

IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG

So finden Sie den richtigen Weg
im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie.

RATGEBER

Liebe Immobilieneigentümerin,
lieber Immobilieneigentümer,

die Scheidung Ihrer Ehe ist leider unausweichlich?

Das kann eine emotional schwierige und kräftezehrende Situation sein – vor allem, wenn gemeinsames Eigentum wie eine Immobilie viele Fragen aufwirft und Streitpotenzial in sich birgt.

Wir zeigen Ihnen in diesem Ratgeber die Optionen auf, die Sie im Umgang mit Ihrer Immobilie haben, und geben Ihnen unser Wissen an die Hand.

Sollten Sie Fragen haben oder unsere Unterstützung wünschen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Viel Kraft und Erfolg bei der Umsetzung!

Herzlichst
Kevin Ringeisz
Lang Immobilien GmbH

Inhaltsverzeichnis

01 DAS SYMBOL DER FAMILIE. 4
Die Immobilie.

02 DIE OPTIONEN EINER SCHEIDUNGSIMMOBILIE. 6
Von der Eigentumsübertragung bis zur Schenkung.

03 DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT. 14
Hauskredit, Verteilung des Verkaufserlöses und Zeitpunkt.

04 WAS VOR DER ESKALATION BEWAHRT. 18
Mögliche Wege, um einen Rosenkrieg zu vermeiden.



01 DAS SYMBOL DER FAMILIE: DIE IMMOBILIE.

Für eine Familie ist die Immobilie weit mehr als nur Wohnraum: Sie ist der Ort, an dem das Leben stattfindet, gefüllt mit Erfahrungen und Wünschen. Sie zu unterhalten und zu gestalten kostet Zeit und Geld. Meist bildet sie auch den größten Teil des Vermögens der Eheleute und soll im Alter als Absicherung dienen.

Sie ist eines der größten Symbole des gemeinsamen familiären Lebens.

Scheitert nun die Ehe, greift eben dieses Symbol nicht mehr – die Nutzung der Immobilie muss komplett neu definiert werden. Das hat finanzielle und private Konsequenzen, bei denen die wirtschaftliche Leistungskraft der beiden Ehepartner, die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie und die Interessen etwaiger Kinder bedacht werden müssen. Bis es wirklich zu einer Trennung kommt, vergehen in den meisten Fällen einige Monate des Abwägens, ob ein weiteres Zusammensein noch möglich ist. Der erste Schritt zu einer Trennung im Rechtssinne ist dann getan, wenn ein Ehepartner dem anderen mitteilt, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben möchte. Die „häusliche Gemeinschaft“ wird also aufgehoben. Damit verbunden ist meist auch der Auszug eines Partners aus der gemeinsamen Immobilie. Nach Einhalten des Trennungsjahrs – also zwölf Monate, in denen die Trennung eingehalten werden muss – folgt die formelle rechtliche Auflösung der Ehe, die Scheidung. Es muss jedoch keine Trennung durch Auszug erfolgen. Das Trennungsjahr kann auch innerhalb der gemeinsamen Immobilie verbracht werden, sofern eine strikte Trennung der Lebensbereiche erfolgt.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten, wie Sie bei einer Scheidung mit der Immobilie umgehen können. So werden Sie den für Sie optimalen Weg finden, um dem ehemaligen Lebensmittelpunkt eine neue Aufgabe zu geben.



02 DIE OPTIONEN EINER SCHEIDUNGSIMMOBILIE.



Gütertrennung ist bei den meisten Ehen immer noch ein Fremdwort. Die große Mehrheit der Ehepaare hat sich bei der Eheschließung für die juristische Form der Zugewinngemeinschaft entschieden:

Während der Ehe angeschafftes Eigentum wie Immobilien, Kunstwerke o. Ä., aber auch Schulden gehören damit gleichermaßen beiden Partnern. Im Falle einer Scheidung werden beide über den sogenannten Zugewinnausgleich so gestellt, dass für keinen ein materieller Nachteil aus den Ehejahren entsteht, sprich ein finanzieller Ausgleich zwischen den Ehepartnern für während der Ehe erworbene Vermögensgüter vorgenommen wird. Selten erfolgt diese Güterteilung allerdings nach einer logischen Abhandlung; die meisten Güter lassen sich ja schlecht einfach in der Mitte durchtrennen. Auch emotionale Beweggründe beeinflussen die Entscheidung, was mit gemeinsamen Gütern passieren soll, vor allem beim Wohnraum.

