

## „Die Immobilie im Falle einer Trennung/Scheidung“

Ein Haus baut man, um mit seiner Familie harmonisch dort zu leben und gegebenenfalls an die Kinder zu vererben. Doch selten kann dieses Ziel umgesetzt werden. Statistisch wird jede dritte Ehe nach ca. 10-15 Jahren Ehedauer geschieden. Auch nicht eheliche Lebensgemeinschaften gehen oft auseinander.

Fraglich ist, was mit der gemeinsam erworbenen oder gebauten Immobilie passiert.

Meistens zieht einer der getrennten Partner aus. Diese Entscheidung sollte jedoch nicht unüberlegt und vorschnell getroffen und umgesetzt werden, anderenfalls eine spätere Nutzung des Hauses ausgeschlossen sein kann.

Man sollte sich zunächst darauf verständigen, wer das Grundstück nach der Trennung (sei es auch nur vorübergehend) nutzt. Dem ausgezogenen Partner steht gegen den im Haus Verbleibenden in der Regel eine Nutzungsentschädigung zu. Diese muss allerdings geltend gemacht werden und berechnet sich nach einem fiktiven Mietzins für ein vergleichbares Objekt in der Umgebung. Zudem müssen bei der Bemessung dieses Entgelts auch Darlehensverbindlichkeiten berücksichtigt werden.

Können sich die Eheleute nicht darüber einigen, wer im gemeinsamen Haus wohnen darf, kann dies auf Antrag auch das Familiengericht regeln.

Hinsichtlich der Auseinandersetzung des gemeinsamen Miteigentums am Grundstück und Haus, gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Eine solche ist z.B. die gemeinsame Veräußerung des Objektes. Von dem Verkaufserlös werden die Darlehensverbindlichkeiten ab-

gelöst und der verbleibende Kaufpreis wird aufgeteilt. Diese Lösung kann mit finanziellen Einbußen verbunden sein, da die Banken meist eine Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Ablösung des Darlehens verlangen.

Andererseits hat man bei einem solchen freihändigen Verkauf erhebliche Einflussmöglichkeiten auf den Kaufpreis. Nicht selten kann man so einen Verkaufserlös erzielen, der über dem Verkehrswert liegt.

Eine andere Alternative ist die Übernahme des Objektes durch einen Partner, inklusive der Übernahme der Schulden betreffend das Haus, und die Auszahlung des anderen Miteigentümers. Hier entsteht oft Streit über den Wert des Objektes, der oft durch Einholung eines Sachverständigengutachtens (ggf. Kurzgutachtens) gelöst werden kann. Kann man sich auf keine der vorgenannten Auseinandersetzungsmöglichkeiten einigen, kann jeder der Partner die Teilungsversteigerung des Objektes beantragen. Hier wird der Wert der Immobilie durch einen Sachverständigen bestimmt und das Objekt versteigert. Den Verfahrensgang bestimmt das Gericht nach den gesetzlichen Vorschriften.

Bei Streitigkeiten um die Immobilie ist eine anwaltliche Beratung ratsam.

**Doreen Hanke**

**Rechtsanwältin**

**Fachanwältin für Familienrecht**

**Mitarbeiter(in) gesucht**

**Die Kanzlei Hanke sucht**

**ab Juni 2018 eine(n)**

**Rechtsanwaltsfachange-  
stellte(n)!**

**Wir freuen uns über**

**aussagekräftige**

**Bewerbungen.**