
Mandanteninformation

Probleme bei der Immobilienfinanzierung durch Trennung und Scheidung

Wie wird mit offenen Bankdarlehen, die für die Finanzierung der Immobilie aufgenommen wurden, im weiteren Verlauf umgegangen? Steuerklassenwechsel, Unterhaltszahlungen, doppelte Lebensführung, das alles sind Kosten, die durch Trennung und Scheidung auf die Betroffenen zufallen können und die vereinbarten monatlichen Raten an die Bank deutlich erschweren oder sogar ganz in Frage stellen können.

Finanzierungsverträge prüfen

Die Beteiligten sollten zunächst wissen, wie flexibel der mit der Bank geschlossene Vertrag ist. Enthält der Vertrag die Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung, erleichtert das die Möglichkeit, eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung zu finden.

Leider ist in Zeiten steigender Immobilienpreise mit einer abnehmenden Bereitschaft der Banken zu rechnen, den Kunden entgegen zu kommen. Vielmehr kann es sich für die Banken wieder lohnen, die Immobilien selbst zu verwerten. Eines kann ganz klar gesagt werden: Die Zeiten sind vorbei, in denen Banken auch ihre eigenen Kreditnehmer baten, sich nach einem geeigneten Käufer umzusehen, so etwas findet man nur noch in Ausnahmefällen. Für die Immobilieneigentümer heißt das im Klartext, dass es Banken gibt, die geradezu darauf warten, dass bei günstig erworbenen Häusern oder Grundstücken Zahlungsprobleme einsetzen und dann die attraktivsten Immobilien an sich reißen.

Hier muss besonders darauf geachtet werden, dass sich die Banken korrekt verhalten und nicht einseitig beraten. Wer von Trennung und Scheidung betroffen ist, hat schon genug Probleme. Darüber hinaus einen zusätzlichen wirtschaftlichen Schaden verkraften zu müssen, bedeutet eine zusätzliche Belastung.

Verhandlungsposition stärken

Damit Sie gegenüber der Bank Ihre Verhandlungsposition nicht gefährden, empfehlen wir unbedingt: Zahlen Sie (pünktlich) die Raten an die Bank weiter und suchen Sie zusammen mit Ihrem Ehepartner in der Zwischenzeit eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung. Auch wenn die Gespräche in allen anderen Bereichen ins Stocken geraten sind, sollten Sie unbedingt versuchen, über die Immobilie eine gemeinsame Lösung zu finden. Wenn es zu einer Zwangsversteigerung durch die Bank kommt, ist das für Sie und Ihren Ehepartner gleichermaßen eine schlechte Lösung. Die Verkaufserlöse bei Zwangsversteigerungen decken in der Regel einen Betrag zwischen 50 und 70 % des aktuellen Verkehrswertes. Darüber hinaus zahlen Sie die Kosten des Verfahrens. Sie können sich ausrechnen, dass nur der schuldenfrei das Feld räumt, der mindestens 50 Prozent der Immobilie bereits an die Bank bezahlt hat. Dieses Geld, für das Sie jahrelang hart gearbeitet und bereits an die Bank bezahlt haben, ist dann weg. Nicht selten übernimmt eine Immobiliengesellschaft, die einer Bank mindestens zu einem Teil gehört, die Immobilie.

Gemeinsamer Verkauf des Wohneigentums

Wenn das Wohneigentum gemeinsam verkauft werden soll

Bei dieser Art des Verkaufs gibt es zwei Problemstellungen. Zum einen müssen sich die Eheleute darüber einigen, zu welchem Preis die Immobilie verkauft werden soll, da das Eigentum immer noch beiden Ehepartnern gehört. Hier sollten sich die Eheleute die aktuellen Marktpreise anschauen, vielleicht auch einmal oder zweimal probeweise inserieren, um zu schauen, wie potentielle Käufer auf Ihr Angebot reagieren. Stimmt der Preis, können Sie verkaufen, restliche Verbindlichkeiten tilgen, soweit diese vorhanden sind und den übrigen Erlös teilen.

Wenn die aktuell angebotenen Preise nicht Ihren Erwartungen entsprechen, können Sie alternative Lösungswege prüfen und schauen, ob ein Ehepartner die Immobilie gänzlich übernimmt und in der Lage ist, die Auszahlung des anderen Ehepartners zu leisten, um eventuell später die Immobilie zu verkaufen. Denken Sie daran, dass ein Notverkauf meist Preisabschläge mit sich bringt.

Das zweite Problem ist das Zeitproblem. Aus unserer Erfahrung kommt es entweder zu hektischen Verkäufen oder es passiert lange Zeit gar nichts. Aber auch in dieser Zeit kostet die Immobilie Geld. Häufig laufen die Raten an die Bank weiter, so dass schon aus diesem Grunde früher oder später eine Entscheidung fällig wird, was im Weiteren aus der Immobilie wird.

Tipp: Gehen Sie den Verkauf verantwortungsbewusst und mit Augenmaß an, übereilte Aktionen kosten in der Regel viel Geld und können zudem die Einigungsbereitschaft Ihres Ehepartners gefährden.

