



Foto: © jack191

Immobilie in der Scheidung – Das sind Ihre Möglichkeiten

Wenn Paare sich scheiden lassen und eine gemeinsame Immobilie besitzen, stellt sich die große Frage: Was passiert jetzt damit? Die Antwort ist nicht immer einfach und hängt von vielen Faktoren ab. Hat das Paar Kinder, möchte ein Partner in der Immobilie wohnen bleiben und zu welchen Anteilen gehört die Immobilie welchem Partner?

Um eine Übersicht aller Möglichkeiten zu geben, gehen wir der Einfachheit halber von einem Scheidungsfall aus, in dem das Paar das Haus gemeinsam gekauft hat und es beiden zu gleichen Teilen gehört. Nennen wir diese Eheleute Herr und Frau Meier. Die beiden haben keinen Ehevertrag geschlossen und wie die meisten Paare nicht mit einer Scheidung gerechnet. Außerdem haben sie zwei Kinder, die nach der Trennung bei Frau Meier wohnen werden. Nur wo – das ist hier die Frage. Denn das Paar ist sich nicht sicher, was mit dem Haus geschehen soll. Ein Immobilienexperte nennt ihnen die folgenden Optionen:

Frau Meier bleibt mit den Kindern in der Immobilie wohnen. Diese gehört weiterhin beiden.

Die beiden einigen sich darüber, ob Frau Meier an Herrn Meier Miete zahlen muss, ob sie ohne weitere Zahlungen im Haus wohnen bleiben kann oder ob die Mietzahlungen gegebenenfalls mit den Kosten für die Hypothek des Hauses oder den Unterhaltskosten verrechnet werden können. Damit keiner der Partner benachteiligt wird, bietet es sich auch hier an, sich rechtliche Unterstützung zu suchen.

Frau Meier bleibt mit den Kindern in der Immobilie und zahlt Herrn Meier aus.

Wenn Frau Meier mit den Kindern im Haus wohnen bleiben möchte, kann sie alternativ auch ihren Noch-Ehemann bei der Scheidung auszahlen. Dafür wird der Immobili-

enwert mit der Restschuld, also den Hypotheken und Krediten, die noch abbezahlt werden müssen verrechnet. Im Fall der Meiers ist das Haus 300.000 Euro wert, die beiden haben das Haus vor 10 Jahren gekauft und müssen noch 200.000 Euro abbezahlen. Diese 200.000 Euro würden in Zukunft alleine von Frau Meier gezahlt. Da 100.000 Euro des Hauses bereits abbezahlt sind, muss sie außerdem 50.000 Euro an Herrn Meier zahlen. Diese Möglichkeit ist nur dann praktikabel, wenn der im Haus bleibende Partner sich die Tilgung des Kredits auch alleine leisten kann.

Das Haus wird als Vorerbe oder Schenkung auf die Kinder übertragen. Frau Meier bleibt bis auf Weiteres mit den Kindern darin wohnen.

Bleibt Frau Meier im Haus wohnen, gibt es noch eine weitere Möglichkeit, die Eigentumsverhältnisse zu klären: Die Immobilie kann entweder als Vorerbe oder als Schenkung auf die Kinder des Paares überschrieben werden, mit denen Frau Meier vorerst in der Immobilie wohnen bleibt. Als Vormund der Kinder kann sie bis zu deren 18. Lebensjahr über das Haus verfügen. Diese Alternative bietet sich allerdings eher bei Familien an, die nur ein Kind haben. Denn bei Geschwistern könnte es später zu Streitigkeiten kommen.

Herr und Frau Meier teilen das Haus in zwei Wohnungen, von denen jeder eine behält.

Die Wohnungsteilung ist dann interessant, wenn beide Partner sich noch gut verstehen und sich grundsätzlich vorstellen können, in der Nähe des anderen zu wohnen. Die Teilung kann jedoch nicht ohne Genehmigung von der Gemeinde vorgenommen werden. Außer-

dem muss sie im Grundbuch eingetragen werden.

Herr und Frau Meier behalten das Haus und vermieten es. Die Mieteinnahmen werden geteilt.

Wenn beide Partner aus dem Haus ausziehen wollen, besteht auch die Möglichkeit, das Haus zu vermieten und die Einnahmen zu teilen. Diese Option ist zum Beispiel dann interessant, wenn später eines der Kinder in dem Haus wohnen möchte.

Herr und Frau Meier verkaufen das Haus gemeinsam und teilen den Erlös.

Neben der Option, dass einer der Partner in der Immobilie bleibt und den anderen Partner auszahlt, ist der Verkauf eine der beliebtesten Varianten bei der Scheidung. Beide Parteien erhalten die Hälfte des Erlöses. Wichtig ist, dass das Paar sich vor dem Verkauf gut von einem Experten be-

raten und den Immobilienwert schätzen lässt. Schließlich soll der Erlös aus dem Verkauf für beide die Grundlage für einen Neubeginn sein.

Herr und Frau Meier werden sich nicht einig und es kommt zu einer Teilungsversteigerung.

Wenn Paare sich nicht einigen können, bleibt oft nur noch die Teilungsversteigerung. Diese muss von einem der Partner beim Amtsgericht beantragt werden. Im Vergleich zum Verkauf wird hier jedoch meist ein geringerer Erlös erzielt. Die Meiers können sich zum Glück ohne Gericht einigen und beschließen, das Haus gemeinsam zu verkaufen.

Sie lassen sich scheiden und wissen nicht, welche der Optionen in Ihrer individuellen Situation die passende ist? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.