höherer Fremdfinanzierung kann unterhaltsrechtlich unter Umständen ein negativer Wohnwert entstehen, hauptsächlich in der Trennungsphase.

Soweit die Immobilie selbst genutzt und subventioniert ist, z.B. (noch) nach dem früheren Eigenheimzulagegesetz, können sich durch dauernde Trennung und Ehescheidung auch auf diesem Gebiet erhebliche Nachteile ergeben, die eine frühe rechtliche Prüfung und unter Umständen rechtzeitige vertragliche Gestaltung erfordern. In manchen Fällen lässt sich Schaden nur abwenden, wenn die Übernahme der Immobilie durch einen Ehegatten noch in dem Jahr beurkundet wird, in dem das dauernde Getrenntleben im Sinne des Steuerrechts beginnt.

Mit freundlicher Genehmigung des Verlages Luchterhand