

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Hinweise zur Arbeit mit den Mustern und Formulierungsvorschlägen	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Verzeichnis der Formulierungsvorschläge und Checklisten	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXXI
A. Die Immobilie als Wert im Rahmen der Scheidungsfolgenansprüche	1
I. Wertermittlung bei Grundbesitz	1
1. Bewertung von Grundbesitz	1
2. Besonderheiten bei der Land- und Forstwirtschaft	4
3. Belastungen, insb. Vorbehaltsrechte	6
a) Belastungen	6
b) Vorbehaltsrechte – Änderung der Rechtsprechung zur Berücksichtigung im Zugewinn	6
c) Rückforderungsrechte	10
II. Grundbesitz im jeweiligen Güterstand	11
1. Zugewinnngemeinschaft	11
a) Grundsätze der Zugewinnngemeinschaft	11
b) Privilegierter Erwerb	12
c) Auskunft	15
d) Indexierung	18
e) Hinzurechnungen	19
f) Verfügungsbeschränkungen	21
g) Vereinigungsbedingte Wertsteigerungen im Beitrittsgebiet ..	25
h) Vorherige Ehegattenzuwendung	27
i) Güterstandsmodifizierungen	30
2. Gütertrennung	31
3. Gütergemeinschaft	33
a) Verbreitung	33
b) Gesamtgut	33
c) Vorbehaltsgut	34
d) Sondergut	35
e) Beendigung und Auseinandersetzung	36
4. Eigentums- und Vermögensgemeinschaft	38
5. Die deutsch-französische Wahl-Zugewinnngemeinschaft	42
a) Anwendungsbereich	42
b) Begründung des Güterstandes	43
c) Grundzüge	43
d) Absolutes Verfügungsverbot für die Familienwohnung	44
e) Praxis	45

III.	Die Immobilie im Unterhaltsrecht	46
1.	Wohnvorteil	46
a)	Wohnvorteil nach der Rechtsprechung	46
b)	Trennungunterhalt	48
c)	Nachehelicher Unterhalt	50
2.	Abzugsposten	51
3.	Altersvorsorge	55
4.	Verwertungspflicht	56
5.	Verkaufserlös als Surrogat	57
6.	Der neue Lebenspartner als Mitbewohner	61
7.	Mietzins im Unterhalt	61
IV.	Besonderheiten aufgrund der Eigentümerstellung	61
1.	Ehegattenaußengesellschaft	61
a)	Erwerb von Grundbesitz in der Rechtsform der GbR	61
b)	Übertragung von Anteilen an einer Grundstücks-GbR	64
c)	Außen-GbR bei der Scheidung	65
aa)	Gesetzliche Regelung einer vertragslosen GbR	66
bb)	Einvernehmliches Ausscheiden und Auflösung der GbR	66
(1)	Ausscheiden und Anwachsung	66
(2)	Anteilsübertragung	67
(3)	Auflösung der GbR	68
cc)	Auseinandersetzung der GbR gegen den Willen des anderen Ehegatten	68
2.	Ehegattennengesellschaft	70
a)	Ehegattennengesellschaft in der Rechtsprechung	70
b)	Abgrenzung	72
c)	Voraussetzungen	75
d)	Ausgleichsanspruch bei Scheitern der Ehe	77
e)	Drittwirkung und Steuern	79
f)	Keine taugliche Haftungsvermeidung	80
g)	Folgen für Scheidungsimmobilien	82
3.	Miteigentum	82
a)	Der »Auffanggüterstand der Miteigentümergeinschaft«	82
b)	Miteigentum bei funktionierender Ehe	83
c)	Miteigentum nach der Trennung	84
4.	Treuhandeigentum	87
a)	Auftragsrecht bei treuhänderischer Übertragung	87
b)	Freistellung von Verbindlichkeiten aus Auftragsrecht	88
c)	Auftragsrecht bei treuhänderischer Haftungsübertragung	90
V.	Ansprüche außerhalb des Güterrechts	91
1.	Störung der Geschäftsgrundlage	91
a)	Unbenannte Zuwendung	92
b)	Vorrang des Güterrechts	95
c)	Gesetzlicher Güterstand	97

