

Januar/Februar 2017

## Wo bei Immobilien noch Schnäppchen möglich sind

---

Der Immobilienmarkt in vielen Großstädten ist völlig überhitzt. Manche meinen nun, man könnte auf Zwangsversteigerungen ein Schnäppchen machen. Stimmt das?

**Schnäppchen sehr unwahrscheinlich:** Bei vielen „normalen“ Objekten ist der Gerichtssaal überfüllt, und das Höchstgebot liegt oft weit über dem Schätzwert. In München, Berlin oder Hamburg eine Eigentumswohnung günstig zu ergattern, diese Vorstellung können Sie leider abhaken.

**Schnäppchen schon eher wahrscheinlich:** Je teurer ein Objekt, desto dünner wird die Luft. Klar: Ein Haus für zwei Millionen Verkehrswert kommt für weniger Leute in Frage, als eines für 400.000 Euro.

**Gewerbeobjekte können interessant sein:** Falls Sie ein neues Gebäude für Ihr Unternehmen suchen, können Sie vielleicht wirklich ein Schnäppchen machen. Gewerbeimmobilien sind naturgemäß nur für wenige interessant. Ein Zuschlag weit unter dem Schätzwert ist durchaus realistisch.

**Vor dem Termin unbedingt im Gericht anrufen:** Viele Versteigerungen werden kurzfristig wieder abgesagt, manchmal erst einen Tag, manchmal sogar erst eine Stunde vor dem Termin! Ein Anruf bei Gericht kurz vorher spart Ihnen unnütze Fahrten.

**Achtung Teilungsversteigerung:** Solche werden nicht von der Bank beantragt, sondern meist von zerstrittenen Ehepartnern oder Erbengemeinschaften. Vorsicht: Hier werden die Grundschulden, anders als bei der normalen Zwangsversteigerung, nicht(!) gelöscht. Dadurch sind diese Termine für Außenstehende oft uninteressant.

**Denken Sie auch daran:** In der Regel können Sie nur mitbieten, wenn Sie einen bestätigten Bankscheck in Höhe von 10 % des Verkehrswerts dabei haben. Den sollten Sie also rechtzeitig beantragen.

**Wo finden Sie Versteigerungen?** Dieses amtliche Justizportal listet kostenlos alle Termine auf – sortiert nach Gerichtsbezirken:**Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.**

## Erledigen Sie dringend notwendige Reparaturen bis März 2017

---

Falls es in Ihrem Betrieb dringend notwendige, nicht aufschiebbare Reparaturen gibt (zum Beispiel ein undichtes Dach, Sicherheitsmängel bei Maschinen, abgelaufener TÜV bei Betriebsfahrzeugen), können und müssen Sie in der 2016er-Bilanz eine Rückstellung bilden, wenn Sie die Reparatur bis spätestens Ende März 2017 durchführen.

Das geht aber nur für „unterlassenen Erhaltungsaufwand“, und nicht für „freiwillige“ Reparaturen, die nicht unbedingt notwendig sind.

### Beispiel:

- Der Betriebs-Lkw hätte im Dezember 2016 zum TÜV gemusst. Wegen Sicherheitsmängeln, die erst im Januar 2017 behoben werden konnten, erfolgte die Vorführung beim TÜV erst im Januar 2017. Rückstellung möglich.
- Im März 2017 werden die Toiletten renoviert. Diese Renovierung war nicht zwingend erforderlich, deshalb keine Rückstellungsbildung in der 2016er-Bilanz möglich.

Januar/Februar 2017

## **Elternunterhalt; Heimunterbringung bedeutet nicht automatisch Getrenntleben im Sinne des §1567 BGB**

---

Die Frage, ob Eltern, von denen ein Teil in einer Pflegeeinrichtung untergebracht ist, getrennt leben, hat Auswirkung auf die Frage, ob der nicht im Pflegeheim lebende Ehegatte vorrangig vor den Kindern unterhaltspflichtig ist.

Häufig wird Kindern, die vom Sozialamt auf Elternunterhalt in Anspruch genommen werden, entgegengehalten, dass der nicht im Pflegeheim lebende Elternteil nicht unterhaltspflichtig ist, weil er auf Grund des Getrenntlebens der Eltern einen Selbstbehalt von 1.200 Euro geltend machen kann. Liegt sein Einkommen darüber, sei er nicht leistungsfähig.

Dagegen können die Kinder mit Erfolg einwenden, dass die Unterbringung eines pflegebedürftigen Elternteils in einer Pflegeeinrichtung nicht automatisch ein Getrenntleben im Sinne des § 1567 BGB bedeutet mit der Folge, dass der zu Hause lebende Elternteil keinen erhöheten Selbstbehalt vortragen kann. Die Kinder können vortragen, dass die Ehegatten vorrangig haften und ein Getrenntleben der Eltern nicht vorliegt. Ein Getrenntleben würde voraussetzen, dass ein Ehegatte dem anderen gegenüber erkennbar erklärt hat, dass er die eheliche Lebensgemeinschaft ablehnt und nicht mehr herstellen will. Unter der Lebensgemeinschaft ist vor allen Dingen die wechselseitige innige Verbindung zu verstehen und setzt eine auch häusliche Gemeinschaft nur als Teilaspekt voraus. Die **häusliche Gemeinschaft** ist **kein zwingendes Merkmal** einer Lebensgemeinschaft. Folglich führt auch die dauerhafte stationäre Pflege eines Elternteils trotz Aufhebung der häuslichen Gemeinschaft nicht zur Trennung der Ehegatten.

In einem solchen Fall gelten die **Grundsätze des Familienunterhalts mit dem Halbteilungsgrundsatz**, d.h. die Eheleute sind untereinander verpflichtet, sich jeweils die Hälfte des gemeinsamen Familieneinkommens als Unterhalt zu gewähren.

Im Wege der abschließenden Billigkeitsprüfung können hierbei allerdings Korrekturen erfolgen.