Ratschlag vom Profi:
Versuchen Sie eine Einigung zu erzielen. Das erspart Ihnen Nerven, Streitereien und finanzielle Tiefschläge.

Zusammen erbaut oder renoviert, steckt viel Geld im gemeinsamen Haus, und eigentlich soll es weiterhin das Zuhause der Kinder sein, am liebsten noch das der Enkelkinder. All diese Überlegungen verlangen den Eheleuten viel ab. Finanziell ist es vor allem dann riskant, wenn Ex-Paare sich darüber streiten, wie mit der Immobilie weiter verfahren werden soll. Rechtlich gibt es viele Optionen. In der Praxis geht es aber nur dann für beide Seiten gut aus, wenn sie sich über die weitere Verwendung des Eigenheims einig sind.

Die folgenden Möglichkeiten bieten sich Ihnen für Ihre Immobilie im Scheidungsfall.

02.1

EINER BLEIBT WOHNEN: DIE EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Diese Abfindung bemisst sich am Marktwert des Objekts und an dem beurkundeten Eigentumsanteil. Bei dieser Variante sollten Sie aber bedenken, dass Sie vorhandene Belastungen ebenfalls übernehmen. Deshalb muss im Falle eines Kredits unbedingt die Bank bei der Eigentumsübertragung beteiligt werden, da nur sie als Kreditgeber den Ehepartner, der sein Eigentum an der Immobilie aufgibt, aus seiner Mithaftung am Kredit entlassen kann. Dazu ist die Bank jedoch nicht verpflichtet – sprechen Sie deshalb offen und frühzeitig mit Ihrer Bank über Ihr Vorhaben. Die Entlassung aus der Mithaftung erfolgt in der Regel nur, wenn der verbleibende Ehepartner über ausreichende Bonität verfügt, um den Kredit allein weiterzuführen. Die Übertragung des Eigentums muss notariell beurkundet werden, damit sie im Grundbuch eingetragen werden kann.

Ratschlag vom Profi:
Überlegen Sie frühzeitig, ob einer die Immobilie übernehmen möchte. Das spart Kosten.

Des Weiteren kommen gegebenenfalls Kosten für Nutzungs- und Vorfälligkeitsentschädigungen sowie die Grunderwerbsteuer auf Sie zu. Letztere beträgt in den meisten Bundesländern bei etwa 5 bis 6,5 Prozent des Marktwertes. Hier lohnt es sich, über eine Übertragung der Immobilie noch während der Trennung – also bevor die

Ehe rechtskräftig geschieden ist – nachzudenken. So fällt die Grunderwerbsteuer, und damit meist mehrere tausend Euro Kosten, weg.

02.2

DIE KINDER ÜBERNEHMEN: DIE SCHENKUNG

Doch auch für diesen Fall gibt es eine Lösung: Sie können die Immobilie auf die aus der Ehe hervorgegangenen Kinder übertragen.

Falls das Kind noch minderjährig ist, bedarf die Übertragung auf das Kind die Zustimmung des Familiengerichts. Dies ist wichtig, um die Interessen der Kinder zu schützen.

Beachten Sie auch: Was gut gemeint ist und Ihrem Wunsch entspricht, die Immobilie weiterhin in Familienbesitz zu sehen, kann eine Belastung für das Kind sein.

Ratschlag vom Profi:
Stellen Sie Ihre eigenen Interessen zurück und wägen Sie ab, ob diese Variante auch wirklich die beste für Ihr Kind wäre.

Für das Haus werden Grundsteuer und Unterhaltungskosten anfallen; des Weiteren trägt das Kind auch sämtliche Eigentümerpflichten.

Ebenfalls möglich ist, dass nur einer der Ehepartner seinen Eigentumsanteil dem Kind schenkt; in diesem Fall ist – neben der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts – die Zustimmung des anderen Ehepartners erforderlich. Eine Schenkung bzw. Übertragung an Kinder kann somit nur bei Einigkeit beider Elternteile erfolgen.

02.3

ES WIRD GETEILT: DIE REALTEILUNG

Ratschlag vom Profi:
Nicht jede Immobilie ist für die Realteilung geeignet – brechen Sie es also nicht übers Knie.

