



PHOENIX RE
GMBH

CHECK LISTE

Immobilie in der
Scheidung

Phoenix RE GmbH

Sascha Stockfisch
Stormarner Straße 20
22941 Bargteheide



SO FINDEN SIE DEN RICHTIGEN WEG IM UMGANG MIT DER GEMEINSAMEN IMMOBILIE

Liebe Immobilieneigentümerin,
lieber Immobilieneigentümer,

die Scheidung Ihrer Ehe ist leider unabwendbar?

Tritt diese Situation ein, so wird man nicht nur emotional herausgefordert, sondern auch mit weiteren kräftezehrenden Fragen konfrontiert, die Streitpotential in sich haben, unter anderem: Was passiert mit dem gemeinsamen Eigentum?

In diesem Ratgeber stellen wir Ihnen die Möglichkeiten und unser Wissen zusammen, was Sie im weiteren Umgang mit Ihrer Immobilie im Scheidungsfalle benötigen.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung und unterstützen Sie jederzeit. Viel Erfolg und Kraft bei der Umsetzung!

Herzlichst, Ihr

Sascha Stockfisch

INHALTSVERZEICHNIS

1

DAS SYMBOL DER FAMILIE

Die Immobilie

... Seite 1

2

DIE OPTIONEN EINER SCHEIDUNGSIMMOBILIE

Von der Eigentumsübertragung bis zur Schenkung

... Seite 3

3

DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT

Hauskredit, Verkaufserlös und Zeitpunkt

... Seite 13

4

WAS VOR DER ESKALATION BEWAHRT

Rosenkrieg vermeiden

... Seite 17

1

DAS SYMBOL DER FAMILIE - DIE IMMOBILIE

Eine Immobilie ist für Familien so viel mehr als nur der Wohnraum. An diesem Ort finde das gemeinsame Leben statt, mit all seinen Erfahrungen, Träumen und Wünschen. Es kostet Zeit, aber auch Geld in Unterhalt ebenso wie Einrichtung und Gestaltung. Nicht selten bildet sie den größten Teil des Vermögens der Eheleute, die darin auch eine Absicherung im Alter sehen. Darüber hinaus ist eine Immobilie ein Symbol für Familienleben und Gemeinschaft.

Dieses Symbol verliert seine Bedeutung in dem Augenblick, in dem die Ehe zerbricht. Eine neue Rolle, eine andere Nutzungsweise muss gefunden werden.

Eine Trennung zieht erhebliche finanzielle, sowie private Konsequenzen nach sich. Mehrere Aspekte müssen bedacht werden: die wirtschaftliche Leistungskraft der Eheleute, die aktuellen und zukünftigen Eigentumsverhältnisse bezüglich der Immobilie, ebenso wie auch die Interessen gegebenenfalls vorhandener Kinder.

In der Regel dauert es mehrere Monate bis eine Trennung, auch unter Erwägungen doch weiterhin die Zukunft gemeinsam zu verbringen, tatsächlich vollzogen ist. Im Rechtssinne ist der erste Schritt einer Trennung vollzogen, wenn ein Ehepartner dem anderen mitteilt, nicht mehr mit ihm zusammen leben zu wollen.

#1

DAS SYMBOL DER FAMILIE - DIE IMMOBILIE

Die Aufhebung der "häuslichen Gemeinschaft" erfolgt dann üblicherweise durch den Auszug eines Partners aus dem gemeinsamen Heim. Um die formelle rechtliche Auflösung der Ehe, also die Scheidung durchzuführen, muss das Trennungsjahr - also 12 Monate, in denen die Trennung eingehalten werden muss - vollzogen werden.

Sie finden in diesem Ratgeber verschiedene Wege, wie Sie im Falle einer Scheidung mit der Immobilie umgehen können. So können Sie den für sich optimalen Weg gehen, um eine neue Aufgabe für Ihren ehemaligen Lebensmittelpunkt zu finden.

2

DIE OPTIONEN EINER SCHEIDUNGSIMMOBILIE

Expertenrat:

Streben Sie eine Einigung an. Das minimiert Streitereien, strapazierte Nerven und finanzielle Verluste.

In den meisten Ehen ist Gütertrennung immer noch keine angestrebte Option. Die juristische Form der Zugewinn-gemeinschaft wird bei der Eheschließung von den meisten Ehepaaren gewählt:

Gemeinsam während der Ehe angeschafftes Eigentum wie Immobilien, Kunstwerke o.Ä., aber auch Schulden gehören damit beiden Partnern gleichermaßen. Über den sogenannten Zugewinnausgleich werden dann im Falle einer Scheidung beide so gestellt, dass keinem ein materieller Nachteil aus den Ehejahren entsteht. Es wird also für die in der Ehe erworbenen Vermögens-güter ein finanzieller Ausgleich zwischen den Ehepartnern vorgenommen.