d)	Gütertrennung oder Modifikation des gesetzlichen Güterstandes	98
e)	Anspruchsinhalt	99
2.	Gesamtschuldnerausgleich	103
a)	Gemeinsame Ehegattenverbindlichkeiten	103
b)	Gesamtschuldnerausgleich unter Ehegatten	104
aa)	Funktionierende Ehe	105
bb)	Scheitern der Ehe	107
c)	Anspruchsinhalt	112
d)	Vorrang des Gesamtschuldnerausgleichs	112
e)	Verfahrensrecht	114
f)	Beratungs- und Vertragspraxis	115
3.	Ansprüche der Schwiegereltern	116
VI.	Doppelverwertungsverbot	124
1.	Das Doppelverwertungsverbot	124
2.	Geltung für Verbindlichkeiten	126
3.	Einfluss auf die Wertermittlungsmethode	127
4.	Unterschiede bei güter- oder unterhaltsrechtlicher Erfassung	128
5.	Wohnvorteil	129
B.	Streit um die Nutzung der Scheidungsimmobilie	131
I.	Vorläufige Benutzungsregelung	131
1.	Ehewohnung	131
2.	Trennung	133
3.	Unbillige Härte	134
a)	Gewaltanwendung	135
b)	Wohl der Kinder	136
4.	Nur vorläufige Regelung	137
5.	Nutzungsentschädigung	138
6.	Gewaltschutzgesetz	141
7.	Vertragliche vorläufige Nutzungsregelung	144
8.	Anträge	148
a)	Überlassung der Ehewohnung nach § 1361b BGB	148
b)	Wohnungsüberlassung nach dem Gewaltschutzgesetz	151
c)	Zahlung einer Benutzungsvergütung bei Getrenntleben nach § 1361b BGB	154
II.	Richterliche Regelung nach der Scheidung	155
1.	Grundsätze und Voraussetzungen richterlicher Entscheidung	156
2.	Wohnung im Alleineigentum oder Miteigentum mit Dritten	158
3.	Familienwohnheim in Miteigentum	159
4.	Regelung des Mietverhältnisses	159
a)	Ausscheiden aus dem Mietverhältnis	160
aa)	Einvernehmliche Mitteilung	160
bb)	Richterliche Umgestaltung des Mietverhältnisses	162
cc)	Keine richterlichen Schutzanordnungen mehr	163

b)	Neubegründung eines Mietverhältnisses	163
c)	Inhalt eines neu begründeten Mietvertrages.....	164
d)	Nutzungsverhältnis	165
e)	Frist	165
5.	Nutzungsentschädigung	166
6.	Anträge	167
a)	Wohnungsüberlassung mit Umgestaltung des gemeinschaftlichen Mietvertrages	168
b)	Wohnungsüberlassung und Räumung	170
c)	Wohnungsüberlassung und Begründung eines Mietverhältnisses	173
III.	Haushaltsgegenstände	174
1.	Begriff und Abgrenzung	174
2.	Überlassung bei Trennung	177
a)	Herausgabe von eigenem Alleineigentum	177
b)	Gebrauchsüberlassung bei Alleineigentum des anderen Ehegatten	178
c)	Verteilung bei Miteigentum	178
d)	Nutzungsvergütung	179
3.	Überlassung bei Scheidung	179
a)	Miteigentum und Vermutung	180
b)	Kriterien der Überlassung und Übereignung	180
c)	Ausgleichszahlung	181
4.	Vereinbarungen	182
5.	Anträge	183
a)	Antrag auf Überlassung von Haushaltsgegenständen für die Trennungszeit nach § 1361a BGB	184
b)	Antrag auf endgültige Verteilung der Haushaltsgegenstände nach § 1568b BGB	187
C.	Vertragliche Eigentumsänderungen oder Dauerregelungen	191
I.	Das Grundbuch der Scheidungsimmobilie	191
1.	Die Grundbuchrecherche	191
2.	Aufbau des Grundbuches	194
3.	Eintragungsgrundsätze	195
a)	Antrag	195
b)	Bewilligung/Einigung	196
c)	Voreintragung	196
d)	Nachweisform und genaue Bezeichnung	197
e)	Weitere Eintragungsvoraussetzungen	197
4.	Das Grundstück/Wohnungseigentum/Erbaurecht	197
5.	Der Eigentümer	199
6.	Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	200
a)	Grunddienstbarkeiten	200
b)	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	200