Die Realteilung setzt bauliche Maßnahmen und eine notarielle Teilungserklärung voraus. Es muss sichergestellt werden, dass die Immobilie tatsächlich in zwei separate Wohneinheiten umgebaut werden kann. Durch diese Variante wird es Eheleuten erleichtert, zum Beispiel das gemeinsame Sorgerecht der Kinder umsetzen zu können und die geliebte Immobilie nicht völlig aufgeben zu müssen.

Hierbei wird die Immobilie in zwei komplett getrennte Wohnungen geteilt und jeder Ehepartner erhält das Alleineigentum an bestimmten Teilen, rechtlich fixiert durch eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch. Einfach eine Wand durch Wohn- und Schlafzimmer zu ziehen, reicht juristisch gesehen allerdings nicht aus – die Immobilie muss entweder bereits aus mehreren Wohneinheiten bestehen oder dafür geeignet sein, in zwei baulich abgeschlossene Wohneinheiten umgebaut zu werden.

Eventuell braucht es für diesen Umbau Gutachter und Architekten. Setzen Sie deshalb unbedingt Kosten und Aufwand in Relation zu Immobilientyp und Wohnsituation.

02.4

WENN KEINE LÖSUNG GEFUNDEN WIRD: DIE TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Für den Fall, dass sich die Fronten total verhärtet haben und sich beide Noch-Ehepartner gar nicht einig werden, hat der Staat die Teilungsversteigerung geschaffen: Auf Antrag beim Amtsgericht wird die Immobilie durch das Vollstreckungsgericht öffentlich versteigert. Diesen Antrag kann jeder der Ehepartner stellen, unabhängig davon, wie groß sein Miteigentumsanteil am Haus ist.

Nach Antragstellung schätzt ein Gutachter den Wert der Immobilie und berechnet daraus die Untergrenze für ein erstes Gebot. Dieses Einstiegsgebot liegt jedoch wahrscheinlich ca. 30 bis 40 Prozent unter dem Marktwert. Bleiben trotz Verkaufserlös noch Schulden, müssen beide Ehepartner dafür geradestehen und eventuell einen Kredit dafür abstottern. Die Wahrscheinlichkeit, zu wenig für die Immobilie zu bekommen, ist bei einer Versteigerung also relativ groß. Deshalb gilt diese Variante als die schlechteste aller möglichen. Gegen den Antrag auf Teilungsversteigerung können Sie aber auch – innerhalb von zwei Wochen – Einspruch erheben; zum Beispiel, wenn Sie aufzeigen können, dass sich bei einer Teilungsversteigerung die Lebensverhältnisse der Kinder erheblich zum Nachteil verändern würden. Wenn das Gericht Ihre Einwände als zulässig erachtet, kann das Verfahren für sechs Monate eingestellt werden.

Sollte es doch zu einer Teilungsversteigerung kommen, werden vom erzielten Verkaufserlös zunächst die Gerichts- und Sachverständigenkosten beglichen. Danach wird der restliche Betrag aufgeteilt. Scheitert auch hier eine einvernehmliche Lösung, wird die Aufteilung des Betrags ebenfalls gerichtlich festgelegt. Die Teilungsversteigerung ist wirtschaftlich gesehen also mit hohen Einbußen verbunden – und darüber hinaus für alle Beteiligten auch mental kräftezehrend.

02.5

NICHT GÄNZLICH WEG: DIE HAUSVERMIETUNG

Diese Lösung bietet sich aus wirtschaftlichen Gründen dann an, wenn die Immobilie als Vermögensabsicherung im Alter weiterhin interessant oder ein Verkauf (z. B. aufgrund gefallener Immobilienpreise) unrentabel erscheint, wenn Schulden bleiben würden oder einer allein das Haus nicht halten könnte.

Voraussetzung ist allerdings, dass das geschiedene Paar in der Lage ist, gemeinsam Mieter auszusuchen, als Vermieter aufzutreten und die damit verbundenen Aufgaben wahrzunehmen. Das betrifft zum Beispiel die Organisation von Instandhaltungsarbeiten, das Erstellen einer jährlichen Nebenkostenabrechnung oder die Kommunikation mit den Mietern.

