

## ***Tipps für Privatverkäufer:***

### **Immobilienverkauf und Scheidung**

#### **Die Immobilie bei Trennung und Scheidung**

Im Rahmen der Scheidung einer Ehe ergeben sich häufig zusätzliche Komplikationen durch das Vorhandensein einer Immobilie.

Die Fälle, in denen ein Ehevertrag für den Fall der Scheidung bereits Regelungen über das Schicksal der Immobilie enthält, können hier von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden, denn dann kommt es ja auf den konkreten Inhalt dieser Vereinbarung an.

In allen anderen Fällen ergeben sich aus den güterrechtlichen Regelungen des Familienrechts die einzelnen Folgerungen, wobei dem gesetzlichen Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Probleme beginnen nach der Trennung der Eheleute aber häufig schon damit, dass die Immobilie noch nicht abbezahlt ist und sich ganz schnell Schwierigkeiten mit der Bank ergeben.

Der Konsens, nach dem vorher die gemeinsamen Einnahmen gemeinsam verwaltet worden sind und zur Bedienung des - meist gemeinsam aufgenommenen - Darlehens verwendet worden sind, besteht mit einem Mal nicht mehr. Dann versucht die Bank vergeblich, die fälligen Darlehensraten einzuziehen. Zwar erwartet das Gesetz von den Eheleuten während der Phase des Getrenntlebens, zu den zuvor übernommenen Verpflichtungen zu stehen. Aber durch Unterhaltsforderungen und Mehrkosten, beispielsweise durch Anmietung einer zweiten Wohnung, kommt das Gefüge schnell durcheinander.

Es macht sich dann schmerzlich bemerkbar, dass der Bank gegenüber die Eheleute Gesamtschuldner sind. Das Kreditinstitut hat also die Wahl, welchen der Ehepartner es auf Zahlung der gesamten Summe in Anspruch nimmt.

Ob derjenige Partner, der während des Getrenntlebens die Zins- und Tilgungslast übernimmt, einen Ausgleich dafür vom anderen fordern kann, wie das als sogenannter Gesamtschuldnerausgleich zwischen Gesamtschuldnern sonst möglich ist, ist ungewiss, weil hier das Allgemeine Schuldrecht vom Familienrecht überlagert wird. Es kann deshalb sehr sinnvoll sein, sich frühzeitig rechtlich beraten zu lassen.

Im Rahmen der Scheidung kann ein Ausgleich des Zugewinns verlangt werden, also ein Ausgleich der während der Ehezeit erworbenen Werte. Schwierig wird es schon dann, wenn beispielsweise das für den Erwerb eingesetzte Eigenkapital aus

...

Seite 2

der Erbschaft eines Ehepartners stammt; denn die Erbschaft selbst wird beim Zugewinn nicht berücksichtigt. Andererseits gehört eine etwaige Wertsteigerung der Immobilie durchaus zum Zugewinn.

Im Scheidungsverfahren müssen die Eheleute sich darauf einigen, ob einer von Ihnen die Immobilie übernehmen oder ob sie veräußert werden soll. Es ist grundsätzlich davon abzuraten, eine Immobilie nach der Scheidung im gemeinsamen Eigentum zu behalten.

Die Übernahme der Immobilie etwa durch die Ehefrau, die dort den Kindern weiterhin die gewohnte Umgebung bieten will, scheitert leider häufig an finanziellen Fragen. Denn die Ehefrau muss sich den Vorteil der Nutzung der Immobilie auf den Unterhalt anrechnen lassen, wobei man über die Höhe streiten kann.

Soll nur ein Partner die Immobilie im Eigentum behalten, muss er den anderen ausbezahlen. Häufig wollen aber beide Parteien die Immobilie behalten - keiner kann den anderen jedoch ausbezahlen. Kommt es zu keiner Einigung über die Übertragung des Miteigentumsanteils und lässt sich die Immobilie auf Grund der dann oft zu weit vorangeschrittenen Zeit auch am freien Markt nicht mehr verkaufen, kommt es häufig zur Teilungsversteigerung. Sie bringt un kalkulierbar Dritte ins Spiel und führt in der Regel zu hohem Wertverlust.

Driften die Interessen der Partner nach der Trennung auseinander ist es sinnvoll vor allem bei der Immobilie bald eine klare Vereinbarung zu treffen. Denn wenn die Immobilie zu einem guten Preis veräußert werden soll, wird hierzu Zeit benötigt. Beide Partner sollten mit dem Verkauf einen Fachmann beauftragen, dem sie vertrauen.

Michael Heinz  
Fachanwalt für Mietrecht und WEG  
Immobilienrecht  
Familienrecht

Im Hause Dr. Hantke & Partner, Rechtsanwälte  
Ebertallee 1, 22607 Hamburg  
Tel. 040 890 65-0, Fax 040 890 14 26  
E-Mail: [mail@hantkepartner.de](mailto:mail@hantkepartner.de)

Februar 2010