

POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister



Starke Partner

MAXPOOL und blau direkt gehen gemeinsamen Weg

max-Hausrat-Update
Von diesen sinnvollen
Erweiterungen profitieren auch
Ihre Bestandskunden

Mit Sicherheit nachhaltig
Hilfreiche Tipps für einen
lückenlosen Schutz von
Wärmepumpen

Raus aus dem Backoffice
Stressfrei durch den Makler-
alltag – mit der smarten
Bürohilfe easyOFFICE

Wie bekommt man es gut auseinander?

In Deutschland leben circa 42 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Da bleibt es nicht aus, dass Lebensereignisse wie Scheidung, Trennung oder auch ein Todesfall Handlungsbedarf bezüglich bestehender Darlehensverbindlichkeiten und der Neuaufteilung von Immobilienvermögen auslösen. Diesbezüglich möchten wir Ihnen ein paar wichtige Tipps und Handlungsempfehlungen geben.

Scheidung

Für die meisten Ehepaare ist die eigene Immobilie ein großer Traum und Teil der Zukunftsplanung zu zweit oder mit Kindern. Allerdings besteht nicht jede Ehe ewig.

In 2022 wurden in Deutschland 390.000 Ehen geschlossen und 137.400 geschieden. Die durchschnittliche Ehe hält dabei ziemlich genau so lange wie die häufig gewählte Zinsbindung von 15 Jahren.

An diese Umstände haben sich die jüngeren Generationen bereits gewöhnt und um so wichtiger wird es, zu wissen, wie man beim Auseinandergehen die Rechte und Pflichten hinsichtlich vorhandener Immobilien am besten gestaltet.

In der Regel werden bei einem gemeinsamen Immobilienkauf beide Eheleute als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und sind auch beide Darlehensnehmer in der Immobilienfinanzierung. Der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft regelt diese Aufteilung ohnehin.

Viele Kreditinstitute bestehen zudem auf eine ein gemeinsame Darlehensnehmerschaft bei Ehepaaren. Was viele nicht wissen: Jeder Darlehensnehmer haftet dabei einzeln, mit seinem gesamten Vermögen für 100 Prozent des Darlehens und müsste zum Beispiel bei einem Zahlungsausfall für den kompletten restlichen Darlehensbetrag aufkommen. Daran sollte man denken in Zeiten von Uneinigkeit in einer Beziehung.

Im Rahmen einer Scheidung zieht einer der Partner im Normalfall aus. Der andere versucht nicht selten, die Immobilie zu behalten und alleine weiter zu finanzieren.

Aus dem oben genannten Grund möchte die ausgezogene Person dabei dann auch so schnell wie möglich aus der Haftung für das Darlehen entlassen werden. Wie bekommt man das nun auseinander?



Lösung 1 – Schuldhaftentlassung:

Möchte ein Darlehensnehmer nicht mehr für das Immobiliendarlehen haften, muss die jeweilige Bank dieser Änderung zustimmen. Dies ist nur möglich, wenn der Ehepartner bzw. der zweite Darlehensnehmer, der die Immobilie behalten möchte, in der Lage ist, alleine den monatlichen Darlehensverpflichtungen nachzukommen. Hierfür prüft das Kreditinstitut die Kreditwürdigkeit des verbleibenden Darlehensnehmers und erteilt bei einem positiven Ergebnis eine Schuldhaftentlassung gegenüber demjenigen, der nicht mehr für das Darlehen haften möchte. Derjenige fungiert damit nicht mehr als Darlehensnehmer und wird aus der Darlehensverpflichtung

entlassen. Der zweite Darlehensnehmer führt die Immobilienfinanzierung zu ursprünglichen Bedingungen fort.

Die Abstimmung mit dem jeweiligen Kreditinstitut ist dabei Voraussetzung für die entsprechende Regelung in einer notariellen Trennungs- oder Scheidungsfolgevereinbarung.