Da sich die meisten Güter aber nicht einfach in der Mitte teilen lassen, folgt diese Güterteilung selten einer einfachen Logik. Darüber hinaus beeinflussen auch emotionale Beweggründe derlei Entscheidungen, insbesondere bei Wohnraum.

2

DIE OPTIONEN EINER SCHEIDUNGSIMMOBILIE

Häufig steckt viel Geld im gemeinsamen Haus, sei es durch Renovierung oder gemeinsamen Bau, und eigentlich besteht auch der Wunsch, den Kindern oder sogar Enkelkindern dieses Zuhause nicht zu nehmen.

Alle dazugehörigen Überlegungen bilden große Herausforderungen. Finanziell riskant wird es auch dann, wenn keine Einigkeit darüber erlangt werden kann, wie es mit der Immobilie weitergehen soll.

Es gibt zwar rechtlich viele Optionen, aber in der Praxis gehen nur dann beide nicht als Verlierer heraus, wenn sich die ehemaligen Partner gemeinsam auf eine weitere Verwendung des Eigenheims einigen können.

Welche Möglichkeiten Sie im Scheidungsfall, lesen Sie auf den nächsten Seiten:

2.1

EINER BLEIBT WOHNEN: DIE EIGENTÜMERÜBERTRAGUNG

Der Marktwert des Objekts und der beurkundete Eigentumsanteil sind ausschlaggebend für die Höhe der zu zahlenden Abfindung. Außerdem muss dabei bedacht werden, dass auch vorhandene Belastungen mit übernommen werden.

Sollten Sie also diese Variante wählen und einen Kredit haben, müssen Sie unbedingt die Bank an der Eigentumsübertragung beteiligen, da nur der Kreditgeber, also die Bank, den Ehepartner, der sein Eigentum an der Immobilie aufgibt, aus der Mithaftung am Kredit entlassen kann. Eine Verpflichtung seitens der Bank besteht dazu übrigens nicht, daher sollten Sie rechtzeitig und offen mit Ihrer Bank über diese Pläne ins Gespräch kommen.

Expertenrat:

Überlegen Sie möglichst früh, ob einer die Immobilie übernehmen möchte. So sparen Sie Kosten.

Es gibt noch weitere Kosten, die gegebenenfalls auf Sie zukommen können: Kosten für Nutzungs- und Vorfälligkeitsentschädigungen und Grunderwerbsteuer. In den meisten Bundesländern beläuft sich diese auf ca. fünf Prozent des Marktwertes.

Es lohnt sich, eine frühzeitige Übertragung der Immobilie in Erwägung zu ziehen, also noch bevor die Scheidung der Ehe rechtskräftig wird. Auf diesem Wege fällt die Grunderwerbsteuer, die meist mehrere tausend Euro beträgt, weg.

2.2

DIE KINDER ÜBERNEHMEN: DIE SCHENKUNG

Auch für diese Variante gibt es eine Lösung: sind aus der Ehe Kinder hervorgegangen, kann die Immobilie auf diese übertragen werden. Die Übertragung auf das Kind benötigt allerdings einer Zustimmung des Vormundschaftsgerichts, wenn es sich noch um Minderjährige handelt. Auch zu bedenken ist, dass der Besitz einer Immobilie für das Kind unter Umständen eine Belastung darstellt, selbst wenn der Gedanke daran, das Haus im Familienbesitz zu belassen verlockend klingt und auch sicherlich gut gemeint ist.

Das Kind trägt dann sämtliche Eigentümerpflichten und es werden Grundsteuer, sowie Unterhaltungskosten anfallen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass ein Ehepartner seinen Eigentumsanteil dem Kind schenkt. Auch hier muss eine Genehmigung vom Vormundschaftsgericht vorliegen, darüber hinaus aber auch noch die Zustimmung des anderen Ehepartners. Eine Voraussetzung für die Schenkung bzw. Übertragung an Kinder ist als die Einigkeit beider Elternteile über dieses Vorgehen.

Expertenrat:

Stellen Sie die Interessen des Kindes vor Ihre eigenen und überlegen Sie, ob diese Lösung tatsächlich das Beste für Ihr Kind wäre.

