

Führung / Kommunikation

Wohnung adieu – Bei Trennung und Scheidung geht es oft auch um Immobilien oder Wohnung – Wer bleibt? Wer zahlt? Acht Urteile

Wenn sich Paare trennen, dann hat das viele Konsequenzen, zum Beispiel Unterhalts- und Sorgerechtsfragen. Aber auch die gemeinsam bewohnte Immobilie ist häufig Gegenstand der Auseinandersetzungen. Denn aus einem Haushalt werden plötzlich zwei, ein Beteiligter muss sich eine neue Wohnung suchen und auch das bestehende Mietverhältnis kann betroffen sein. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Themenkreis vor.



Geldgeschenke

Geldgeschenke der Eltern sind im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung durchaus üblich. In einem Fall hatten Schwiegereltern einem Ehepaar einen Geldbetrag geschenkt, damit das Darlehen für einen Hauskauf abgelöst werden könne. Doch dann wurde die Ehe geschieden. Das **Oberlandesgericht Bremen (Aktenzeichen 4 UF 52/15)** urteilte, in solch einer Situation könne ein Anspruch auf Rückzahlung des hälftigen an das Ehepaar geschenkten Geldbetrages gegenüber dem Schwiegerkind entstehen. Denn die Grundlage für die ehebezogenen Geldzahlungen sei weggefallen.

Eigenbedarfskündigung

Eine bevorstehende Scheidung kann Auslöser für eine Eigenbedarfskündigung sein. Wenn beide Partner eine räumliche Trennung anstreben, ist es möglich, eine bislang vermietete Immobilie zu beanspruchen. Das **Landgericht Heidelberg (Aktenzeichen 5 S 42/12)** stellte klar, dass dazu die häusliche Gemeinschaft nicht schon aufgelöst oder die Scheidung eingereicht sein muss. Es genügt die ernsthafte räumliche Trennungsabsicht.

Auszug

Überlässt ein Ehegatte nach einer Trennung die gemeinsam gemietete Wohnung dem anderen Partner zur alleinigen Nutzung, dann entstehen daraus gewisse Ansprüche. Der Betroffene kann nach Ansicht des **Oberlandesgerichts Hamm (Aktenzeichen 12 UF 170/15)** verlangen, dass bereits in der Trennungsphase und nicht erst nach erfolgter Scheidung eine gemeinsame Erklärung an den Vermieter formuliert wird. In dieser wird ein Ausscheiden des Ausgezogenen aus dem Mietverhältnis bei der Scheidung festgelegt.

Zweitwohnungssteuer

Manche Paare sind in der Lage, auf eine Zweitwohnung zurückgreifen zu können, wenn sie eine räumliche Trennung anstreben. Zwei Partner praktizierten das innerhalb einer Stadt. Die Ehefrau blieb im Familienhaus, der Ehemann wechselte in eine kleinere Wohnung, die er allerdings nicht als Hauptwohnsitz anmeldete. Die Kommune zog daraufhin den Mann für die Zweitwohnungssteuer heran. Das **Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (Aktenzeichen 14 A 2608/05)** hatte daran nichts zu beanstanden.

Alleinige Nutzung

Im Zuge einer Scheidung kann jeder der Betroffenen einen Anspruch auf Zuweisung der Ehewohnung zur alleinigen Nutzung stellen. So tat es eine Frau, die seit 16 Monaten rechtskräftig geschieden war. Sie lebte immer noch mit ihrem Ex-Ehemann im gemeinsamen Haus – er im ersten Stock, sie im Erdgeschoss. Das **Oberlandesgericht Bamberg (Aktenzeichen 2 UF 154/16)** lehnte diesen Antrag ab. Die Begründung: Solch ein Anspruch könne lediglich innerhalb eines Jahres nach der Scheidung geltend gemacht werden.

Wertgutachten

Im Rahmen eines Ehescheidungsverfahrens kommt es immer wieder vor, dass von Fachleuten ein Wertgutachten für eine Immobilie erstellt wird. Ein Ehemann veranlasste das, es entstanden Kosten in Höhe von knapp 1.900 Euro. In seiner Einkommensteuererklärung machte er dies als außergewöhnliche Belastung geltend. Doch mit dieser Auffassung konnte er sich vor dem **Finanzgericht Hessen (Aktenzeichen 13 K 985/13)** nicht durchsetzen. Es fehle hier an der Zwangsläufigkeit der Ausgabe, denn das Gutachten sei nicht verpflichtend gewesen, sondern nur als sinnvoll betrachtet worden.

Mietkosten

Wer hat eigentlich nach der Trennung eines Paares und dem Auszug des einen Partners aus der gemeinsamen Wohnung bis zur Kündigung die Mietkosten zu bezahlen? Das **Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 10 UF 16/18)** stellte folgende Berechnung auf: Der in der Wohnung verbliebene Ehemann, der monatlich 800 Euro bezahlte, hätte als Single auch in einer Wohnung für 600 Euro leben können. Deswegen

entstanden ihm Mehrkosten in Höhe von monatlich 200 Euro, an denen sich die Ex-Partnerin zur Hälfte beteiligen musste.

Mietkaution

Eine andere Frage betrifft die Mietkaution. Im konkreten Fall hatte ein Partner als Alleinmieter diese Summe beglichen. Als er auszog und der Ehefrau die Wohnung überließ, forderte er die Mietkaution von ihr. Nach Überzeugung des **Kammergerichts Berlin (Aktenzeichen 19 UF 39/17)** musste er damit allerdings warten. Er könne den Betrag erst zum Ende des Mietverhältnisses beanspruchen oder – falls die Ehefrau dauerhaft in der Wohnung bliebe – im Zuge seiner Zustimmung zur Überlassung des Mietverhältnisses eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Dr. Ivonn Kappel

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!