Ist die Vermietung Ihre bevorzugte Lösung, unterstützt Sie in dieser Situation gerne ein Immobilienmakler: Er wird bei der Beratung die Interessen beider Eheleute berücksichtigen und Ihnen unter anderem bei der Auswahl der Mieter helfen.

02.6

UND WEG: DER HAUSVERKAUF

Da nicht mehr zwei Gehälter einen Haushalt finanzieren, ist es für einen alleine oft schwierig, die anfallenden Kosten für ein ganzes Haus zu stemmen. Auch räumlich ist ein Haus für einen halbierten Haushalt zu groß; da genügt oft auch weniger Wohnraum zu einem günstigeren Preis. Viele können sich nach einer Scheidung zudem schlichtweg nicht vorstel-

len, mit dem Ex-Partner weiterhin gemeinsam Entscheidungen über eine Immobilie hinsichtlich Renovierung, Verwaltung, Finanzierung oder Ähnlichem zu treffen. So ist der Hausverkauf unausweichlich.

Nach § 1564 BGB kann jeder Ehepartner den Verkauf der Immobilie verlangen, wenn die Scheidung rechtskräftig ist. Nach Ende des Trennungsjahres ist jeder Ehepartner sogar dazu berechtigt, den Verkauf des gemeinsamen Hauses zu verlangen. Weigert sich der andere, besteht die Möglichkeit, die Zustimmung einzuklagen.

So weit sollten Sie es nicht kommen lassen. Versuchen Sie, den Verkauf des Hauses gemeinsam zu entscheiden und gemeinsam abzuhandeln. Die beste Möglichkeit, den Immobilienverkauf nicht zum Konfliktherd werden zu lassen, ist, sich einen objektiven Experten ins Scheidungsboot zu holen: Gehen Sie die Vermittlung Ihrer Immobilie mit einem Immobilienmakler an. Wir übernehmen für Sie die Ermittlung des Kaufpreises, die Erstellung des Exposés mit relevanten Dokumenten und Unterlagen und organisieren das „Interessenten-Management“ von der Besichtigung bis hin zum Notartermin. Dadurch können Sie sich auf andere Themen konzentrieren, die Sie während Ihrer Scheidung durchstehen müssen, und laufen nicht Gefahr, das Gefühl zu haben, etwas liefe zu Ihren Ungunsten. Mit Erfahrung und Expertise werden wir Ihnen ein kompetenter Partner beim Hausverkauf sein.

Ratschlag vom Profi:
Gehen Sie auf Nummer sicher! Lassen Sie sich beim Hausverkauf von einem objektiven und kompetenten Partner begleiten: dem Immobilienmakler.



03 DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT.



03.1

HAUSKREDIT UND TRENNUNG

Hier gilt: Mit einer Trennung oder Scheidung ändert sich nichts an den bestehenden Kreditbestimmungen. Für den Hauskredit haftet grundsätzlich nur derjenige, der den Vertrag mit der Bank unterschrieben hat. Für die Bank ist es dabei unerheblich, ob die Eheleute noch verheiratet oder geschieden sind oder ob der Haftende überhaupt noch im Haus wohnt.

Wurde der Kreditvertrag nur von einem Ehepartner unterschrieben, haftet auch nur dieser weiterhin gegenüber der Bank.

Meist sind bei gemeinsamem Eigentum beide Ehepartner Kreditnehmer, da die Bank ein Interesse daran hat, die Schuld bestmöglich abzusichern. In diesem Fall besteht für die Eheleute gegenüber der Bank eine Gesamtschuld. Wurde der Kreditvertrag von beiden Ehepartnern unterschrieben, haften beide. Die Bank kann demnach auch nach Auflösung der Ehe von beiden Kreditvertragspartnern Zahlungen in voller Ratenhöhe einfordern oder – falls der Kredit nicht mehr bedient werden kann – auch die Zwangsversteigerung der Immobilie auslösen.

Sie können aber nach einer Trennung versuchen, mit der Bank neue Konditionen auszuhandeln, die auf die neue Lebenssituation abgestimmt sind. Gleiches gilt auch für die Eintragung im Grundbuch: Die Scheidung alleine ändert zunächst nichts an den Eigentumsverhältnissen und somit daran, wer im Grundbuch steht.

03.2

VERTEILUNG DES VERKAUFSERLÖSES

Wurde die Immobilie verkauft, wird der Verkaufserlös unter den Ehepartnern aufgeteilt.