c)	Reallast	201
d)	Leibgeding	201
e)	Nießbrauch	202
f)	Vorkaufsrecht	202
g)	Vormerkung	203
h)	Miteigentümergeinschaften	203
i)	Sonstige Vermerke	204
7.	Belastungen in Abteilung III des Grundbuches	204
8.	Baulast	205
9.	Eigentumsänderung	205
10.	Umfang der Beurkundungspflicht und der grundbuchlichen Formpflicht	206
II.	Rückgabeverlangen	206
1.	Eltern	207
a)	Vereinbarung eines Rückübertragungsrechtes	207
b)	Ausübung des Rückübertragungsrechtes	213
2.	Ehegatten	220
III.	Drittverkauf	224
1.	Verkaufsabrede	224
2.	Kaufvertragsbesonderheiten im Scheidungsfall	228
a)	Kaufpreisaufteilung	228
b)	Sicherung des Kaufpreises	228
c)	Besitzübergang/Räumung	229
3.	§ 1365 BGB und Art. 5 WZGA	229
4.	Überschießende Schulden	230
5.	Formulierungsvorschlag	231
IV.	Übernahme der Immobilie durch einen Ehegatten	240
1.	Beurkundungsumfang	240
2.	Was gehört zur Immobilie?	240
3.	Schuldübernahme	242
4.	Ausgleichszahlung	242
5.	Sicherungen	243
6.	Unterhaltsrechtliche und güterstandsrechtliche Auswirkungen	243
7.	Formulierungsvorschlag	245
V.	Scheidungsimmobilie in GbR	250
VI.	Aufteilung in Eigentumswohnungen	254
1.	Voraussetzungen	254
2.	Regelung der Verbindlichkeiten	254
3.	Weitere Regelungen im Zusammenhang	255
4.	Formulierungsvorschlag	255
VII.	Dauergemeinschaftslösung	264
1.	Anwendungsbereich	264
2.	Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	264
3.	Nutzungsvereinbarung	264

4.	Tragung von Kosten und Lasten	265
5.	Formulierungsvorschlag	265
VIII.	Alleineigentum und Wohnrecht	268
IX.	Einbringung in einen Familienpool	271
1.	Familienpool als Lösung	271
2.	Rechtsform des Familienpools	272
a)	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	272
b)	Kommanditgesellschaft	273
c)	GmbH & Co. KG	273
3.	Notwendige Gestaltungselemente	274
a)	Einbringung	274
b)	Minderjährige	274
c)	Nießbrauch	276
d)	Rückübertragung/Hinauskündigung	277
e)	Steuerliche Prüfung	279
4.	Formulierungsvorschlag	281
X.	Übertragung der Immobilie auf Kinder	300
1.	Anwendungsbereich	300
2.	Beteiligung Minderjähriger	300
3.	Erwerbsverhältnis bei mehreren Erwerbern	301
4.	Rückübertragungsrechte	301
5.	Nutzungsvorbehalte	302
6.	Formulierungsvorschlag	302
D.	Teilungsversteigerung	311
I.	Das Verfahren der Teilungsversteigerung	311
1.	Grundzüge des Verfahrens der Teilungsversteigerung	311
2.	Beteiligte	313
3.	Weiterer Verfahrensablauf	314
a)	Rechtliches Gehör	314
b)	Beschlagnahme	314
c)	Einstellungen	315
d)	Verkehrswertfestsetzung	315
e)	Terminbestimmung	316
f)	Geringstes Gebot	316
aa)	Begriff	316
bb)	Abgrenzung laufende und rückständige Leistungen.	317
cc)	Anmeldung dinglicher Rechte	318
dd)	Unterschiedliche Belastung von Miteigentumsanteilen	319
g)	Versteigerungstermin	322
h)	Zuschlag	323
4.	Behandlung von Belastungen	324
5.	Erlösverteilung	326