2.3

ES WIRD GETEILT: DIE REALTEILUNG

Diese Lösung ermöglicht es, die geliebte Immobilie nicht gänzlich aufgeben zu müssen und erleichtert beispielsweise die Umsetzung eines gemeinsamen Sorgerechts für die Kinder erheblich.

Hierbei wird eine Aufteilung der Immobilie in zwei komplett getrennte Wohneinheiten vorgenommen, jeder Ehepartner erhält Alleineigentum an bestimmten Teilen und eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch hält den Vorgang rechtlich fest.

Ganz so einfach wie es klingt, ist es dann aber leider doch nicht: die Immobilie muss entweder von vornherein dafür geeignet sein, in zwei baulich abgeschlossene Wohneinheiten umgebaut zu werden oder aber bereits aus mehreren Wohneinheiten bestehen. Unter Umständen werden Gutachter und Architekten für den Umbau benötigt. Eine Kosten-Aufwand-Übersicht im Verhältnis zum Immobilientyp und Ihrer Wohnsituation ist dringend angeraten.

Expertenrat:

Eine Realteilung lässt sich nicht in jeder Immobilie umsetzen - erzwingen Sie diese nicht.

2.4

WENN KEINE LÖSUNG GEFUNDEN WIRD: DIE TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Sollte sich absolut keine gütliche Lösung zwischen den Noch-Ehepartnern erarbeiten können, so hat der Staat noch die Möglichkeit einer Teilungsversteigerung vorgesehen. Es muss ein Antrag beim Amtsgericht gestellt werden, dass die Immobilie durch das Vollstreckungsgericht öffentlich versteigert wird. Unabhängig davon, wie groß das Miteigentum am Haus ist, kann jeder der Ehepartner diesen Antrag stellen.

Um die Untergrenze für ein erstes Gebot festzustellen, wird nach Antragstellung der Wert der Immobilie durch einen Gutachter geschätzt. Man muss jedoch damit rechnen, dass das Einstiegsgebot ca. 30 bis 40 Prozent unter dem Marktwert liegt.

Eventuell nach Verkaufserlös noch bestehende Schulden müssen von beiden Ehepartnern getragen und gegebenenfalls noch per Kredit abgestottert werden. Eine Versteigerung ist immer mit einem erheblichen Risiko verbunden, deutlich zu wenig für die Immobilie zu bekommen. Daher ist diese Variante auch die schlechteste Lösung.

2.4

WENN KEINE LÖSUNG GEFUNDEN WIRD: DIE TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Innerhalb von zwei Wochen kann gegen den Antrag auf Teilungsversteigerung Einspruch erhoben werden, beispielsweise durch Aufzeigen von starken negativer Veränderungen der Lebensverhältnisse der Kinder durch die Teilungsversteigerung. Werden die Einwände vom Gericht als zulässig angesehen, so kann das Verfahren für den Verlauf von sechs Monaten eingestellt werden.

Ist tatsächlich eine Teilversteigerung erfolgt, werden zunächst Gerichts- und Sachverständigenkosten vom erzielten Verkaufserlös beglichen. Der übrig gebliebene Betrag wird dann aufgeteilt.

Sollte es auch hier nicht zu einer einvernehmlichen Lösung kommen, so legt ein Gericht die Aufteilung des Betrags fest. Ganz abgesehen von der kräftezehrenden emotionalen Herausforderung, die eine Teilversteigerung mit sich bringt, ist dieser Weg auch mit hohen finanziellen Verlusten verbunden und wirtschaftlich gesehen nicht sinnvoll.

2.5

NICHT GÄNZLICH WEG: DIE HAUSVERMIETUNG

Hat man die Immobilie fürs Alter als Vermögensabsicherung geplant oder ist ein Verkauf aufgrund gefallener Preise nicht rentabel, so ist eine wirtschaftlich sinnvollere Lösung, das Haus zu vermieten. Das gilt ebenso, wenn einer der Ex-Partner das Haus allein nicht halten könnte oder bei einem Verkauf Schulden bleiben würden.

Der gemeinsame Auftritt der geschiedenen Eheleute als Vermieter mit allen damit verbundenen Aufgaben, spielt dabei eine entscheidende Rolle. Uneinigkeiten über Instandhaltungsmaßnahmen, die Erstellung von jährlichen Nebenkostenabrechnungen oder über die Suche und den Umgang mit Mietern darf es nicht geben, wenn dieser Weg erfolgreich eingeschlagen werden soll.