Zunächst werden vom Gesamterlös noch eventuelle Immobilienfinanzierungen und Vorfälligkeitsentschädigungen von Krediten abgezogen. Danach wird der Erlös, je nach Höhe des jeweiligen Eigentumsanteils am Haus, auf die Ehepartner verteilt – und zwar unabhängig von Investitionen in die Immobilie, die die Eheleute gemacht haben.

03.3

DER ZEITPUNKT DER VERÄNDERUNG

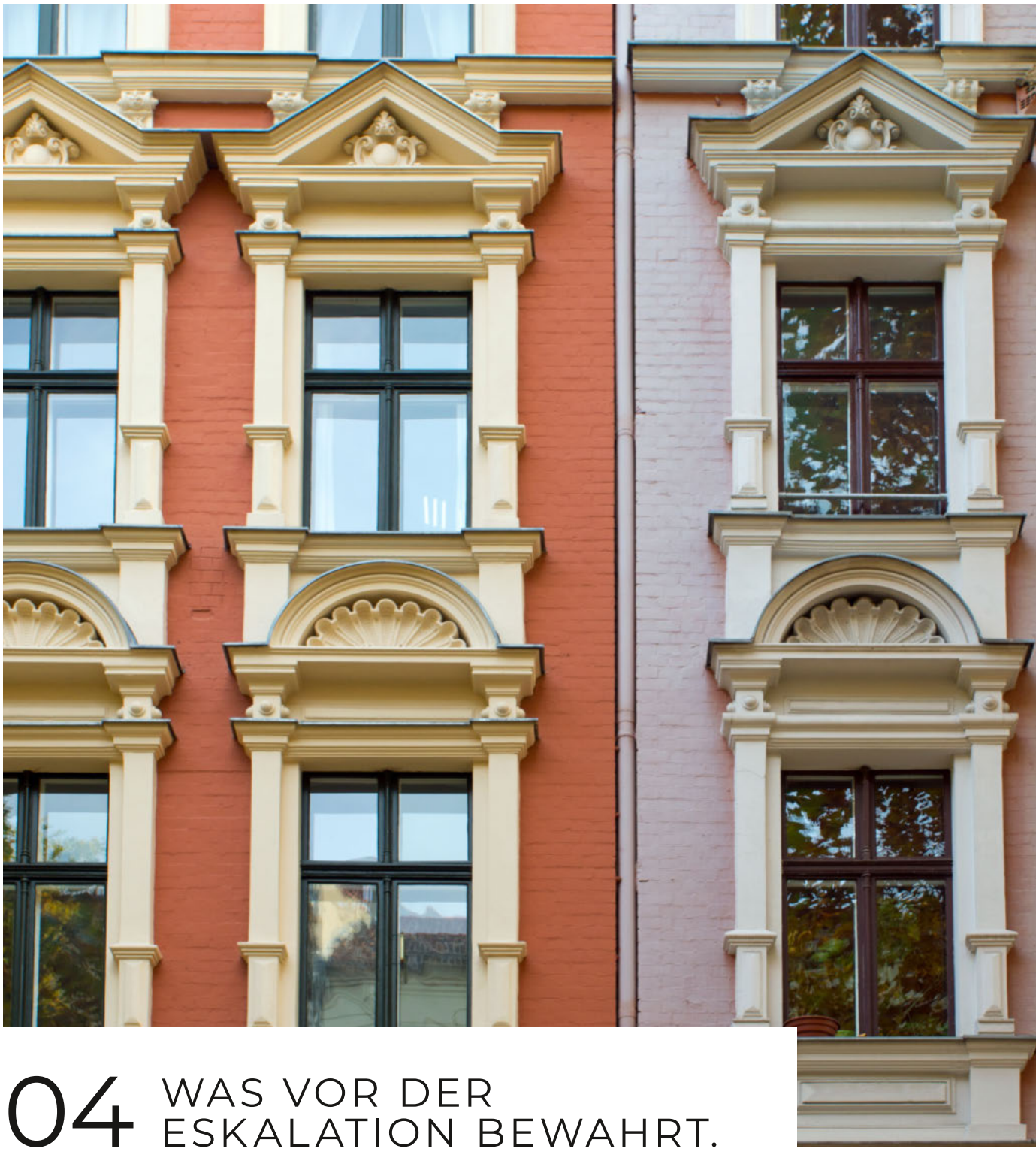
Für jede der Optionen, was mit der Immobilie im Scheidungsfall passieren kann, bieten sich andere Zeitpunkte an.