6.	Taktische Überlegungen im Verfahren der Teilungsversteigerung..	329
a)	Alternative Vollstreckungsarten	329
b)	Zwangsverwaltung parallel	330
c)	Verhalten im Versteigerungsverfahren	330
d)	Verhalten im Verteilungstermin.....	331
II.	Verhinderung der Teilungsversteigerung.....	332
1.	Vertragliche Vereinbarung	332
2.	Gerichtliches Verbot	332
3.	Einstweilige Einstellung aus den Gründen des § 180 ZVG	333
a)	Einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG	333
b)	Einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 3 ZVG	335
4.	Einstweilige Einstellung durch den Antragsteller nach § 30 ZVG ..	336
5.	Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO.....	337
6.	Berufung auf § 1353 Abs. 1 Satz 2 BGB	338
7.	Rechtsmissbrauch, § 242 BGB	340
8.	Gesamtvermögensgeschäft, § 1365 BGB.....	341
9.	Verfahren zur Geltendmachung der Hinderungsgründe.....	343
III.	Weitere Folgen des Antrags auf Teilungsversteigerung	343
1.	Auslösung von Rückübertragungsrechten	344
2.	Vorzeitiger Zugewinnausgleich	344
3.	Veräußerungsgewinnbesteuerung.....	344
4.	Darlehenskündigung.....	344
IV.	Anträge und Gegenanträge.....	344
1.	Antrag auf Teilungsversteigerung.....	345
2.	Antrag auf einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung nach § 180 Abs. 2 ZVG.....	346
3.	Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung nach § 180 Abs. 3 ZVG.....	348
4.	Beitritt zur Teilungsversteigerung.....	350
5.	Bietervollmacht	351
E.	Steuerliche Fragen rund um die Scheidungsimmobilie	353
I.	Grundlagen – Entgeltlichkeit der Vermögensauseinandersetzung	353
II.	Veräußerungsgewinnbesteuerung.....	356
1.	Die Entwicklung der Veräußerungsgewinnbesteuerung	356
2.	Allgemeine Voraussetzungen für eine Steuerpflicht privater Veräußerungsgewinne nach § 23 EStG	358
3.	Fallgestaltungen i.R.d. Scheidung	363
4.	Ausnahme bei Eigennutzung	370
5.	Vermeidungsstrategien.....	374
III.	Schenkung	377
1.	Scheidung und Schenkung	377
2.	Das Schenkungssteuerprivileg der eigengenutzten Immobilie	378
3.	Steuerfreiheit des Zugewinnausgleichs.....	382
4.	Vorsicht bei vorsorgenden Vereinbarungen	386

