

Ehe-Aus - und was mit Haus?

Mit einer (Ent-) Scheidung steht oft die nächste ins Haus: Das Ende einer Ehe wirft unweigerlich die Frage auf, was mit der gemeinsamen Immobilie geschehen soll. Doch zum Glück im Unglück gibt es mehrere Möglichkeiten.

Einer bleibt: Möchte ein Partner ausziehen und der andere im gemeinsamen Haus weiterleben, geht das per Eigentumsübertragung. Die Abfindung orientiert sich am Marktwert des Objekts und am beurkundeten Eigentumsanteil. Wer sich auf eine Übertragung noch während der Trennung und damit vor der Scheidung einigt, spart viele tausend Euro Grunderwerbsteuer. Doch Vorsicht: Ist das Haus finanziell belastet, wird der Kredit „mitgekauft“. Die Bank muss daher über die Pläne informiert werden.

Kind bekommt: Per Schenkung ist es möglich, die Immobilie auf Nachkommen zu übertragen, die aus der Ehe hervorgegangen sind. Ist das Kind noch minderjährig, muss das Vormundschaftsgericht einwilligen, und möchte nur ein Ehepartner seinen Anteil schenken, ist die Zustimmung des anderen erforderlich. So oder so ist für die Zukunft des Kindes zu bedenken: Grundsteuer, Unterhaltungskosten und Eigentümerpflichten kommen freilich nicht frei Haus...

Wohnraum splitten: Die „Realteilung“ erlaubt es, die Immobilie in zwei getrennte Wohnungen umzuwandeln, wobei jedem Ehepartner das alleinige Eigentum an seinem Teil zusteht. Juristisch wird das durch eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch fixiert. Allerdings: Das Haus muss schon aus mehreren Wohneinheiten bestehen oder dafür geeignet sein, sich in zwei baulich abgeschlossene Bereiche einteilen zu lassen. Im zweiten Fall können schnell Gutachter und Architekten notwendig werden.

Haus vermieten: Wer nach der Scheidung noch auf Augenhöhe miteinander spricht, der kann die gemeinsame Immobilie auch vermieten. Dafür muss das geschiedene Paar gemeinsam Interessenten aussuchen und später sämtliche Vermieteraufgaben wahrnehmen können.

In beiden Punkten können Immobilienmakler hilfreich sein und die jeweiligen Interessen der Eheleute berücksichtigen.

Haus verkaufen: Nach dem Trennungsjahr darf jeder Ehepartner den Verkauf der gemeinsamen Immobilie verlangen. Weigert sich der andere, lässt sich seine Zustimmung einklagen. Die beste Möglichkeit, das zu vermeiden: ein objektiver Immobilienmakler, der den Kaufpreis ermittelt, das Exposé erstellt und Termine wahrnimmt. Übrigens: Ehepartner, die das Haus noch im Trennungsjahr verkaufen, können die Bewirtschaftungskosten verringern oder den Erlös für den Vermögensausgleich verwenden.

Staat versteigert: Ist keine Einigung in Sicht, kommt das Gesetz zum Tragen. Mittels Teilungsversteigerung wird die Immobilie auf Antrag beim Amtsgericht öffentlich veräußert. Den Antrag dazu kann jeder Ehepartner unabhängig von der Größe seines Anteils stellen. Ein Gutachter schätzt dann den Wert des Hauses und berechnet daraus die Untergrenze für das Einstiegsgebot. Aber Achtung: Der Startpreis liegt oft bis zu 40 Prozent unter dem Marktwert, und bleiben nach dem Verkauf noch Schulden übrig, müssen beide Ehepartner dafür aufkommen.

Zum Schluss: Zwei Fragen, zwei Antworten

Trennung, Scheidung, Immobilie: Zwei Aspekte kommen bei Eigentümerpaaren immer wieder auf. Frage 1: Was ändert sich beim Hauskredit? – Kurz gesagt: gar nichts. Auch im Trennungs- und Scheidungsfall haftet derjenige, der den Vertrag mit der Bank unterschrieben hat. Sind beide Ehepartner die Kreditnehmer, können sie nach einer Trennung versuchen, mit der Bank neue Konditionen auszuhandeln. Frage 2: Was passiert mit der Verkaufssumme? – Hat sich für das Haus ein neuer Eigentümer gefunden, wird der Gesamterlös nach Abzug aller Kosten unter den Ehepartnern aufgeteilt: je nach Höhe der Eigentumsanteile und unabhängig von der Höhe der damaligen Investitionen.

Fazit: Einigen Sie sich, so gut es geht – „Ehe“ das Haus zur Belastung wird.