

RATGEBER: IHRE IMMOBILIE NACH DER SCHEIDUNG

Eine Scheidung bringt viele komplizierte Vorgänge mit sich. Ein Faktor ist die gemeinsame Immobilie.





Eigenheim und Scheidung - Wer darf Was?

Der Zugewinnausgleich

Wenn keine sonstige Vereinbarung getroffen wurde, erfolgt bei einer Scheidung der sogenannte **Zugewinnausgleich**. Darunter versteht man, dass jeder Partner exakt die Hälfte des gemeinsamen Vermögens erhält.

Wer dabei in der Ehe gegebenenfalls mehr verdient hat, ist dabei nicht relevant. Außerdem besteht die Möglichkeit, sich **außergerichtlich** auf eine beliebige andere Aufteilung zu einigen.

Zum Zugewinn zählt also nur, was beide Partner **während der Ehezeit** gemeinsam aufgebaut haben. Nicht dazu zählt Vermögen von vor der Ehe oder wenn einer der Partner etwas erbt.

Unter **Vermögen** versteht man z.B. Geld, Möbel, Autos und Immobilien, wobei der Ausgleich trotzdem ausschließlich geldlich stattfindet.

Der Grundbucheintrag

Wer im Grundbuch steht, gilt als **Eigentümer** der Immobilie. Sie oder Ihr Ex-Partner sind also etwa alleiniger Eigentümer, oder haben sich beide eintragen lassen, sodass Sie für die Dauer der Ehe beide das Wohnrecht erhalten.

Im Falle einer Scheidung kann der **Grundbucheintrag** auf eine Person übertragen werden, wobei die andere Person den entsprechenden Anteil ausgezahlt bekommt. Ebenso möglich sind weiterhin ein Verkauf oder eine Teilversteigerung.

Wer zieht aus, wenn ein Partner alleiniger Eigentümer ist?

Das ist abhängig von der aktuellen Trennungsphase:

- ➔ VOR der Scheidung hat die Ehe während des Trennungsjahres noch rechtlichen Bestand. Somit dürfen beide darin leben. Unter Begründung, z.B. Kindeswohlgefährdung, ist es möglich, einen Auszug beim Familiengericht zu beantragen.
- ➔ NACH der Scheidung ist es möglich, zum Auszug aufzufordern, allerdings mit einer dreimonatigen Frist. Ebenso ist es möglich, dem Ex-Partner Wohnrecht zu gewähren.





Sonderfälle:

Zu beachten gilt: Im Zweifelsfall hat das Gericht das letzte Wort! Sie können einen Antrag auf Zuweisung stellen, wenn Sie stärker auf das **Wohnrecht** angewiesen sind. Gründe dafür sind z.B. Gewalt, Kindeswohlgefährdung, wenn man alt oder krank ist, oder extreme finanzielle Situationen.

Mit diesem ersten Kapitel haben wir Ihnen eine Art ersten groben **Fahrplan** in die Hand gegeben, damit Sie die Grundprinzipien hinter der Thematik erkennen können und sich leichter in Ihrem speziellen Fall zurecht finden.

Denn genau das ist oftmals das **Problem beim Thema Scheidung**: Wir Menschen handeln sehr individuell. Jeder Fall ist anders und es ist nicht immer leicht zu entscheiden, welche Vorgehensweise die beste ist. Deshalb ist es normal, dass Sie viele **Fragen und Unsicherheiten** bezüglich Ihrer Immobilie haben.

In diesem Fall legen wir Ihnen ans **Herz**, mit einem unserer Immobilienmakler Ihres Vertrauens das Gespräch zu suchen, sodass wir Ihre individuelle Situation verstehen und Probleme, die nur schwer durch einen allgemeinen Ratgeber zu lösen sind, gemeinsam bearbeiten können.

Nach der Scheidung: Wie nutzen Sie Ihre Immobilie?

Eine mögliche Vorgehensweise wäre z.B. die **Realteilung**. Bei dieser wird die Immobilie in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und umgebaut. Hier ist natürlich entscheidend, ob die Unterkunft auch baulich dafür geeignet ist. Bitte bedenken Sie jedoch, dass in diesem Falle der entstehende Aufwand und auch die damit verbundenen Kosten nicht zu unterschätzen sind..

Empfehlenswert wäre diese Methode bei **gemeinsamen Kindern**, aber früher oder später, kommt es nicht selten zu Streit zwischen den Eltern. Auch ein Eintrag im Grundbuch ist zu vermerken, damit jeder Ex-Partner als alleiniger Eigentümer gilt.

Eine weitere Methode ist die **Vermietung** der Immobilie. Es sollte vorher aber klar festgelegt sein, wer sich um welche Aufgaben kümmert (Mietzahlungen, Kommunikation mit dem Mieter, Reparaturen, etc.). Es kann allerdings auch ein externer Verwalter eingeschaltet werden.