Wenn Sie die Immobilie an einen Ehepartner oder an die Kinder übertragen möchten, ist es aufgrund der Grunderwerbsteuer geschickter, dies noch im Trennungsjahr durchzuführen. Beim Verkauf des gemeinsamen Hauses müssen Sie nicht unbedingt warten, bis die Scheidung rechtskräftig ist: Wenn Sie sich sicher sind, dass die Lebensgemeinschaft definitiv nicht wiederhergestellt und die Scheidung durchgeführt werden soll, können Sie den Hausverkauf auch schon im Trennungsjahr angehen. Wirtschaftlich gesehen kann es sogar sinnvoll sein, die Immobilie bereits in der Trennungszeit zu verkaufen. So können Sie Bewirtschaftungskosten verringern oder den Erlös aus dem Hausverkauf für den Vermögensausgleich verwenden.

Auf der sicheren Seite sind Sie auf jeden Fall, wenn Sie nach § 1564 BGB rechtskräftig geschieden sind und keine Beschwerde gegen den Scheidungsbeschluss eingelegt worden ist. Nach dem Scheidungsbeschluss ist jeder Ehepartner sogar berechtigt, den Verkauf der Immobilie zu verlangen und die Zustimmung zum Verkauf einzuklagen.

Warten Sie nicht mit dem Verkauf, bis der finanzielle Druck zu groß ist: Wird eine Immobilie unter Zeitdruck verkauft, ist häufig nicht der anvisierte Preis erzielbar – schon gar nicht, wenn die Käufer merken, dass es sich um einen Scheidungsfall handelt. Dann werden die meisten Käufer versuchen, die Notlage der Ex-Partner auszunutzen und den Preis so weit wie möglich zu drücken.

Ratschlag vom Profi:
Lassen Sie sich nicht aus der Ruhe bringen. Gehen Sie den Verkauf an, wenn beide Seiten bereit dazu sind und wann Sie es für sich am günstigsten bzw. besten erachten.



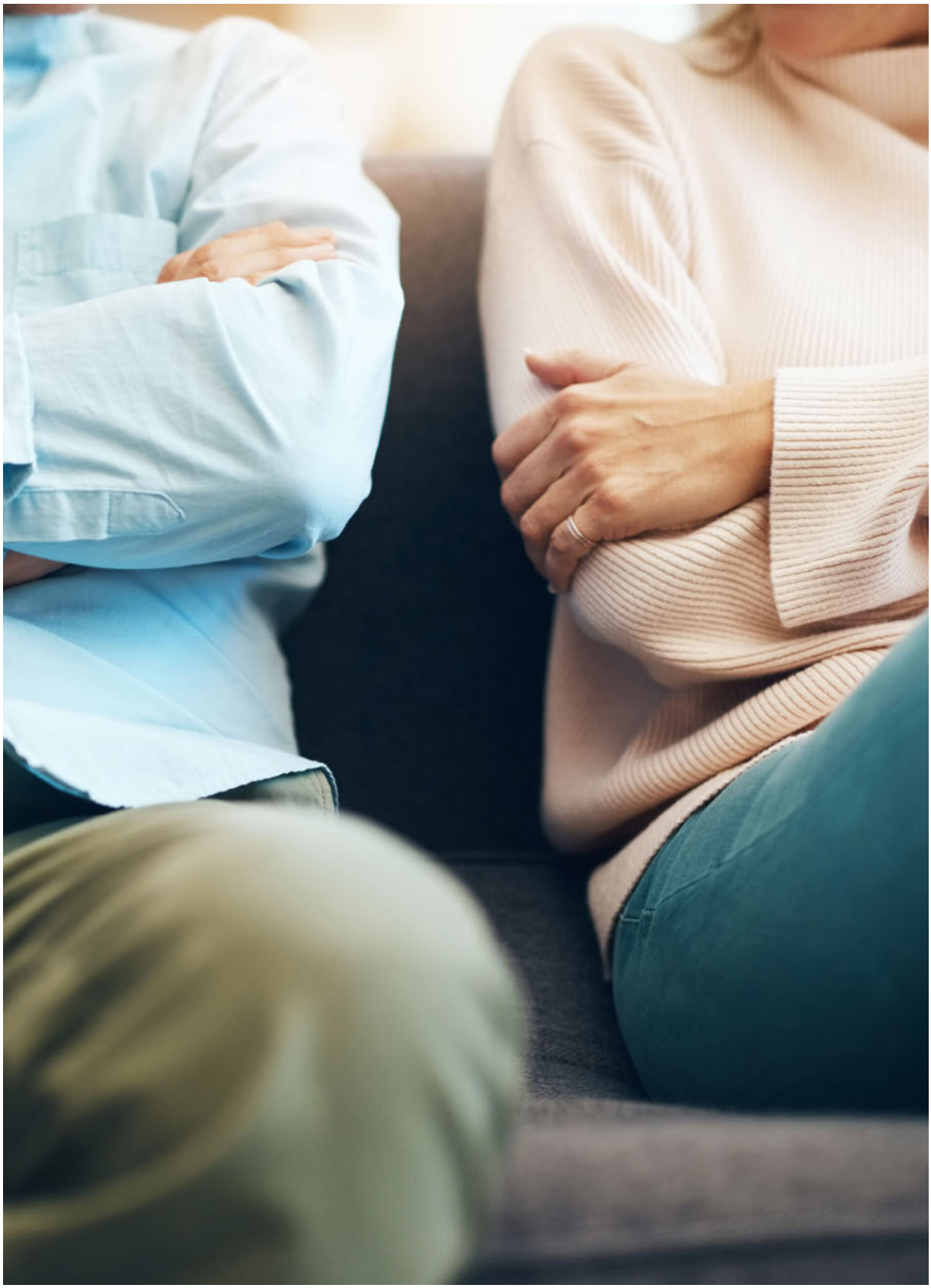
04 WAS VOR DER ESKALATION BEWAHRT.