Wird die Vermietung als Lösung angestrebt, lohnt es sich die Unterstützung eines Immobilienmaklers zu holen: dieser kann als neutraler Akteur die Interessen beider Eheleute berücksichtigen und auch bei der Mieterauswahl hilfreich zur Seite stehen.

2.6

**UND WEG:
DER HAUSVERKAUF**

Wenn die anfallenden Kosten für ein ganzes Haus plötzlich von nur noch einem Gehalt gedeckt werden müssen, wird es oft für einen allein schwierig, das Haus zu halten. Auch wirkt ein ganzes Haus mit halbiertem Haushalt zu groß: kleinerer Wohnraum mit geringeren anfallenden Kosten ist in solchen Fällen sinnvoll.

Auch ist es für viele geschiedene Ex-Partner nicht vorstellbar, weiterhin durch eine gemeinsame Immobilie aneinander gebunden zu sein: Entscheidungen über Renovierung, Verwaltung, Finanzierung und andere Themen benötigen weiterhin Zusammenarbeit. An dem Punkt ist der Verkauf unausweichlich.

Ist das Trennungsjahr vollzogen, haben beide Ehepartner die Berechtigung, den Verkauf des gemeinsamen Hauses zu verlangen. Die Zustimmung kann sogar eingeklagt werden, sollte sich einer weigern.

Man sollte es natürlich lieber nicht so weit kommen lassen. Eine gemeinsame Entscheidung für den Hausverkauf und dessen Abwicklung ist dringend angeraten. Um unnötige Konflikte im Zuge des Immobilienverkaufs zu vermeiden, empfiehlt es sich einen objektiven Experten zu Rate zu ziehen.

2.6

UND WEG: DER HAUSVERKAUF

Planen Sie den Verkauf Ihrer Immobilie mit Hilfe eines Immobilienmaklers. Wir haben die Erfahrung und Expertise in allen Schritten und können diese für Sie übernehmen: von der Ermittlung des Kaufpreises, über Erstellung des Exposés mit relevanten Dokumenten und Unterlagen, der Koordination und Organisation von Interessenten und Besichtigungsterminen bis hin zum Notartermin.

Auf diese Weise halten Sie Kapazitäten frei für all die anderen Dinge, die Sie im Zuge der Scheidung durchstehen müssen und geraten nicht in unangenehme Situationen, in denen Sie sich übervorteilt fühlen. Wir stehen Ihnen als kompetenter Partner im Hausverkauf mit viel Erfahrung und Expertise zur Seite.

Expertenrat:

Wählen Sie den sicheren Weg! Lassen Sie sich beim Hausverkauf von einem objektiven und kompetenten Partner begleiten: dem Immobilienmakler.

3

DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT

HAUSKREDIT UND TRENNUNG

Wichtig: Die bestehenden Kreditbestimmungen werden durch die Trennung oder Scheidung nicht geändert. Prinzipiell haftet nur derjenige für den Hauskredit, der den Vertrag mit der Bank unterschrieben hat. Ob die Eheleute noch verheiratet oder bereits geschieden sind und ob der Haftende noch im Haus wohnt, ist dabei für die Bank unerheblich. Es haftet nach einer Trennung auch weiterhin nur einer der Eheleute gegenüber der Bank, wenn nur dieser den Kreditvertrag unterschrieben hat.

Da es im Interesse der Bank liegt, die Schuld bestmöglich abzusichern, sind meistens beide Ehepartner bei gemeinsamem Eigentum die Kreditnehmer. Dann besteht auch die Gesamtschuld gegenüber der Bank für beide Eheleute.

Es haften beide, wenn der Kreditvertrag von beiden Ehepartnern unterschrieben wurde. Infolgedessen kann die Bank auch nach der Scheidung der Ehe Zahlungen in voller Ratenhöhe von beiden Kreditvertragspartnern einfordern. Sollte der Fall eintreten, dass der Kredit nicht mehr bedient werden kann, so hat die Bank das Recht, eine Zwangsversteigerung der Immobilie auszulösen.

3

DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT

Um den Eintritt dieser Situation zu verhindern, lohnt es sich mit der Bank neue Konditionen auszuhandeln, die mit der neuen Lebenssituation vereinbar sind.

Auch für den Eintrag im Grundbuch muss man bedenken, dass sich dieser nicht durch die Scheidung allein ändern, die Eigentumsverhältnisse, wer also im Grundbuch steht, bleiben unangetastet, bis eine notarielle Änderung vorgenommen wird.

