

Scheidung: Was bedeutet Zugewinnausgleich für die Immobilie?

Bei einer Scheidung sieht der Gesetzgeber einen sogenannten Zugewinnausgleich für Ex-Partner vor. Der Anspruch auf eine solche Ausgleichszahlung kann sich auch aus Vermögenswerten wie dem **Wohneigentum** ergeben. Die mögliche Wertsteigerung einer **Immobilie** während der Zeit des Zusammenlebens spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Eine Scheidung bei gemeinsamem bzw. gemeinsam genutztem **Wohneigentum** zieht in finanzieller Hinsicht eine Reihe spezifischer Problematiken nach sich.

Der Zugewinnausgleich ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert und regelt im Trennungsfall, dass das im Laufe der Ehe entweder von einem der Partner oder aber von beiden Partnern hinzugewonnene Vermögen gleichmäßig unter diesen aufgeteilt wird.

Sofern per Ehevertrag keine andere Vereinbarung getroffen wurde, greift der Zugewinnausgleich **grundsätzlich auch bei Immobilien** und kann für einen der Partner zu Ausgleichszahlungen in beträchtlicher Höhe führen. Darauf sollte man gegebenenfalls gut vorbereitet sein.

Zugewinnngemeinschaft & Zugewinnausgleich

Aus Sicht des BGB leben Ehepartner im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Auf dieser Grundlage können Partner bei einer Trennung bzw. Scheidung Ansprüche auf das im Laufe der Ehe oder der eingetragenen Lebenspartnerschaft hinzugewonnene Vermögen des anderen genau dann geltend machen, wenn dieses größer ist als der eigene Zugewinn. Entsprechendes gilt für das gemeinsame Vermögen der Ehepartner. Allerdings gehört alleiniges Eigentum durch die Hochzeit nicht zwangsläufig beiden Eheleuten, wie oft fälschlicherweise angenommen wird. Nur dessen Wertsteigerung ist unter bestimmten Voraussetzungen Gegenstand dieser Regelung.

Ohne Gütertrennung besteht Anspruch auf Zugewinnausgleich

Wurde Gütertrennung vereinbart, so entfällt die Option auf einen späteren Zugewinnausgleich. Ohne Gütertrennung hingegen – oder wenn es sich bei dem Vermögen nicht um alleiniges Eigentum handelt – sind beide Ehepartner im Normalfall „hälftige“ Eigentümer der bei einer Scheidung zu betrachtenden **Immobilie**. Ein Anspruch auf Zugewinnausgleich besteht insbesondere dann, wenn das **Haus oder die Wohnung** nach der Eheschließung gekauft wurde, beide Partner im Grundbuch vermerkt sind und gemeinsam für die Tilgung des Bankdarlehens aufkommen. Entscheidend für die Berechnung des Zugewinnausgleichs ist, ob die **Immobilie** während der Ehe an Wert gewonnen hat. In diesem Fall beträgt der Zugewinn für beide Partner im Trennungsfall jeweils 50 Prozent der Wertsteigerung.

Beide Seiten sollen von Wertsteigerung profitieren

Auch wenn nur einer der Ehepartner die Immobilie besitzt, kann bei einer Wertsteigerung des Wohneigentums ein Zugewinnausgleich geltend gemacht werden. Denn dem Gesetzgeber geht es letztlich darum, beide Seiten davon profitieren zu lassen, wenn das **Haus oder die Wohnung** während der Ehe wertvoller geworden ist. Etwa indem das Wohneigentum zwischenzeitlich ausgebaut oder modernisiert wurde oder die Marktpreise für Immobilien gestiegen sind. Die daraus resultierende Wertschöpfung wird im Falle der Scheidung dem persönlichen Zugewinn des Besitzers zugerechnet, was sich wiederum auf die Höhe der Ausgleichzahlung auswirkt.

Anders gerechnet wird übrigens auch im Fall, wenn einer der Partner bereits vor der Ehe Alleineigentümer der Immobilie war. Damit erhöht sich sein Anfangsvermögen zum Zeitpunkt der Hochzeit. Doch nur wenn der **Wert der Immobilie** im weiteren Verlauf auf die eine oder andere Weise zugenommen hat, fließt dies im Scheidungsfall in seinen Zugewinn mit ein und muss beim Zugewinnausgleich berücksichtigt werden.

Die Rhein-Ruhr-Gutachten erstellt regelmäßig Gutachten um den Wert des gemeinsamen Immobilieneigentums (Haus, Wohnung etc.) zu ermitteln. Hierbei wird zum einen der Immobilienwert zum Anfangswert ermittelt sowie der Immobilienwert zum Trennungszeitpunkt, um Wertsteigerungen oder auch Wertverluste zu ermitteln.