

Mein Haus, dein Haus?

Knapp 150.000 Ehen wurden letztes Jahr laut Statistischem Bundesamt geschieden. Damit ist fast jede dritte Ehe zum Scheitern verurteilt. Immerhin: Die Durchschnittsdauer der geschiedenen Ehen liegt bei rund 15 Jahren. Genügend Zeit, sich ein gemeinsames Leben aufzubauen, eine Familie zu gründen, Werte anzuschaffen. Was aber geschieht eigentlich mit der gemeinsamen Immobilie, wenn das Glück zerbricht? Wer darf dort wohnen bleiben, wer muss gehen? Wer muss in welcher Höhe den Baukredit abbezahlen? Oder lohnt sich womöglich der Verkauf? Die ARAG Experten zeigen Ihnen einige Möglichkeiten.

Immobilienkauf während der Ehe

Existiert kein Ehevertrag, ist eine Ehe eine so genannte Zugewinnngemeinschaft. Das heißt, dass das während der Ehe erwirtschaftete Vermögen bei einer Scheidung unter den Eheleuten ausgeglichen wird. Dabei ist unerheblich, wer wie viel zum Vermögenszuwachs beigesteuert hat. Bei einer Scheidung muss derjenige Partner, der mehr erwirtschaftet hat, die Differenz zum Vermögenszuwachs des anderen hälftig ausgleichen. Hat das Ehepaar während der Ehe ein Haus erworben, gehört diese Immobilie selbstverständlich als Vermögenswert zum Zugewinn. Wenn allerdings Erbschaften oder Schenkungen an den einen Ehepartner in die Hausfinanzierung mit einfließen, raten ARAG Experten dringend dazu, diese Summen notariell zu fixieren. So kann im Scheidungsfall gewährleistet werden, dass das Geld bei der Berechnung des Zugewinns nur dem Beschenkten bzw. dem Erben in voller Höhe angerechnet wird.

Wer darf im Haus wohnen bleiben?

Ob das Haus im Scheidungsfall besser verkauft, von einem der beiden Ehepartner weiterhin bewohnt oder gar als Wohngemeinschaft behalten werden soll, muss das Paar gemeinsam entscheiden. Beide haben das Recht, im Haus wohnen zu bleiben. Selbst, wenn nur einer der Partner im Grundbuch steht, darf er vor der Scheidung nicht eigenständig bestimmen, was mit der Immobilie geschieht.

Entscheiden sich beide für einen Verkauf, wird der Gewinn – falls es den nach Ablösung des Immobilienkredites überhaupt gibt – bei gemeinsamem Eigentum geteilt und bei Alleineigentum eines Ehegatten beim Zugewinn berücksichtigt. Für Kredite, die man gemeinsam unterschrieben hat, haftet jeder der beiden Eheleute in voller Höhe, unabhängig vom Einkommen.

Den Partner ausbezahlen?

Bleibt einer der ehemaligen Partner im Haus wohnen, muss er den anderen ausbezahlen. Ob in einer Summe oder in Raten, bleibt den Beteiligten überlassen. Bis es soweit ist, erhält derjenige, der seinen Anteil übertragen hat, als Sicherheit einen Vollstreckungsanspruch. Überschrieben wird die Immobilie erst, wenn der ehemalige Partner komplett ausbezahlt wurde. ARAG Experten raten zu diesem Schritt unbedingt vor der rechtskräftigen Scheidung: Denn normalerweise wird bei der Übertragung von Eigentum eine Grunderwerbssteuer von – je nach Bundesland – rund fünf Prozent des Verkehrswertes fällig. Für Ehegatten entfällt diese Steuer hingegen. Und noch etwas geben die ARAG Experten zu bedenken: Wenn es nur noch einen Eigentümer gibt, fehlt der Bank ein Schuldner. Manche Kreditinstitute fordern in dem Fall den Abschluss eines neuen Kreditvertrages – unter Umständen zu anderen Konditionen. Zudem fällt in der Regel für Verträge, die vorher aufgelöst werden, eine so genannte Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank an.

Wenn Kinder im Spiel sind

Oft bleibt derjenige, bei dem die Kinder leben, in der Immobilie wohnen. Dann werden Hausraten und Grundsteuer je nach Eigentumsanteil aufgeteilt. Und zwar unabhängig davon, wer wie viel

verdient. Die Nebenkosten zahlt der Partner, der im Haus bleibt, allein. Zahlungen an die Bank kann der unterhaltspflichtige Partner während des Trennungsjahres von seinem Einkommen für die Unterhaltsberechnung abziehen. Dadurch vermindern sich allerdings die Zahlungen für die Kinder. Und: Dem ausziehenden Partner steht eine Nutzungsentschädigung von seinem Ex zu – immerhin kann der das Haus jetzt alleine nutzen. Die Höhe dieser Entschädigung beträgt bei gemeinsamem Eigentum die Hälfte der ortsüblichen Miete für die genutzte Immobilie. Die Nutzungsentschädigung kann auch mit Unterhaltszahlungen verrechnet werden.

Besser nicht überstürzt ausziehen!

Wer die Segel streicht, seine Kisten packt und endgültig aus dem gemeinsamen Haus auszieht, sollte sich darüber im Klaren sein, dass es unter Umständen kein Zurück mehr gibt. Selbst wenn man Alleineigentümer ist, kann ein überstürzter Auszug den Verlust des Nutzungsrechtes nach sich ziehen. Nach sechs Monaten wird nämlich von Gesetzes wegen vermutet, dass das Nutzungsrecht überlassen wurde. Das bedeutet, dass der im Haus verbleibende Partner ausdrücklich seine Einwilligung zu einer Rückkehr erteilen muss. Tipp der ARAG Experten: Eheleute sollten eine schriftliche Vereinbarung über eine mögliche Rückkehr ins Haus treffen, für den Fall, dass es immer noch keine Einigung darüber gibt, was mit der Immobilie geschehen soll.

Wenn die Zwangsversteigerung droht

Werden sich die Eheleute nicht einig, wie es mit der Immobilie weitergehen soll, droht eine Teilungsversteigerung. Dazu wird von einem Gutachter der Wert der Immobilie bestimmt, der als Untergrenze für das Einstiegsgebot dient. Doch häufig liegt diese bis zu 30 Prozent unter dem Marktwert der Immobilie, so dass beide Eheleute auf einem Schuldenberg sitzen bleiben. Damit dieser Fall gar nicht erst eintritt, raten die ARAG Experten Betroffenen, sich möglichst vor dem Antrag auf Scheidung auf eine Lösung zu verständigen.

Ihre Ansprechpartnerin

Brigitta Mehring Konzernkommunikation ARAG SE

Fachpresse/Kunden PR

Telefon: 0211 963-2560 Fax: 0211 963-2025

E-Mail: brigitta.mehring@arag.de www.arag.de