

Der Wohnwertvorteil im Unterhalt: ein häufiges Ärgernis!

Wenn Ehegatten sich trennen oder scheiden lassen, wird oft über Unterhalt gestritten. Besteht Miteigentum beider oder Alleineigentum eines Ehegatten an der bislang bewohnten Ehwohnung, kommt es bei der Unterhaltsberechnung idR. zur Berücksichtigung des sog. Wohnwertvorteils. Dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten wird dann zusätzlich zu seinem tatsächlichen Einkommen, z.B. aus Arbeit, ein fiktiver Betrag wegen mietfreien Wohnens hinzugerechnet. Das ist unabhängig davon, ob man selbst Unterhalt verlangt oder geltend macht. Die Höhe der Hinzurechnung variiert bspw. danach, ob man sich noch in der Trennungsphase befindet oder geschieden ist.

Acht geben muß nun insbs. der unterhaltspflichtige und in der Wohnung verbleibende Ehegatte, wenn die Immobilie im Miteigentum beider Ehegatten steht und er den Eigentumsanteil des anderen kaufen will. Er sollte auf Absprachen über den Wohnwertvorteil drängen, z.B., daß dieser bei der Unterhaltsberechnung nicht mehr berücksichtigt wird. Denn ein solcher fällt nicht etwa automatisch mit dem Erwerb des Gesamteigentums weg, wie der Käufer ev. glaubt. Vielmehr wird der Vorteil spätestens ab diesem Zeitpunkt mit dem marktüblichen Mietzins berechnet und können dem Käufer auch nur noch die Zinsleistungen für Immobiliendarlehen wohnwertmindernd angerechnet werden statt wie vorher zusätzlich die Tilgungsleistungen.

Das Fehlen jeglicher Absprachen beim Kauf kann somit zu gravierenden Konsequenzen führen, insbs. bei geringen Einkommensverhältnissen. Beispiel: Der Unterhaltspflichtige verfügt über Erwerbseinkommen iHv. 1000 €, der Wohnwert beträgt 800 €, sein Einkommen im Rahmen der Unterhaltsberechnung also 1800 €. Unterstellt, er muß Unterhalt iHv. 500 € zahlen, verblieben ihm aus seinem Erwerbseinkommen nur 500 € für alle anderen monatlichen Ausgaben wie z.B. Tilgungsdienste, Hausreparaturen, Lebensmittel, Versicherungen, Kfz-Kosten. Reicht das Geld dafür nicht aus, könnte der Unterhaltspflichtige zum Verkauf der Immobilie gezwungen sein. Dann bleibt nur zu hoffen, daß er mind. den Kaufpreis erzielt, der auch zum Zeitpunkt des Erwerbs vom anderen Ehegatten zugrunde gelegt wurde. Berücksichtigt man den Wohnwertvorteil hingegen nicht, müßte er keinen Unterhalt zahlen, da er mit 1000 € gerade einmal den ihm zustehenden Selbstbehalt zur Verfügung hat.

Georg Kalenberg, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht