

# Im Trennungsfall: Was wird aus der Immobilie?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Folgen einer Trennung für den gemeinsamen Immobilienbesitz.

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 zusammen lebenden Paaren in Deutschland sogar noch etwas höher. Ca. 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 auch: Die wenigsten Paare kalkulieren die potenzielle Endlichkeit ihrer Beziehung beim Hauskauf oder -bau ein. Zudem sind viele Immobilien, die von Paaren oder Familien selbst genutzt werden, recht knapp finanziert. Nicht selten ist der Verdienst von beiden Part-

nern 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 von vorneherein beide Schuldner in die Pflicht. Ratsam ist - gerade bei unverheirateten Paaren - alle Belege und Unterlagen, die die Finanzierung und Investitionen betreffen, als mögliche



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

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.

### INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, [www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)