IV.	Die Scheidungsimmoblie im Betriebsvermögen	387
V.	Scheidungsimmoblie und Grunderwerbsteuer.	387
VI.	Steuerliche Berücksichtigung von Aufwendungen für Scheidungsvereinbarungen mit Übertragungen der Scheidungsimmoblie.	389
VII.	Latente Ertragsteuern.	393
	1. Nunmehr alle Vermögensgüter betroffen	393
	2. Berechnung der latenten Ertragsteuer	394
	3. Doppelte Bedeutung der Veräußerungsgewinnbesteuerung	394
	4. Zweifelsfragen bei Bewertungen unter Berücksichtigung der latenten Ertragsteuer	395
	a) Latente Ertragsteuer auch zum Stichtag des Anfangsvermögens	395
	b) Unterstellte fiktive Veräußerung aller Immobilien – Gewerblicher Grundstückshandel	396
	c) Ehegattenveräußerungen.	398
	d) Nebengüterrecht	398
	e) Steuerverhaftung auf Zeit	398
F.	Vorsorgende ehevertragliche Regelungen rund um die Immobilie.	401
I.	Form ehevertraglicher Regelungen.	401
	1. Ehevertrag.	401
	2. Umfang der Formbedürftigkeit	402
	3. Allgemeine vertragliche Regelungsinstrumente	406
	a) Salvatorische Klausel	406
	b) Abgeltungsklausel	408
II.	Vertragsfreiheit und Inhaltskontrolle	410
	1. Inhaltskontrolle von Eheverträgen	411
	a) BVerfG – Inhaltskontrolle grundrechtsrelevanter Eheverträge.	411
	b) BGH: Schutz des Kernbereichs und Ausgleich ehebedingter Nachteile	413
	aa) Grundsatzurteil.	413
	bb) Ehebedingte Nachteile als Maßstab der Ausübungskontrolle	414
	cc) Nacheheliche Verantwortung nicht schlechthin abbedungen	415
	dd) Keine zwingende Halbteilung – Höchstgrenze bei § 1570 BGB.	415
	ee) Bleiberechtsehe	416
	ff) Sittenwidrigkeit einer niedrigen Höchstgrenze ohne Indexierung	417
	gg) Totalverzicht Mittelloser nicht sittenwidrig.	418
	hh) Nachehelicher Unterhalt von späteren Einkommensentwicklungen abgekoppelt	418

ii)	Zugewinnverzicht auch wirksam, wenn keine Anrechte für den Versorgungsausgleich	419
jj)	Erweiterte Erwerbsobliegenheit bei Kindesbetreuungsunterhalt	419
kk)	Erkrankung kann ehevertraglichen Ausschluss von Krankheitsunterhalt i.R.d. Ausübungskontrolle als rechtsmissbräuchlich erscheinen lassen	419
ll)	Gesamtnichtigkeit bei Ausschluss des Versorgungsausgleichs gegenüber hochschwangerer Verlobter.	419
mm)	Inhaltskontrolle zugunsten des Unterhaltspflichtigen . .	420
nn)	Drucksituation ohne Vertragseinfluss	420
oo)	Reform des Unterhaltsrechts als Grenze der Ausübungskontrolle	420
pp)	Subjektive Imparität	421
qq)	Güterstand am Ende der Kernbereichsleiter	421
rr)	Lehrbeispiel Ausübungskontrolle	421
ss)	Ausschluss bestimmte Vermögensteile ohne »Kippklausel«	421
tt)	Keine Amtsermittlung im Versorgungsausgleich, keine Einschränkung des Getrenntlebendenunterhalts	422
uu)	Funktionsäquivalenz und Hinübergreifen in den Zugewinn	422
vv)	Gesamtnichtiger Unternehmerehevertrag	422
ww)	Seltene güterrechtliche Ausübungskontrolle	423
c)	Obergerichte	423
2.	Konzept des BGH	424
a)	Dispositionsfreiheit	424
b)	Keine zwingende Halbteilung	425
c)	Kernbereichslehre	426
aa)	Kindesbetreuungsunterhalt nach § 1570 BGB	426
bb)	Krankheitsunterhalt, Unterhalt wegen Alters, Versorgungsausgleich	428
cc)	Sonstige Unterhaltstatbestände	429
dd)	Zugewinnausgleich	429
d)	Ehebedingte Nachteile.	431
e)	Imparität.	433
f)	Verfahren der Inhaltskontrolle.	434
3.	Auswirkungen auf das Beurkundungsverfahren	437
a)	Vertragsvorlauf	437
b)	Übersetzung	439
c)	Persönliche Anwesenheit	439
d)	Dokumentation.	439