Übernahme der Immobilie durch einen Ehepartner

Nicht selten will ein Ehepartner in der gemeinsamen Immobilie bleiben. In diesen Fällen muss eine Lösung gefunden werden, auf welche Weise der andere Ehepartner ausgezahlt werden kann und wie diese Summe aufgebracht werden kann.

Tip: Rechnen Sie zuerst durch, ob Sie die Immobilie allein halten können. Hierbei sollten Sie nicht nur die aktuellen Belastungen prüfen, sondern auch einen finanziellen Puffer einplanen, da in einigen Bereichen die Preise auch in den kommenden Jahren weiter steigen können. Denken Sie nur allein an die Entwicklung der Öl- und Gaspreise, die für jeden Hausbesitzer besonders wichtig sind.

Im Folgenden stellen wir einige Möglichkeiten vor, wie die Übernahme des Eigentumsanteils gelingen könnte:

I. Umschuldungskredit über die Bank

Sind beide Ehepartner als Darlehnsnehmer gegenüber der Bank verpflichtet, kommt eine Umschuldung in Frage. Zunächst muss sich die Bank bei bereits bestehenden Darlehen damit einverstanden erklären, dass sie künftig statt zwei nur noch einen Darlehensschuldner hat, der den aufgenommenen Kredit für das Haus oder die Eigentumswohnung insgesamt zurück zahlt. Die Verhandlungen werden um so erfolgreicher sein, je mehr die bisherige Tilgung des Immobilienkredites vorangekommen ist.

Als zusätzlich hilfreich könnte sich erweisen, wenn das aktuelle und zu erwartende Einkommen des Erwerbers eine reibungsfreie Darlehnstilgung erwarten lässt. Dagegen dürfte es beinahe aussichtslos sein, wenn der potentielle Erwerber über ein geringes Einkommen verfügt oder momentan arbeitssuchend ist.

II. Finanzierungskauf über die Bank

Nicht unüblich ist es, dass der erwerbende Ehepartner einen Kredit bei einer Bank aufnimmt, um den anderen Ehepartner auszuzahlen. Hierbei wird die Bank die Immobilie als Sicherheit haben wollen.

III. Alternative Lösungsansätze in der Praxis

Um den Kauf der anderen Eigentumshälfte doch zu ermöglichen, gibt es in den Scheidungsverfahren mehrere Ansätze, die zum Teil auch in Kombination angewandt werden, je nachdem, wie sich die wirtschaftlichen Verhältnisse und die daraus resultierenden Ansprüche zueinander und zum geforderten Kaufpreis verhalten.

Variante 1: Unterhaltsverzicht

Der die Immobilie übernehmende Ehepartner verzichtet auf den nachehelichen Ehegattenunterhalt und bekommt stattdessen eine einmalige Kompensationszahlung in Form einer Unterhaltsabfindung.

Diese wird jedoch nicht ausgezahlt, sondern mit dem Kaufpreis für den Miteigentumsanteil des anderen Ehepartners verrechnet.

Variante 2: Verrechnung mit Zugewinn

Sofern dem übernehmenden Ehepartner Ansprüche aus dem Zugewinn zustehen, können diese mit dem Kaufpreis für die Immobilie verrechnet werden. Je nach Höhe des Zugewinnausgleichs bleibt dann lediglich eine kleine oder sogar keine Restkaufpreisschuld übrig, die zu bezahlen ist.

Variante 3: Verzicht auf Versorgungsausgleich

Ähnlich verhält es sich, wenn dem übernehmenden Ehepartner Ansprüche gegen den anderen aus dem Versorgungsausgleich zustehen. Zu beachten ist hier, dass ein solcher Verzicht durch ein Gericht genehmigt werden muss. Eine Verzichtserklärung in einem Gerichtsverfahren kann nur durch Anwälte erklärt werden, d.h. beide Seiten müssen anwaltlich vertreten sein.

Variante 4: Stundung des Kaufpreises

Beide Eheleute einigen sich auf einen Kaufpreis für den Kauf der anderen Eigentumshälfte. Zugleich verpflichtet sich der Verkäufer, die fällige Kaufpreisforderung für einen bestimmten Zeitraum nicht einzufordern (sog. Stundung). Wie lange der Verkäufer darauf verzichtet, hängt im Einzelfall von dem Preis oder den Konditionen für diese Stundung ab.

Übliche Gegenleistungen für eine Stundung des Kaufpreises:

- *Zeitliche Befristung des Ehegattenunterhalts*
- *Die Begrenzung in der Höhe des Ehegattenunterhaltes*
- *Teilverzicht auf Ehegattenunterhalt*

Bitte beachten Sie: Als Elternteil können Sie nicht auf Kindesunterhalt verzichten, da nicht Sie selbst, sondern Ihr Kind Anspruchsinhaber des Kindesunterhalts ist. Auch der Trennungsunterhalt kann nicht verrechnet werden, da die Verrechnung rechtswidrig wäre.