

Immobilie im Scheidungsfall

Wird eine Ehe geschieden, muss oft darüber entschieden werden, wie die gemeinsame Immobilie künftig genutzt wird. Warum es am besten ist, wenn beide Partner gemeinsame Entscheidungen treffen und welche Möglichkeiten der Immobiliennutzung es gibt.

In Deutschland werden jedes Jahr ungefähr 160.000 Ehen geschieden, wie das Statistische Bundesamt ermittelte. Fast immer besitzen Ehepaare ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung. Sich bei einer Trennung über den Verbleib zu verständigen ist oft schwierig, weil das Verhältnis zerrüttet ist. Trotz Trennung sollten die Noch-Ehepartner an einem Strang ziehen. Letztlich geht es bei der Immobiliennutzung häufig auch um das Wohl ihrer Kinder und darum, finanzielle Verluste zu vermeiden.

Der häufigste Fall ist der Verkauf der Immobilie. Dabei wird der Erlös unter beiden Expartnern aufgeteilt. „Meistens ist diese Lösung unumgänglich, weil keiner alleine das laufende Darlehen übernehmen kann“, so die Erfahrung von *Susanne Jordan*. Die Inhaberin der gleichnamigen Maklerfirma in *Schöneiche und Biesdorf* kümmert sich häufig um Scheidungsimmobilien und hat eine entsprechend große Expertise. Wichtig ist, dass sich das Paar vor dem Verkauf von einem Experten beraten und den Immobilienwert schätzen lässt. Schließlich dient der Erlös aus dem Verkauf für beide häufig als finanzielle Grundlage eines Neubeginns.

Ist der Hauskredit weitestgehend abbezahlt und haben beide Eigentümer hohe Einkommen, kann vielleicht ein Partner die Immobilie alleine übernehmen, mit den Kindern wohnen bleiben und den anderen ausbezahlen. In diesem Fall muss allerdings die finanzierende Bank zustimmen, weil die Darlehensverträge angepasst werden müssen, da eine Person aus dem Vertrag aussteigt.

Das Haus als Vorerbe oder Schenkung auf die Kinder übertragen

Es gibt auch die Möglichkeit, die Immobilie trotz Scheidung in der Familie zu halten, indem sie an Kinder übertragen wird - mittels Vorerbschaft oder Schenkung. So könnte beispielsweise die Mutter mit den Kindern in der Immobilie wohnen bleiben. Als Vormund der Kinder kann sie bis zu deren 18. Lebensjahr über das Haus verfügen. Diese Alternative bietet sich allerdings eher bei Paaren an, die nur ein Kind haben. Bei Geschwistern könnte es später zu Streitigkeiten kommen. „Ferner können sich die beiden Eigentümer darauf verständigen, die Immobilie zu behalten und zu vermieten“, sagt *Susanne Jordan*. Die Mieteinnahmen werden aufgeteilt. Dabei müssen sich beide bewusst sein, dass sie mit einer Stimme gegenüber ihren Mietern auftreten und über Mieterauswahl, Instandsetzungsarbeiten etc. gemeinsam entscheiden müssen. Denkbar ist zudem, dass die Immobilie im gemeinsamen Besitz bleibt, auch nach der Scheidung. Einer von beiden könnte darin wohnen bleiben (eventuell gemeinsam mit den Kindern) und an den Expartner Miete zahlen.

Real-Teilung: Aus einem Haus zwei separate Wohnungen machen

„Seltener ist der Fall realisierbar, dass beide Partner das Haus behalten, in zwei Wohnungen aufteilen und einziehen“, berichtet Immobilienberaterin *Susanne Jordan*. Beide Wohnbereiche müssen über separate Eingänge verfügen und in sich abgeschlossen sein. Diese so genannte Real-Teilung muss durch eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch besiegelt und vorher ein Architekt einbezogen werden, der die nötigen baulichen Veränderungen vornimmt und neue Grundrisspläne zeichnet.

„Können sich beide nicht einigen, bleibt nur die Teilungsversteigerung. Hierbei besteht das Risiko, dass ein geringerer Erlös erzielt wird als bei einem regulären Verkauf. Einer der beiden Partner muss hierfür beim zuständigen Amtsgericht die Versteigerung der Immobilie beantragen“, erläutert Rechtsanwalt Andre Wrede, der auf Immobilien- und Scheidungsrecht spezialisiert ist.

Außer diesen genannten Ratschlägen sind bei einer Scheidungsimmobilie zudem steuerliche Aspekte zu bedenken: Je nach Art der Übertragung fallen Grunderwerbsteuern an, die je nach Bundesland variieren können, aber im Schnitt bei

fünf Prozent des Immobilienkaufpreises liegen. Daher sollten bei dieser wichtigen Entscheidung zur weiteren Verwertung des Immobilienvermögens Experten wie Steuerberater und Makler hinzugezogen werden.

Sie haben Fragen oder benötigen Unterstützung bei der weiteren Nutzung einer Immobilie im Scheidungsfall? Dann wenden Sie sich an MAKELBAR | Susanne Jordan Immobilien, Telefon: 030/85739279, E-Mail: office@makelbar.de. Auf www.makelbar.de.de finden Sie zudem den kostenlosen Ratgeber „Immobilie in der Scheidung“.