

Unterhaltsrechtliche Berücksichtigung des Wohnvorteils

Die Höhe des Wohnwerts richtet sich in erster Linie nach der tatsächlichen Nutzung. Ebenso spielt es eine Rolle, ob die Immobilie — gemessen an den Einkommensverhältnissen — zu groß ist oder noch keine Verwertungspflicht besteht. Sofern einer der Ehegatten über mehrere eigengenutzte Immobilien verfügt, kann ihm für jede dieser Immobilien ein Wohnwert zugerechnet werden.

BGH, Urteil vom 27. 5. 2009 — XII ZR 78/08

Sachverhalt

Die Eheleute streiten um nachehelichen Unterhalt. Der Ehemann, Leiter einer Krankenhausapotheke, hat seinen Lebensmittelpunkt in eine andere Stadt verlegt und bewohnt dort eine in seinem Alleineigentum stehende Wohnung. Das im Miteigentum der Eheleute stehende frühere Familienheim, ein Einfamilienhaus, betreut und versorgt er daneben weiterhin. Die Eheleute sind sich darüber einig, dieses Haus zu veräußern. Der Ehemann wehrt sich gegen die Zurechnung eines Wohnwerts sowohl für die Eigentumswohnung als auch für das Einfamilienhaus.



Mitgeteilt von Rechtsanwältin Claudia Vogel

Entscheidung

Der BGH ist der Auffassung, dass dem Ehemann für beide von ihm genutzten Immobilien ein Wohnwert zuzurechnen ist. Auf den konkreten, auch zeitlichen Umfang des persönlichen Gebrauchs kommt es dafür nicht entscheidend an. Soweit der BGH in früheren Entscheidungen dahingehend missverstanden wurde, ab Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags entspreche der Wohnwert zwingend dem vollen Mietwert, relativiert er diese Rechtsprechung ausdrücklich. Ist eine Immobilie — gemessen an den Einkommensverhältnissen der Eheleute — zu groß und besteht eine Pflicht zur Verwertung (noch) nicht, ist vom objektiven Mietwert als Wohnwert abzuweichen.



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de

Entscheidend ist, ob der nutzende Ehegatte verpflichtet ist, die Wohnung zu verwerten oder jedenfalls durch Vermietung die Marktmiete zu erzielen.

Im konkreten Fall lehnt der BGH die Anrechnung des vollen Mietwerts für das Haus ab. Der Ehemann lebt überwiegend in einer anderen Stadt. Die Nutzung des Hauses ist nur untergeordnet. Zudem sind sich die Eheleute über die Verwertung einig, weshalb eine Fremdvermietung ausscheidet. Als Wohnwert ist dem Ehemann — neben dem Wohnwert für die Eigentumswohnung — der Mietzins anzurechnen, welcher einer seinen persönlichen Verhältnissen entsprechenden kleineren Zweitwohnung entspricht. Das OLG hat nach Zurückverweisung die entsprechenden Feststellungen zu treffen.

Praxishinweis

Der BGH ändert in dieser Entscheidung auch seine bisherige Rechtsprechung dazu, welche Kosten wohnwertmindernd in Abzug zu bringen sind. Es wird nicht mehr zwischen den verbrauchsabhängigen und den verbrauchsunabhängigen Kosten unterschieden. Nunmehr können nur solche Kosten in Abzug gebracht werden, die nicht gern. § 1, 2 BetrKV auf den Mieter umgelegt werden können. Dies gilt üblicherweise nur für Verwalterkosten oder Rücklagen für später erforderliche Instandsetzungen. Grundsteuer sowie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung sind nach § 2 BetrKV umlagefähig und mindern damit nicht den Wohnwert.

Dres. Zecher und Coll.



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de