

Pressemitteilung

Kein Bund fürs Leben: Ehe gescheitert, Immobilie weg?

Lübeck, 23. Mai 2024. Schluss, aus, Ende: Wenn Ehepartner sich entscheiden, getrennte Wege zu gehen, stehen tiefgreifende Veränderungen an – auch bei der Wohnsituation. Eigentümer stellen sich dann die Frage: Was wird aus unserer gemeinsamen Immobilie? Behalten oder verkaufen? Vermieten oder selber nutzen? Welche Folgen eine Scheidung für die eigene Immobilie mit sich bringt, erklärt Henning Ludwig, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein am Standort Lübeck. Denn im Scheidungsfall werden die Karten neu gemischt, und eine gemeinsame Finanzierung stellt Noch-Eheleute vor besondere Herausforderungen.

Der erste Schritt beim Ehe-Aus: Die Besitzverhältnisse klären

Steht der Entschluss für eine Scheidung fest, erfolgt die Trennung nicht nur im emotionalen Sinne, sondern auch beim Hab und Gut. „Dafür gilt es zunächst die Besitzverhältnisse zu klären und zu prüfen, ob die Immobilie rechtmäßig beiden Eheleuten gehört“, so Henning Ludwig von Dr. Klein. Besteht eine Zugewinngemeinschaft oder Gütertrennung? Wurde die Immobilie vor der Heirat von einem Partner allein erworben und in die Ehe mit eingebracht oder haben beide Eheleute den Kaufvertrag nach der Hochzeit geschlossen? „Bei einer Zugewinngemeinschaft gilt: Nur das Vermögen, das vertraglich gemeinsam aufgebaut wurde, ist auch gemeinsames Eigentum. Im Falle einer Scheidung wird dieses dann gleichmäßig auf die Partner aufgeteilt. Wichtig zu prüfen ist zudem, wer im Grundbuch steht, denn nur derjenige gilt als rechtmäßiger Eigentümer der Immobilie“, weiß Ludwig. Eventuell wurden die Vermögensverhältnisse auch über einen Ehevertrag geregelt. Dann gilt es, genau zu untersuchen, welche konkreten Sachwerte wem gehören.

Die Immobilie im Scheidungsfall halten: Das sollten Eheleute wissen

Sind die Besitzverhältnisse geklärt, können die nächsten Schritte angegangen werden. Sofern beide Eheleute Eigentümer sind, das Wohnobjekt noch nicht abbezahlt ist und eine gemeinsame Finanzierung läuft, sind verschiedene Szenarien möglich. „Wichtig ist eine Einigung über die weitere Immobiliennutzung“, so Ludwig. Entscheiden sich die Eheleute dafür, dass einer von beiden die Wohnung oder das Haus behält und auch die weitere Finanzierung vollständig übernimmt, wird der Partner, der auszieht, entweder ausgezahlt oder erhält eine vereinbarte Miete. Henning Ludwig weiß, worauf es in so einem Fall ankommt: „Bei der Alleinfinanzierung muss die zuständige Bank zunächst zustimmen, dass sich der Vertragspartner ändert. Sie prüft dafür auch die Kreditwürdigkeit des Alleinfinanzierers. Wichtig zu wissen ist, dass die monatliche Rate nicht über 40 Prozent von dessen Einkommen liegen darf. Andernfalls muss die bestehende Baufinanzierung gekündigt und eine neue abgeschlossen werden. Für die Kündigung der alten Finanzierung fällt dann womöglich eine Vorfälligkeitsentschädigung an.“

Eine weitere Möglichkeit, die Immobilie im Scheidungsfall zu halten, ist die Vermietung an Dritte. „Über Mieteinnahmen lässt sich ein laufendes Darlehen weiter tilgen und es fallen für die Kreditnehmer keine Zusatzkosten an“, sagt der Spezialist von Dr. Klein. Möglicher Vorteil: Besteht ein Überschuss an Mieteinnahmen, kann dieser sogar noch auf die Eheleute aufgeteilt werden. Allerdings sollten sich beide Partner über den Inhalt des Mietvertrages einig sein und die Zuständigkeiten klar absprechen, etwa wer als Ansprechpartner für die Mieter fungiert und jährlich die Nebenkostenabrechnung übergibt.

Ungewöhnlich, aber nicht unmöglich: Verstehen sich beide Ehepartner noch gut, ist eine gemeinsame Nutzung der Immobilie ebenfalls eine Option. Das gelingt zum Beispiel, wenn eine Einliegerwohnung vorhanden ist oder sich ein Haus in zwei getrennte Wohnbereiche aufteilen lässt. Das schafft auch die notwendige räumliche Abgrenzung als Lebensgemeinschaft, die für eine Scheidung von Bedeutung ist. Beide Eheleute erhalten in dem Fall ein gemeinsames Wohnrecht für die Immobilie, welches vertraglich festgehalten werden sollte. Dabei ist entweder eine weitere gemeinsame Ratenzahlung denkbar oder ein Mietverhältnis zwischen den Ehepartnern.

Die Immobilie im Scheidungsfall verkaufen: Was tun?

Der Verkauf einer Immobilie ist für Eheleute oftmals die einfachste oder aber auch die einzige Lösung, um den Erlös untereinander aufzuteilen und eine finanzielle Einigung zu erzielen. „Vor einem Verkauf, empfiehlt es sich, die Immobilie schätzen zu lassen, damit sie nicht unter Marktwert angeboten wird“, rät Henning Ludwig. „Ein Kreditvertrag kann regulär erst zehn Jahre nach vollständiger Darlehensauszahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung gekündigt werden, doch bei einem Hausverkauf darf eine Bank eine vorzeitige Kündigung nach dem Gesetz nicht verweigern.“ Alleineigentümer sollten allerdings wissen, dass sie nur mit Zustimmung des Ehepartners verkaufen können.

Sonderfall Erbschaft und Zugewinnausgleich

Erbschaften sind von der Zugewinngemeinschaft ausgenommen, sofern nur einer der Eheleute begünstigt wurde. „Bei einer geerbten Immobilie gibt es jedoch die Besonderheit, dass alle gemeinsam geleisteten Modernisierungen oder Ausbauten, die zur Wertsteigerung beigetragen haben, beim Zugewinnausgleich angerechnet werden“, räumt Ludwig ein. Der Zugewinnausgleich berechnet sich durch die Gegenüberstellung der Vermögenswerte beider Partner am Anfang und am Ende einer Ehe. Bestehen große Differenzen beim einzelnen Vermögenszuwachs der Eheleute, zahlt der Partner mit mehr Vermögen so viel an den anderen aus, bis ein Vermögensausgleich erfolgt ist. Dies kann jedoch nur als Geldleistung erfolgen. „Im Falle einer Scheidung, empfiehlt es sich, keine übereilten Entscheidungen zu treffen, sondern sich mit dem Ex-Partner gut zu überlegen, welche Lösung für die Immobilie die beste ist – auch im finanziellen Sinne“, resümiert Ludwig.

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zehnten Mal in Folge beim „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/blog/

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Kathrin Pelikan

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9676