Es kann sinnvoll sein, im Voraus die Folgen einer etwaigen Scheidung in einem Ehevertrag festzulegen. Sich bereits bei der Eheschließung mit dem Thema Scheidung zu beschäftigen, müssen Sie auch nicht als unromantisch sehen – es bewahrt Sie schlichtweg davor, finanzielle und nervliche Verluste durch eine Scheidung zu erleiden.

Ist es bereits zu spät für einen Ehevertrag, können solche Regelungen aber auch noch nach Eheschließung getroffen werden: durch eine sogenannte Scheidungsvereinbarung. Bei beiden Optionen – Ehevertrag oder Scheidungsvereinbarung – können so möglichst alle Interessen beider Ehepartner gewahrt werden.

Sollte es für all das zu spät sein und der Rosenkrieg bereits begonnen haben, ist es ratsam, sich an eine unparteiische Person zu wenden: Immobilienmakler sind in der Lage, die Optionen, die Sie mit Ihrer Immobilie haben, objektiv abzuwägen. Wir werden Ihnen helfen, für Ihre Immobilie trotz Scheidung eine neue Verwendung zu finden.





Wissen, woran man ist.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.langimmobilien.de

Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



Kevin Ringeisz

Leiter Bewertung

069 9200250 | kevin.ringeisz@langimmobilien.de

SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



Lang Immobilien GmbH

Städelstraße 19

60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 9200250

E-Mail: kevin.ringeisz@langimmobilien.de

www.langimmobilien.de

HINWEIS:

Sämtliche Hinweise im Rahmen dieses Ratgebers stellen keine Rechts- und/oder Steuerberatung im konkreten Einzelfall dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Sie sind lediglich als allgemein gültige Hinweise und als grobe Orientierungshilfe zu verstehen. Eine weitergehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen und/oder steuerrechtlichen Fragen in Ihrem konkreten Einzelfall. Bei (steuer-)rechtlichen Fragen zu Ihrem konkreten Fall, holen Sie sich bitte rechtliche Beratung bei einer/einem fachlich hierfür qualifizierten Rechtsanwältin/Rechtsanwalt und/oder Steuerberaterin/Steuerberater ein.

LANG IMMOBILIEN GMBH

Städelstraße 19
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 9200250
E-Mail: kevin.ringeisz@langimmobilien.de

www.langimmobilien.de