

## Das Haus im Zugewinnausgleich

Im Zugewinnausgleich wird der Vermögenszuwachs aus den Ehejahren hälftig geteilt. Wie wirkt sich ein gemeinsames Eigentum an der Ehwohnung darauf aus?

**Beispiel:** Das Vermögen von Albert und Beatrice besteht bei der Scheidung aus einem gemeinsamen Haus, welches nach Abzug der noch zu tilgenden Bankkredite 280.000 € Wert ist. Albert besaß bei der Heirat 20.000 €, und er hat später 50.000 € geerbt. Beides ist heute nicht mehr vorhanden. Am Ende der Ehe besteht Alberts Vermögen in seiner ideellen Haushälfte, beträgt also 140.000 €. Beatrice hatte kein Anfangsvermögen und besitzt nun gleichfalls 140.000 €, nämlich die andere Hälfte des Hauses. Dann hat Albert einen Zugewinn von 70.000 €, Beatrice von 140.000 €. Der Ausgleich, den Beatrice an Albert zu zahlen hat, beträgt 35.000 €.

Das Ergebnis mag manchen erstaunen. Wenn beiden das Haus zur Hälfte gehört, und beide kein anderes Vermögen haben als dies, warum muss Beatrice an Albert einen Ausgleichsbetrag zahlen?

Der Zugewinnausgleich beruht auf der rechtlichen Tatsache, dass in der Ehe jeder sein eigenes Vermögen behält. Außerdem gilt die Prämisse, dass die Leistungen beider Partner in der Ehe grundsätzlich gleichwertige Beiträge zur Vermögensmehrung darstellen. Auf diese Weise kommt man zu dem Ergebnis, dass Albert 70.000 € aus seinem Vermögen vorgeschossen hat, die ihm nach Ende der Ehe bleiben sollen. Nur die weiteren 210.000 € haben die Eheleute gemeinsam erarbeitet. Von diesem Erfolg steht jedem die Hälfte zu, also 105.000 €. Und genau so stehen sie am Ende des Zugewinnausgleichs. Bei Beatrice bleiben, nachdem sie den Ausgleichsbetrag gezahlt hat, 105.000 €, was dem halben „Gewinn“ dieser Ehe entspricht. Albert hat 175.000 €, was seinem Anfangsvermögen plus dem halben „Gewinn“ entspricht.

Für den Fall, dass Beatrice das Geld nicht zahlen kann, sieht das Gesetz Ratenzahlung vor. Wenn es um ein Haus geht, steht freilich im Vordergrund, ob ein Partner es weiter nutzen und allein übernehmen will.

## Vereinbarungen über das Haus: Konsequenzen für den Unterhalt

- Bei der Einkommensberechnung für den Unterhalt werden die meisten Zahlungen auf Kredite einkommensmindernd berücksichtigt: Zahlungen auf Zins und Tilgung für die Hälfte des Ehepartners (von dem dann keine Erstattung mehr verlangt werden kann) und Zahlungen auf die eigene Hälfte der Zinsen. Der eigene Anteil auf die Tilgung wird ab dem zweiten Jahr der Trennung nur noch in den Grenzen angemessener Vermögensbildung berücksichtigt.
- Wer nach der Trennung im gemeinsamen Haus verbleibt, hat einen Wohnvorteil. Der Vorteil besteht aus der ersparten Miete, aber er wird gemindert durch die Lasten des Hauses (Darlehensraten, Grundsteuern, Gemeindeabgaben, bei ETW: Wohngeld). Im ersten Jahr nach der Trennung gilt als ersparte Miete der Betrag, der für eine angemessene Vergleichswohnung zu zahlen wäre, also nicht für das ganze, vielleicht zu große Haus. Danach gilt als Ersparnis dasjenige, was als Miete für das selbst genutzte Haus auf dem Markt zu erzielen wäre.
- Praxisräume im eigenen Haus: Wird das Haus teilweise zur Berufsausübung genutzt, vergrößert das den Wohnvorteil. Hier sind vom ersten Tag der Trennung die Marktpreise für eine vergleichbare Praxismiete anzusetzen.
- Wer dem anderen das gemeinsame Haus zur Alleinnutzung überlässt, kann von ihm Nutzungsentschädigung verlangen. Wer die Kosten des gemeinsamen Hauses allein trägt, kann vom anderen die Erstattung der Hälfte als Ausgleich fordern. Beide Forderungen können nebeneinander stehen: die Nutzungsentschädigung für die eigene Haushälfte, der Ausgleich dafür, dass die Schulden des Partners für dessen andere Haushälfte beglichen wurden. Die Nutzungsentschädigung kann nur nach Vorankündigung verlangt werden, der Ausgleich auch rückwirkend.
- Beide Ansprüche scheiden aus, wenn die Kostentragung an Stelle oder im Rahmen einer Unterhaltsregelung übernommen wurde.

---

Uwe Koch, Fachanwalt für Familienrecht in der Kanzlei KRÜGER ANWÄLTE, Hamburg – Kontakt: [koch@aerztescheidung.de](mailto:koch@aerztescheidung.de)

Diese Texte sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, aber keine Rechtsberatung. Eine Haftung ist ausgeschlossen.