4.	Auswirkungen auf die allgemeinen Urkundsinhalte	440
a)	Präambel	440
b)	Teilunwirksamkeit	443
c)	Allgemeine Auffangklausel zur Vermeidung ehebedingter Nachteile	444
d)	Belehrung	445
5.	Scheidungsvereinbarung	447
6.	Die Scheidungsimmobilie in der Inhaltskontrolle	448
a)	Güterstand am ehesten dispositiv	448
b)	Sonderfälle bei Störung der Geschäftsgrundlage	451
c)	»Hausrettungsfälle«	451
d)	Überdimensionierter Wohnvorteil	452
e)	Treuhandähnliche Stellung	452
f)	Ansprüche von Schwiegereltern	452
g)	Gesamtabwägung	453
III.	Vorsorgende Regelungen zur Immobilie	453
1.	Familienwohnheim und Zugewinn	453
a)	Herausnahme der Immobilie aus dem Zugewinn	453
b)	Ausschluss von Wertsteigerungen des Anfangsvermögens	460
c)	Bewertungsvereinbarung	461
d)	Vorzeitiger Hausbau	463
aa)	Darlehenslösung	464
bb)	Gesellschaftsvertragslösung	468
cc)	Zugewinnlösung	468
dd)	Aufgeschobene Miteigentumslösung	469
ee)	Konkrete Lösung	470
2.	Haftung und Eigentum am Familienwohnheim	471
a)	Treuhand Eigentum	471
b)	Angebot auf (Rück-) Übertragung	471
3.	Übernahmerechte	480
4.	Der Vertrag der Ehegattenaußengesellschaft bürgerlichen Rechts am Familienwohnheim	483
5.	Regelung unterhaltsrechtlicher Auswirkungen	490
a)	Diskrepanz mit Regelung zu Familienwohnheim und Unterhalt	490
b)	Wohnungsgewährung als Sachleistung i.R.d. Unterhalts	497
c)	Unbilligkeit der Hausverwertung	499
d)	Ehewohnung von oder bei Eltern oder Schwiegereltern	499
6.	Immobilie und Versorgungsausgleich	501
7.	Allgemeine vertragliche Regelungsinstrumente	501
a)	Präambel	501
b)	Abgeltungsklausel	501
c)	Salvatorische Klauseln	502
d)	Schiedsklauseln	502

G. Die Immobilie in der Scheidungsvereinbarung	505
I. Die Scheidungsvereinbarung	505
1. Vorteile einer Scheidungsvereinbarung	505
2. Erarbeitung einer Scheidungsvereinbarung	506
3. Inhaltskontrolle	512
II. Regelungsinhalt	512
1. Übernahme der Immobilie und Begleitregelung	512
2. Sonstige Bestandteile	512
3. Erbrechtliche Begleitregelung	513
a) Nachabfindungsklausel	513
b) Auswirkung der Scheidung auf Erbrecht und bestehende erbrechtliche Regelungen	517
aa) Auswirkungen auf das gesetzliche Erbrecht	517
bb) Auswirkungen auf erbrechtliche Verfügungen	520
c) Erbverzicht	523
d) Erbvertrag mit Verfügungsunterlassungsvertrag	523
III. Formulierungsvorschlag einer Gesamtscheidungsvereinbarung	530
H. Erbrechtliche Sicherung der Immobilie nach Scheidung	549
I. Die verschiedenen Interessen	549
1. Sicherung der Abkömmlinge	549
2. Vermeidung von Einflussnahmen des geschiedenen Ehepartners ..	549
3. Der geschiedene Ehegatte als Erbe nach den Kindern	550
4. Absicherung eines neuen Partners	550
II. Das »Geschiedenentestament«	550
1. Vor- und Nacherbschaft als Gestaltungsinstrument	550
2. Verwaltungsausschluss und Testamentsvollstreckung	553
3. Wohnungsrechte oder Nießbrauchsbestellungen	553
4. Formulierungsvorschläge	554
Stichwortverzeichnis	563