

Immobilie im Alleineigentum:

Güterrechtliches Innenverhältnis regelt Zugewinn bei gemeinsamen Schulden

Wer in der Ehe mehr Zugewinn erwirtschaftet hat als der andere, muss dem anderen die Hälfte der Differenz bezahlen. Was aber passiert, wenn die Immobilie nur einem Ehegatten gehört, die Darlehen aber von beiden Ehegatten zusammen eingegangen wurden? Diese Frage musste der Bundesgerichtshof (BGH) entscheiden.

Wenn viele Paare nach ihrer Heirat gemeinsam ein Grundstück oder eine Immobilie kaufen, gehen sie die Darlehensverbindlichkeiten in diesem Zusammenhang auch gemeinsam ein. Güterrechtlich ein einfacher Fall: Ins Endvermögen jedes Ehegatten fällt der hälftige Immobilienwert abzüglich der hälftigen Schulden. Der Zugewinn der Ehegatten ist auf beiden Seiten gleich hoch, wenn sonst keine anderen Positionen relevant sind. Sie müssen sich „nur“ einigen, was sie mit der Immobilie machen.

Wenn die Immobilie nur einem Ehegatten gehört, die Darlehen aber von beiden Ehegatten zusammen eingegangen wurden, steht die Immobilie zwar nur im Endvermögen dieses Ehegatten, für die Schulden gegenüber der Bank müssen aber beide Ehegatten geradestehen.

Den Ausgleich zieht der BGH hier im Innenverhältnis. Für die güterrechtliche Auseinandersetzung werden die Schulden nur als Schulden des einen Ehegatten behandelt, der der Alleineigentümer der Immobilie ist. Beim anderen werden sie güterrechtlich nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen dem Wert der Immobilie und der Darlehensvaluta ist dann hälftig als Zugewinnausgleich zu leisten.

Hinweis:

Wie zu sehen ist, besteht beim Güterrecht die Notwendigkeit eines differenzierten Blicks. Den kann nur die Fachkraft haben, weshalb gerade auch in Güterrechtsfragen entsprechender Rat einzuholen ist. Das gilt auch deshalb, weil die monatlichen Darlehensraten zudem im Normalfall Einfluss auf den Unterhalt haben.