

Zugewinnermittlung einer Immobilie wegen Ehescheidung

Ä Kai-Uwe Krell

Von der Industrie- und Handelskammer SÄ¼dwestsachsen Chemnitz-Plauen-Zwickau Äffentlich bestellter und vereidigter SachverstÄ¼ndiger fÄ¼r die Bewertung von bebauten und unbebauten GrundstÄ¼cken

Ä Die Zahl der Ehescheidungen ist ungebrochen hoch, allein in Sachsen werden jÄ¼hrlich schÄ¼tzungsweise 9.000 Ehen geschieden. GroÄ¼ ist entsprechend auch die Anzahl der GrundstÄ¼cke, fÄ¼r die deshalb eine VermÄ¼gensauseinandersetzung notwendig wird. Der in der Praxis Ä¼bliche Standardfall einer Ehe ist dabei der einer Zugewinnngemeinschaft, der nachfolgend nÄ¼her beleuchtet werden soll. Insbesondere die zu DDR-Zeiten geschlossenen Ehen wurden durch den Einigungsvertrag i. d. R. in eine Zugewinnngemeinschaft Ä¼berfÄ¼hrt. Wurde wÄ¼hrend der Ehe ein GrundstÄ¼ck erworben und bebaut ist der Fall einfach - bei Scheidung steht jedem Partner die HÄ¼lfte des GrundstÄ¼ckswertes zu. Ä Hat ein Partner aber bereits eine Immobilie in die Ehe mit eingebracht, ist bei Scheidung nur die Wertsteigerung des GrundstÄ¼cks - der sogenannte Zugewinn - auszugleichen. Um die HÄ¼fte des Zugewinns entbrennt oft ein erbitterter Streit.

ZunÄ¼chst ist festzustellen, dass es fÄ¼r den Zugewinn 2 Stichtage zu berÄ¼cksichtigen gilt - den Zeitpunkt der EheschlieÄ¼ng (Stichtag fÄ¼r das AnfangsvermÄ¼gen) und den Zeitpunkt der Beendigung des GÄ¼terstandes - i. d. R. der Tag der RechtsanhÄ¼ngigkeit des Scheidungsantrages (Stichtag fÄ¼r das EndvermÄ¼gen). Eine Besonderheit besteht dabei bezÄ¼glich des 1. Stichtages in den neuen BundeslÄ¼ndern fÄ¼r die zu DDR-Zeiten geschlossenen Ehen. Hier gilt der 03.10.1990, der Tag des Beitritts der DDR zur BRD lt. Einigungsvertrag, als Beginn des gesetzlichen GÄ¼terstandes der Zugewinnngemeinschaft. Der weitere Verfahrensweg erscheint zunÄ¼chst simpel - es wird der jeweilige Verkehrs- bzw. Marktwert der Immobilie zu den beiden vorgenannten Stichtagen ermittelt, die Differenz zwischen dem 2. und 1. Stichtag wÄ¼re somit der Zugewinn.

In der Praxis lÄ¼sst sich dabei immer wieder beobachten, dass sich die Beteiligten von der zumeist irrigen Annahme leiten lassen, dass der Zugewinn dabei zwangslÄ¼ufig in etwa der Summe der wÄ¼hrend der Ehe getÄ¼tigten Investitionen entsprechen mÄ¼sste. An Hand von Rechnungen und Belegen ist meistens dann auch sehr schnell eine entsprechende Zahl in den Raum gestellt. Zwar sind die Rechnungen fÄ¼r den mit der Wertermittlung beauftragten SachverstÄ¼ndigen ein wichtiger Anhaltspunkt dafÄ¼r, wann und in welchem Umfang Wertsteigerungen am Haus stattgefunden haben. FÄ¼r sich allein sind die Rechnungen jedoch nicht ausreichend, zumal sie nicht selten auch Kosten fÄ¼r (nicht unmittelbar wertsteigernde) "SchÄ¼nheitsreparaturen" bzw. Instandhaltungen beinhalten.

Vor allem ist zu beachten, dass die oft unterschiedliche Situation auf dem Immobilienmarkt zu den Stichtagen bei der Wertermittlung mit berÄ¼cksichtigt werden muss. Besonders Anfang / Mitte der 90-er Jahre waren in den neuen LÄ¼ndern die Bau- und GrundstÄ¼ckspreise noch relativ hoch und der Markt entsprechend optimistisch. Wichtig ist auch der Hinweis, dass jede Bebauung einem AltersverschleiÄ¼ unterliegt. Der Wertverfall auf Grund Alterung ist zwar nicht mit dem von Autos u. Ä¼. vergleichbar, dennoch wird der Einfluss hieraus oft unterschÄ¼tzt. Wurden wÄ¼hrend einer Ehe nur wenige tatsÄ¼chlich wertsteigernde Investitionen getÄ¼tigt, so kÄ¼nnen diese oft allein durch die Alterswertminderung schnell "aufgezehrt" sein.

Sollte zwischen 2. und 1. Stichtag dennoch eine deutlich positive Wertdifferenz vorhanden sein, so muss dies trotzdem nicht allein aus wÄ¼hrend der Ehe vorgenommenen Wertsteigerungen resultieren, sondern kann auch die Folge der Inflationsentwicklung sein. Folglich muss diese - nur scheinbare - Wertsteigerung bei der Ermittlung des "realen" Zugewinns noch herausgerechnet werden. Dies erfolgt i. d. R. mit Hilfe des vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verbraucherpreisindex (vormals Lebenshaltungskostenindex). Der Zugewinn kann letztlich dann erheblich geringer sein, als es die Verkehrswerte zu den Stichtagen zunÄ¼chst vermuten lassen.

In der Praxis enden viele FÄ¼lle mit der Erkenntnis, dass ein realer Zugewinn der Immobilie gar nicht vorhanden ist. Bei einer erforderlichen VermÄ¼gensauseinandersetzung wegen Ehescheidung ist folglich ein sachlich nÄ¼chster Blick auf diese Thematik geboten. Auch ist zu empfehlen, dass sich (schon allein aus KostengrÄ¼nden) beide Seiten anstelle von zwei â€žParteiâ€œ-Gutachtern mit Hilfe ihrer RechtsbeistÄ¼nde auf einen "neutralen" SachverstÄ¼ndigen einigen. Äffentlich bestellte und vereidigte SachverstÄ¼ndige sind darauf vereidigt, unabhÄ¼ngig und unparteiisch zu handeln. Hilfe bei der Suche nach ihnen bietet hier insbesondere der Landesverband Sachsen Äffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter SachverstÄ¼ndiger e.V. mit seinem Mitgliederverzeichnis, abrufbar u. a. unter der Internetadresse www.lvssachsen.de.