VERTEILUNG DES VERKAUFSERLÖSES

Nach dem erfolgreichen Verkauf der Immobilie, wird der Verkaufserlös auf die Ehepartner verteilt. Bevor dies geschieht, müssten jedoch unter Umständen noch Abzüge getätigt werden, beispielsweise Immobilienfinanzierungen oder Vorfälligkeitsentschädigungen von Krediten. Die Aufteilung des Erlöses auf die Ehepartner berechnet sich nach dem jeweiligen Eigentumsanteil am Haus, unabhängig davon in welcher Höhe durch die Eheleute Investitionen in die Immobilie getätigt wurden.

3

DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT

DER ZEITPUNKT DER VERÄNDERUNG

Je nachdem welches Vorgehen Sie im Scheidungsfall anstreben, die jeweilige Durchführung ist zu unterschiedlichen Zeitpunkten sinnvoll.

Ist die Übertragung der Immobilie auf Kinder oder den Ehepartner erwünscht, sollte dieses noch im Trennungsjahr vollzogen werden, um unnötige Grundsteuerzahlungen zu vermeiden.

Sollten Sie das gemeinsame Haus verkaufen wollen, warten Sie nicht bis die Scheidung rechtskräftig ist:

Ein Verkauf noch während des Trennungsjahres kann sinnvoll sein, wenn Sie sich sicher sind, dass Sie Ihre Lebensgemeinschaft nicht wieder eingehen wollen und definitiv die Scheidung anstreben. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist ein Verkauf schon in der Trennungszeit sinnvoll. Sie können den Verkaufserlös bereits für den Vermögensausgleich nutzen oder auch die Bewirtschaftungskosten verringern.

3

DIE DREI HÄUFIGSTEN FRAGEN LEICHT ERKLÄRT

Sobald Sie nach § 1564 BGB rechtskräftig geschieden sind und auch keine Beschwerde gegen den Scheidungsbeschluss eingelegt wurde, sind sie definitiv auf der sicheren Seite.

Es besteht für jeden Ehepartner die Berechtigung nach Scheidungsbeschluss, den Verkauf der Immobilie zu verlangen und auch die Zustimmung zum Verkauf einzuklagen.

Zur Vermeidung von finanziellem Druck, empfiehlt es sich nicht zu lange mit dem Verkauf zu warten: In den meisten Fällen ist es beim Verkauf unter Zeitdruck nicht möglich den erhofften Preis zu erzielen, insbesondere wenn Käufer Wind davon bekommen, es mit einer Scheidungsimmobilie zu tun zu haben.

Nicht selten wird die Notlage des sich trennenden Paares ausgenutzt und der Preis deutlich gedrückt.

Expertenrat:

Bewahren Sie Ruhe. Wenn beide Seiten zum Verkauf bereit sind und es für sich am passendsten erachten, dann gehen Sie den Verkauf an.

4

WAS VOR DER ESKALATION BEWAHRT

In einem Ehevertrag im Voraus festzulegen, was im Falle einer Scheidung passieren soll, ist ein sehr sinnvoller Ansatz. Es mag vielen unromantisch erscheinen, sich gleich zu Beginn der Ehe mit einer möglichen Trennung zu beschäftigen, jedoch ist der Ehevertrag ein simpler Weg, um im Falle einer Scheidung erhebliche finanzielle und nervliche Verluste zu vermeiden.

Auch wenn der Zeitpunkt für einen Ehevertrag bereits verstrichen ist, können Sie mit Hilfe einer sogenannten Scheidungsvereinbarung auch noch nach der Eheschließung Regelungen für den Fall der Fälle treffen.

In beiden Fällen – Ehevertrag oder Scheidungsvereinbarung – lassen sich die Interessen beider Ehepartner wahren.

Ist auch dieser Punkt bereits überschritten und befinden Sie sich bereits in einem Rosenkrieg, so empfiehlt es sich neutrale Parteien zu Rate zu ziehen: für die Optionen, die Sie bezüglich Ihrer Immobilie im scheidungsfall haben, sind Immobilienmakler die richtigen Ansprechpartner. Diese können objektiv abwägen, welche weitere Verwendung für Ihre Immobilie Sinn ergibt und auf welchem Wege dieses Ziel am besten zu erreichen ist.

SIE HABEN FRAGEN?

Sprechen Sie uns gern an.
Wir nehmen uns Zeit für ein
persönliches Gespräch.



Phönix RE GmbH

Stormarner Straße 20

22941 Bargteheide

www.phoenix-re.de

Telefon: 0172 512 1626