

## Wohnwert

Zu den die ehelichen Lebensverhältnisse bestimmenden Einkünften zählen nicht nur Erwerbseinkünfte, sondern in gleicher Weise auch Vermögenserträge und sonstige Nutzungen bzw. Gebrauchsvorteile, die die Eheleute aus ihrem Vermögen ziehen. Dazu können auch Nutzungen aus einem **gemeinschaftlichen Eigenheim** gehören (BGH FamRZ 1998, 87, 88 u. 899, 901; FamRZ 1994, 228, 231 re. Sp.; FamRZ 1990, 989, 990; WENDL/ GERHARDT, § 1 Rn. 211 m.w.N.).

Leben die Eheleute in einem Eigenheim, entfällt für sie die Notwendigkeit der Mietzahlung, die in der Regel einen Teil des allgemeinen Lebensbedarfs ausmacht (BGH FamRZ 1995, 869, 870 re. Sp.). Der Besitzer eines Eigenheims hat jedoch die allgemeinen Grundstückskosten und -lasten zu tragen und darüber hinaus Zinsleistungen aufzubringen. Die **Tilgung** ist nicht einzubeziehen, denn durch die Rückführung der Darlehen wird Vermögen gebildet. Es gehört nicht zum Zweck des Unterhalts, einer Partei die Vermögensbildung zu ermöglichen (BGH FamRZ 1998, 87, 88; FamRZ 1992, 423, 424).

Zeigt eine Gegenüberstellung der üblichen Mietaufwendungen und der mit dem Eigentum verbundenen Kosten, dass die Eigentümer „billiger“ wohnen als Eheleute, die für eine vergleichbare Wohnung Mietaufwendungen zahlen haben, ist die Differenz zwischen dem Nutzungswert des Grundeigentums einerseits und dem Aufwand andererseits für die **Bestimmung der ehelichen Lebensverhältnisse** im Sinne von § 1578 Abs. 1 S. 1 BGB als **Wohnkostensparnis** den Einkünften zuzurechnen (BGH FamRZ 1995, 869, 870; FamRZ 1989, 1160, 1162; WENDL/GERHARDT, § 1 Rn. 212).

Steht die Ehwohnung im **Eigentum der Schwiegereltern** und überlassen diese den Eheleuten die Wohnung ohne Gegenleistung, so ist bei der Bedarfsermittlung kein prägender Wohnwert anzusetzen. Vielmehr handelt es sich um eine **freiwillige Leistung der Schwiegereltern** (= Dritte), auf die die Eheleute keinen Rechtsanspruch haben. Deshalb hat die **kostenfreie Nutzungsmöglichkeit** keinen Einkommenscharakter (BGH FamRZ 1980, 40, 42; OLG München FamRZ 1996, 169).

**Bleibt der Unterhaltspflichtige** nach Trennung im lastenfreien Eigenheim wohnen, kann dies seine Leistungsfähigkeit erhöhen, denn er erspart Kosten, die er ansonsten für eine Mietwohnung aufbringen müsste. **Wohnt der Unterhaltsberechtigte im lastenfreien Eigenheim**, verringert sich sein Bedarf (BGH FamRZ 1994, 1100, 1102; FamRZ 1992, 423, 425; FamRZ 1986, 48, 49 und 434 = NJW 1986, 1340; FamRZ 1986, 437, 439; OLG Bamberg FamRZ 1987, 703, 704; OLG Frankfurt FamRZ 1987, 190). Die Bedarfsminderung richtet sich jedoch nicht nach dem objektiven Mietwert, sondern nach der den ehelichen Lebensverhältnissen entsprechenden Mietaufwendung. Es kommt darauf an, was

der Unterhaltsberechtigten für eine kleinere, dem ehelichen Lebensstandard entsprechende Wohnung bezahlen müsste (BGH FamRZ 1998, 899, 901). Der BGH wendet sich in dieser Entscheidung (S. 902 li. Sp. oben) zugleich gegen eine von den tatsächlichen Gegebenheiten unabhängige Obergrenze, also gegen die sog. **Drittelobergrenze**.

Nach OLG Braunschweig wird in besonderen Fällen nur der hälftige Wohnwert auf Seiten des im Haus verbleibenden Ehegatten einkommenserhöhend berücksichtigt (FamRZ 1995, 875, 876). In dem entschiedenen Fall war nach dem Auszug des einen Ehegatten aus den zuvor von ihm genutzten Räumen von keiner Partei ein Nutzwert gezogen worden. Wenn dafür beide Parteien verantwortlich seien, sei es gerechtfertigt, dass dieser Nutzungsausfall auch von beiden anteilmäßig getragen werde (OLG Braunschweig FamRZ 1995, 875, 876).

Zieht ein Ehegatte aus dem Eigenheim aus, kann er frühestens nach Ablauf des ersten Trennungsjahres auf der Grundlage von § 745 Abs. 2 BGB eine **Neuregelung der Verwaltung und Benutzung** verlangen. Sie kann darin bestehen, dass eine **angemessene Nutzungsentschädigung** zu zahlen ist (BGH FamRZ 1996, 931, 932 = MDR 1996, 933, 934 m.w.N.).

Im Rahmen des **nachehelichen Unterhalts** kann der Wert des Wohnens im Eigenheim nach dem **objektiven Mietwert** bemessen werden (BGH FamRZ 1986, 48, 49; OLG Nürnberg NJW-RR 1998, 78). Nach Rechtskraft der Scheidung liegt kein Grund mehr vor, eine an sich zu große Wohnung beizubehalten (OLG Hamm FamRZ 1995, 1418, 1419; OLG Karlsruhe FamRZ 1993, 1091, 1092; vgl. auch GERHARDT, FamRZ 1993, 1139). Die objektive Marktmiete wird auf der Grundlage des Mietenspiegels **ermittelt** (vgl. z.B. OLG Nürnberg NJW-RR 1998, 78). **Kriterien** sind u.a. Lage, Bausubstanz, Zuschnitt, Ausstattung und Bequemlichkeit vergleichbarer Wohnungen (BGH FamRZ 1984, 980, 981 = NJW 1985, 49, 50, 51; Hdb-FamR/GERHARDT, Kap. 6 Rn. 43–45; vgl. für **preisgebundenen Wohnraum** BGH FamRZ 1994, 822, 823 = MDR 1994, 689). Dem Wohnwert werden die **verbrauchsunabhängigen Hauslasten** sowie **Darlehnszinsen** gegenübergestellt (OLG Hamm FamRZ 1995, 1418, 1419 r. Sp. mit einem Berechnungsbeispiel S. 1420 li. Sp.). **Verbrauchsabhängige Kosten** (Strom, Gas, Wasser) bleiben unberücksichtigt, denn sie sind Teil der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Sie treffen jeden gleichermaßen und sind daher unterhaltsrechtlich ohne Bedeutung.