

Was wird bei einer Trennung aus dem Eigenheim?

Das eigene Heim ist eine hochemotionale Angelegenheit. Im Idealfall handelt es sich um ein Traumhaus, um die Erfüllung vieler Wünsche. Der Umzug von der Mietwohnung in die selbstgenutzte Immobilie verspricht Unabhängigkeit, Komfort und Sicherheit. Hinzu kommt, dass der eigenen Kreativität und dem Gestaltungswillen viel Raum gegeben wird. Trautes Familienglück kann endlich adäquat gelebt werden. Allerdings ist dieses Glück oftmals endlich. Im Jahr 2016 betrug laut statistischem Bundesamt die Scheidungsquote in Deutschland rund 39,56 Prozent, d.h. auf eine Eheschließung kamen rechnerisch ca. 0,4 Ehescheidungen.

Insgesamt liegt das Trennungsrisiko von dauerhaft zusammenlebenden Paaren in Deutschland sogar noch etwas höher. Circa jede zweite Beziehung dieser Art endet unglücklich. Da stellt sich doch die Frage: Was wird dann eigentlich mit dem bis dato gemeinsam bewohnten Familienhaus? Welche Konsequenzen hat eine Scheidung fürs Wohneigentum? Denn Fakt ist: Die wenigsten Paare kalkulieren die potentielle Endlichkeit ihrer Beziehung beim Hauskauf oder -bau ein. Zudem sind viele Immobilien, die von Paaren oder Familien selbstgenutzt werden, recht knapp finanziert. Nicht selten ist der Verdienst von beiden Partnern eingerechnet, um die Kredite bedienen zu können.

Kommt es zur Trennung, stehen plötzlich drängende Fragen im Raum: Was passiert nun mit dem Wohneigentum? Wer darf darin wohnen bleiben, wer muss ausziehen – oder trifft es gar beide Parteien, weil eine allein es sich schlicht nicht leisten kann? Wer haftet für den Kredit? Und wem steht das Vermögen aus der Immobilie zu? **Grundsätzlich gilt:** Wer einen Ehevertrag geschlossen hat, ist klar im Vorteil. Denn darin lassen sich alle Eventualitäten regeln. Ansonsten gilt, dass bei einer Scheidung sowohl Vermögen als auch Schulden nach dem Prinzip des Zugewinnausgleichs zwischen den Partnern aufgeteilt werden. Übrigens unabhängig davon, ob einer der Partner mehr investiert hat als der andere.

Grundstück und Haus gehören demjenigen, der als Eigentümer im Grundbuch steht. Idealerweise sind also beide eingetragen. Für den Immobilienkredit gilt Ähnliches: Es haftet der, der den Vertrag bei der Bank unterschrieben hat. Allerdings gehen Banken aus Eigeninteresse auf Sicherheit und nehmen meist beide Schuldner in die Pflicht. Ratsam ist – gerade bei unverheirateten Paaren – alle Belege und Unterlagen, die die Finanzierung und Investitionen betreffen, als mögliche Beweise aufzubewahren.

Am Ende gibt es zwei Optionen, mit dem bisher gemeinsamen Haus zu verfahren: Verkaufen und den Gewinn aufteilen – oder eine Partei nutzt weiterhin und zahlt die andere aus. Eine Lösung sollte möglichst noch vor dem Scheidungstermin schriftlich fixiert werden – sonst kann eine Zwangsversteigerung drohen. Ein Tipp für diejenigen, die sich zum Verkauf – idealerweise über einen kompetenten Immobilienmakler – entschließen:

„Treten Sie in Verkaufsverhandlungen als harmonisches Paar auf und lassen Sie sich Ihre Zwangslage nicht anmerken. Andernfalls könnte dies Preisabschläge zur Folge haben.“

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!