

„Scheidungsimmobilie“

Königswinter, den 08.10.2019

Die Immobilie ist meist der größte gemeinsame Vermögenswert für (Ehe-)Paare. Gleichzeitig sind Wohnung oder Haus im Regelfall auch das Zuhause für die Familie.

Wenn dann eine Trennung im Raume steht, entsteht oft Streit über verschiedene Fragen.

Wer darf akut in dem gemeinsamen Zuhause wohnen bleiben und wer muss ausziehen.

Wie wird der doppelte Haushalt finanziert und wie wird sichergestellt, dass auch die Finanzierung für die Immobilie, falls vorhanden, weiter bedient wird.

Wer kümmert sich um den ordnungsgemäßen Erhalt der Immobilie, wer zahlt die Reparaturen.

Wer soll/kann die Immobilie später einmal übernehmen?

Idealerweise treffen Paare bereits frühzeitig eine Regelung, wie zu verfahren ist hinsichtlich der gemeinsamen Immobilie im Trennungsfall.

Sonst drohen oft langwierige und sehr kostenintensive Auseinandersetzungen. Oft wird die Immobilie in diesen Fällen dann vernachlässigt, notwendige Investitionen werden nicht mehr getätigt und die „Immobilie geht den Bach runter“.

Grundsätzlich hat jeder Miteigentümer die Möglichkeit, seinen Anteil am Grundbesitz zu versteigern. Praktisch wird sich für einen solchen Anteil jedoch meist kein Käufer finden bzw. der Erlös liegt deutlich unter dem anteiligen Wert.

Es läuft also in den meisten Fällen darauf hinaus, eine Einigung zu erzielen, idealerweise außergerichtlich.

Hierzu müssen bestimmte Fragestellungen einvernehmlich und möglichst emotionsarm geklärt werden. Der Regelfall ist, wenn es gemeinsame Kinder gibt, dass derjenige in der Immobilie wohnen bleibt, der den Löwenanteil an der Betreuung der Kinder hat.

Die eingesparten, fiktiven Mietkosten sind zu beziffern. Es ist zu klären wie hoch der Marktwert zum Zeitpunkt der Eheschließung und zum Zeitpunkt der Trennung war, sofern der Zeitpunkt der Scheidung deutlich später liegt, ist ggf. der Marktwert zu diesem Zeitpunkt auch noch einmal zu bestimmen. Der Marktwert ist definiert, als der wahrscheinlichste Kaufpreis. Um diesen möglichst genau zu bestimmen, muss mindestens ein, besser zwei geeignete Sachverständige eingeschaltet werden. Die Ergebnisse sollten dann aber noch mit amtlichen Immobilienpreisen, die z.B. beim Gutachterausschuss erfragt werden können, plausibilisiert werden. Auch die Überprüfung mit Vergleichsangeboten kann in Teilmärkten mit ausreichendem Angebot und Verkaufstätigkeit zusätzlich zur Plausibilisierung zweckmäßig sein.

Titel: „Immobilie geerbt, worauf achten“

Auto: Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)

Königswinter, 19.03.2019

Seite 1 von 2

Oft werden die kostenfreien Einwertungen von Maklern oder die Ergebnisse von Online-Bewertungen herangezogen. Hiervon ist aber dringend abzuraten, da die Genauigkeit und vor allem aber die Belastbarkeit und Nachvollziehbarkeit sowie auch die Objektivität nicht gegeben ist.

Manche Sachverständige bieten zudem eine Mediation an, in der Weise, dass die Erstellung der Wertermittlung im Beisein der Beteiligten unter Diskussion der getätigten Wertermittlungsansätze erfolgt. Bedenkt man, dass ein fundiert ermittelter Marktwert eine Ergebnisgenauigkeit von rd. +/- 10 % könnte beim Vergleich vom Wert zum Zeitpunkt der Eheschließung sowie zum Zeitpunkt der Trennung/Scheidung einer Abweichung von bis zu 20 % entstehen.

Dies kann zu erheblichen Diskussionen führen. Im Notfall kann in solchen Fällen eine Testvermarktung ein sinnvolles Instrument sein. Dabei wird die Immobilie zum Test zu einem zuvor definierten Preis angeboten, um herauszufinden, ob ausreichend Nachfrage von konkreten Kaufinteressenten besteht bei dem angedachten Marktwert.

Wenn dann der Ausgangswert und der aktuelle Wert feststeht, kann der Zugewinn berechnet werden. Erst dann kann ausgerechnet werden, ob einer der Partner die Immobilie übernehmen kann. Dazu muss aber vorab auch – sofern vorhanden – das finanzierende Institut befragt werden. Denn wenn ein Partner die Immobilie übernimmt, muss dieser oft den Finanzierungsrahmen erweitern, um den anderen Partner „auszuzahlen“ und auch den Zugewinn auszugleichen. Hierzu bedarf es natürlich um eine entsprechende Bonität.

Falls dies nicht möglich ist, oder aber keine Einigung über die gesuchten Beträge und Werte erzielt werden kann, besteht die Möglichkeit, dass beide Partner Eigentümer bleiben und derjenige, der dort wohnen bleibt auch für die Zukunft eine anteilige Miete zahlt. Notwendige Reparaturen müssen jedoch dann durch beide Miteigentümer bezahlt werden. Wenn dann nach einigen Jahren, z.B. nach dem Auszug der Kinder die Immobilie nicht mehr benötigt wird, kann der Verkauf gemeinsam erfolgen. Beide Partner partizipieren dann zu ihren jeweiligen Anteilen am Wertzuwachs der Immobilie.

Denkbar sind auch, die Eintragung eines Wohnrechts und der direkte Verkauf der belasteten Immobilie an einen Käufer, der die Immobilie nicht sofort nutzen muss. In diesem Fall muss der Partner, der die Immobilie weiter nutzen wird, den Wertverlust der sich aus dem Wohnrecht ergibt dem anderen Partner ausgleichen und kann, für den vereinbarten Zeitraum mietfrei wohnen. Die Instandhaltungen können auf diese Weise dann auch dem neuen Eigentümer übertragen werden.

Es gibt also Möglichkeiten, wie sich, oft verstrittene Paare einigen können. In jedem Fall sollte vermieden werden, dass der Wert sinkt, dadurch, dass notwendige Instandhaltungen bzw. die üblich Unterhaltung nicht mehr in ausreichendem Umfang erfolgen.

Till Herrmann, zertifizierter Sachverständiger Sprengnetter Zert (S)
53639 Königswinter, Heisterbacher Str. 106
www.immo-siebengebirge.de