Die häufigste Variante ist der **Verkauf**. Hierbei müssen sich während des Trennungsjahres beide Ehepartner einig darüber sein, das Haus verkaufen zu wollen. Nach der Scheidung kann jeder Partner selbst den Verkauf verlangen bzw. im Zweifel sogar darauf klagen.





Was mit dem **Erlös** aus dem Verkauf passiert ist erst einmal davon abhängig, ob die Finanzierung des Hauses bereits abgeschlossen war. Ist dies nicht der Fall, kann mit der Bank eine vorzeitige **Tilgung** der Restschulden vereinbart werden. Der Erlös wird also zunächst dafür eingesetzt.

Ist die Finanzierung danach bzw. von vornherein abgeschlossen, wird der Gewinn zwischen den Eigentümern aufgeteilt. Der Verkauf des Hauses ist so beliebt, weil es den so oft gewünschten **Schlussstrich** zulässt.

Realteilung und Vermietung lassen langfristig immer noch Spielraum für Diskussionen und Änderungswünsche. Ist das Haus einmal verkauft, hat man am Ende eine Einigung erzielt, mit der man i.d.R. einen fairen Abschluss für alle Beteiligten herbeiführt.

Versucht wird das natürlich generell, doch der Verkauf hinterlässt dabei am wenigsten **Problempotential**. Egal wie Sie sich entscheiden, um auf Nummer sicher zu gehen können Sie sämtliche Aspekte und Feinheiten in diesem Zusammenhang gerne mit einem unserer Immobilienmakler besprechen!

Selbstverständlich vertraulich!



Die größten Stolpersteine unter der Lupe

Finanzierungskredit bei gemeinsamer Immobilie

Die Tilgung der Schulden des Hauskredites ist abhängig davon, wer den Kreditvertrag unterschrieben hat, aber auch wer im Grundbuch eingetragen ist. Haben beide Eheleute den Vertrag unterschrieben und sind beide im Grundbuch eingetragen, **haften auch beide für die Tilgung**.

Ist nur einer der Partner im Kredit- oder Darlehensvertrag vermerkt und tilgt die Schulden allein, wird der andere Partner zu einem Ausgleich der Hälfte des Kreditwertes verpflichtet. Dies ist allerdings nur der Fall, wenn beide Partner im Grundbuch eingetragen sind.

Ist nur einer der Eheleute im Grundbuch vermerkt, aber beide haben für die Immobilie einen Kredit aufgenommen und stehen somit auch gemeinsam im Vertrag, besteht für den **Alleineigentümer** trotzdem kein Anspruch auf einen anteiligen Ausgleich der Verbindlichkeiten gegenüber seinem Partner.

Dies ist also sehr individuell und sollte am besten mit einem **professionellen Immobilienmakler** besprochen werden.





Unterhalt

Hierbei geht es nicht nur um die gemeinsam genutzte Immobilie, denn auch das gemeinsame Einkommen steht unter Umständen beiden Partnern zu.

Beispielsweise wenn einer von beiden wegen der Ehe seinen Beruf aufgegeben hat und deswegen nun mit finanziellen Schwierigkeiten rechnen muss, so hat dessen Ex-Partner eine finanzielle Unterstützung zu leisten. Altersabsicherungen sind ein ähnlicher Streitpunkt.

Die in der Ehezeit angesammelten Bezüge aus der Rentenversicherung, der betrieblichen Altersvorsorge oder aus Lebensversicherungen etwa werden unter beiden Partnern aufgeteilt. Über die genaue Aufteilung entscheidet meist das Gericht.

Fazit

Die Entscheidung, wie man nach einer **Scheidung** mit der gemeinsamen Immobilie umgeht und das Prozedere dahinter ist von **vielen Faktoren** abhängig. Dieser Ratgeber soll einen ersten **Überblick** geben. Aus unserer Erfahrung können wir berichten, dass man mit einem Hausverkauf viele Stolpersteine überspringen kann.

Eine ganzheitliche und individuelle **Beratung** funktioniert aber leider nicht auf dem Papier. Darum wenden Sie sich mit Ihren **spezifischen Fragen** sehr gerne an unser Team, damit wir gemeinsam Ihre möglichst perfekte Lösung finden können!

☎ Vereinbaren Sie jederzeit gerne ein **unverbindliches Beratungsgespräch** mit uns. Wir sprechen mit Ihnen alle Details durch, entwickeln eine **individuelle Strategie** für den Verkauf Ihrer Immobilie und falls Sie möchten, übernehmen wir für Sie auch die gesamte Abwicklung des Verkaufs.

So sparen Sie nicht nur enorm viel Zeit und schonen Ihre Nerven, sondern erzielen i.d.R. auch noch einen **höheren Verkaufspreis**, wodurch unsere Provision (mehr als) gedeckt ist.

Auch in dieser, nicht immer ganz einfachen Situation, unterstützen wir Sie gerne!

Herzliche Grüße aus Wörrstadt,

Ihr Stefan Diehm

