

**WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER**

# **GEMEINSAMES WOHNUNGSEIGENTUM BEI TRENNUNG UND SCHEIDUNG**

Bei dem Erwerb und der Finanzierung eines Einfamilienhauses ist der Blick auf die gemeinsame Zukunft gerichtet. Aber was kann im Trennungsfall geschehen?

## 1

### Hauptproblem: Finanzierung

Wenn es darum geht, wer im Trennungsfall in der Wohnung bleiben kann und wer auszieht, diktieren Finanzierungsfragen meist die Handlungsmöglichkeiten. Der Erwerb eines Eigenheimes hat vielfach die ganze Wirtschaftskraft der Familie in Anspruch genommen. Die Ersparnisse werden für den Eigenanteil bei dem Wohnungserwerb verwendet. Eltern und Großeltern steuern Darlehen bei. Der monatliche Kapitaldienst ist aufzubringen wenn man sparsam lebt und zwei Berufstätige ihr ganzes Einkommen einbringen. Ein Trennung erhöht die Lebenshaltungskosten deutlich. Der ausziehende Partner hat zusätzliche Lebenshaltungskosten. Streitige Unterhaltsforderungen und Rechtsanwaltskosten kommen hinzu. Dadurch kann schon die laufende Finanzierung aus den Fugen geraten.

## 2

### So kann alles verloren gehen

Nicht selten führt die Trennung in eine wirtschaftliche Katastrophe. Die Partner streiten sich erbittert. Der ausziehende Partner beteiligt sich nicht mehr an der Finanzierung und Ersparnisse werden für Gerichtsverfahren aufgebraucht. In dieser Situation können Kreditraten nicht mehr pünktlich und vollständig gezahlt werden. Das führt zur Kündigung des Kredites durch die Bank und zur anschließenden Zwangsversteigerung. Wegen des regelmäßig geringen Erlöses in der Zwangsversteigerung verbleiben Restforderungen, die nicht beglichen werden können. Beide Partner müssen die Eidesstattliche Versicherung abgeben und gefährden hierdurch auch ihre ohnehin schon prekäre private und berufliche Situation. So kann es kommen. Eine für beide Partner verkraftbare Lösung setzt voraus, dass man auch in der Trennung an einer gemeinsamen Lösung arbeitet und dafür sorgt, dass die Kreditraten weiterlaufen.

# 3

## Verhandlungen mit der Bank sind geboten

Eine dauernde Trennung stellt eine wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmer dar, die sie nach den Kreditbedingungen der Bank offenbaren müssen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse berechtigt die Bank zur Anforderung zusätzlicher Sicherheiten, die meist nicht vorhanden sind. Im äußersten Falle kann die Bank sogar kündigen. Jedoch wird die Bank im Rahmen der laufend vorzulegenden Einkommens- und Steuerunterlagen ohnehin von einer Trennung erfahren. Wenn ein Partner das Grundeigentum übernehmen soll, muss ohnehin mit der Bank gesprochen werden. Die Kreditnehmer sollten daher von sich aus auf die Bank zugehen.

# 4

## Lösungsmöglichkeiten

Zunächst sollte geprüft werden, ob der wirtschaft stärkere Partner die Immobilie gegen Übernahme der Darlehen übernehmen kann. Bei anfänglich hoher Schuldenlast "gehört" die Immobilie meist weitgehend der Bank. Dann unter den Ehegatten bleibt nicht viel zu verteilen. Wenn nach Abzug der Schulden ein Restwert vorhanden ist, steht dem ausziehenden Partner allerdings eine Abfindung zu. Die wird er bei hohen Kreditraten möglicherweise stunden müssen. Darüber hinaus wird der ausziehende Partner von den Banken meist nicht sogleich aus dem Kreditverhältnis entlassen. All diese Aspekte müssen in einer notariell zu beurkundenden Vereinbarung sorgfältig abgewogen werden.

# 5

## Kosten bei Auseinandersetzungsvereinbarungen

Die Kosten einer einvernehmlichen Auseinandersetzung sind deutlich geringer als im Streitfall. Die Kosten einer Auseinandersetzungsvereinbarung der Partner belaufen sich auf etwa die Hälfte der bei dem Hauskauf angefallenen Notar- und Gerichtskosten. Bei einem Immobilienwert von 200.000 Euro sind es 800 - 1.000 Euro. Grunderwerbsteuer oder Schenkungssteuer fallen bei einer Auseinandersetzung unter verheirateten Partnern nicht an. Banken berechnen bei einer Änderung der Kreditbedingungen unterschiedlich hohe Bearbeitungsentgelte.

# 6

## **Achtung: Eigenheimzulage**

Durch eine dauernde Trennung ändern sich die Bedingungen für die Eigenheimzulage und erfordern eine rechtzeitige geänderte Antragstellung bei dem Finanzamt, möglichst noch im Trennungsjahr. Die Eigenheimzulage kann meist erhalten werden. Das Eigenheimzulagengesetz ermöglicht es, durch Übertragung der Haushälfte des ausziehenden Partners die Förderbeiträge beider Partner weiter in Anspruch zu nehmen. Die Kinderzulage kann der verbleibende Partner allerdings nur dann behalten, wenn das Kind weiterhin bei ihm lebt.

*Rechtsanwalt und Notar Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*