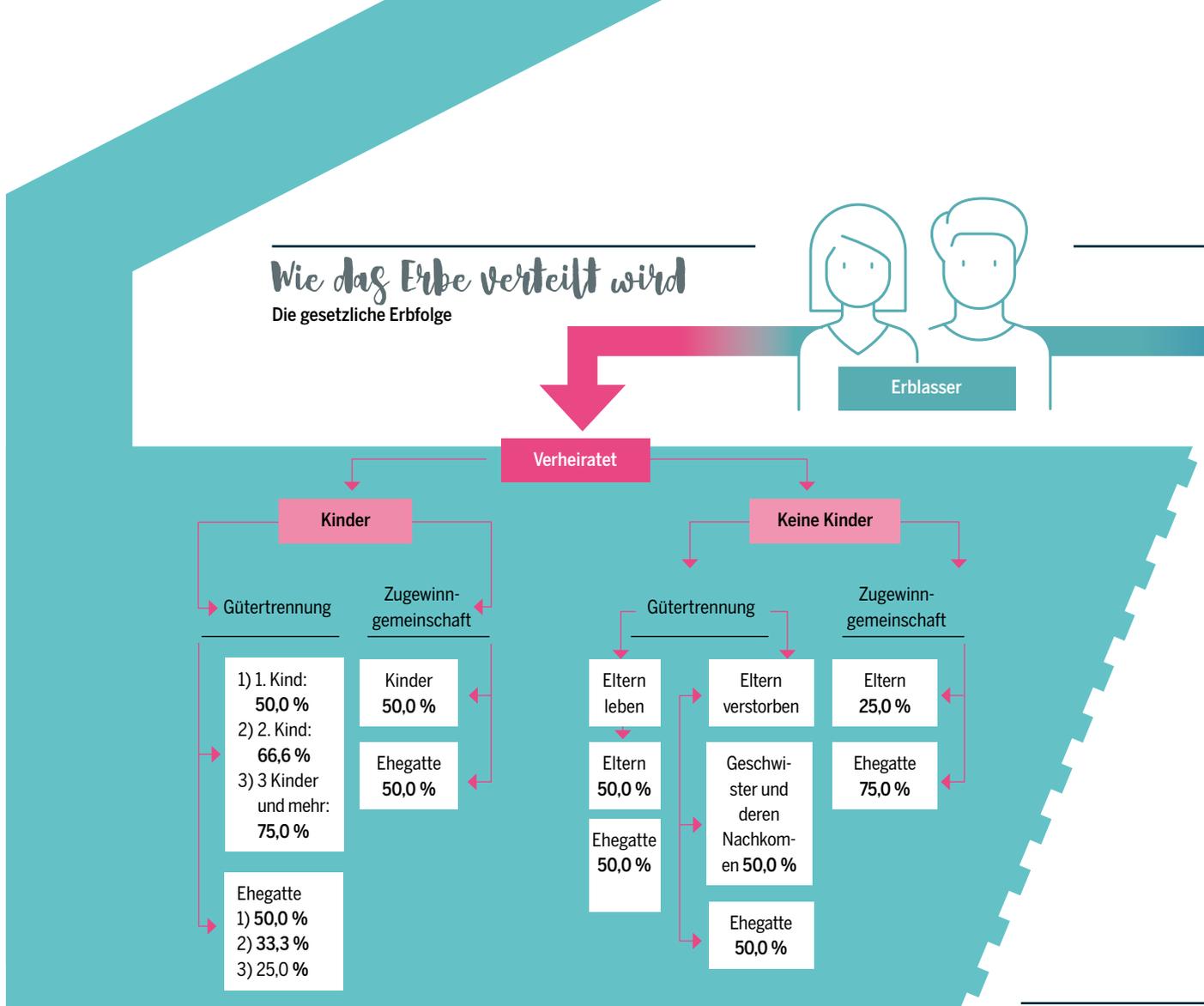
Lösung 2 – Schuldnerwechsel:

Sollte die Bonität des Darlehensnehmers, der die Immobilie behalten und die Finanzierung fortführen möchte, nicht ausreichend sein, gibt es die Möglichkeit, einen Darlehensnehmer durch eine andere Person zu ersetzen. Dies kann beispielsweise der neue Lebenspartner oder jemand aus der

Familie sein. Auch hier muss die Bank zunächst die Kreditwürdigkeit dieser Person prüfen. Bei einem positiven Ergebnis wird der Darlehensnehmer gewechselt bzw. ausgetauscht und haftet nun gemeinsam mit dem zweiten Darlehensnehmer für die Immobilienfinanzierung.

Wichtig: Nicht jedes Kreditinstitut bietet die Schuldhaftentlassung oder den Schuldnerwechsel an. In einem solchen Fall muss der Ehepartner, der die Immobilie behalten möchte, alleine oder gegebenenfalls mit einem zweiten Ersatz-Darlehensnehmer eine neue Finanzierung zu aktuellen Konditionen
»





aufnehmen. Mit diesen Mitteln wird das alte Darlehen dann gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung abgelöst. Durch diese zusätzlichen Kosten und mit Blick auf die gestiegenen Zinsen ist es notwendig, die Wirtschaftlichkeit eines solchen Schrittes neu zu bewerten und gegebenenfalls entsprechend in der notariellen Regelung zu berücksichtigen.

Lösung 3 – Verkauf:

Falls das sich scheidende Ehepaar in Bezug auf die Weiterführung der Immobilie nicht einigen kann, muss die Immobilie verkauft werden und der Verkaufserlös wird nach Abzug der Darlehensrestschulden gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf beide Ehepartner aufgeteilt.

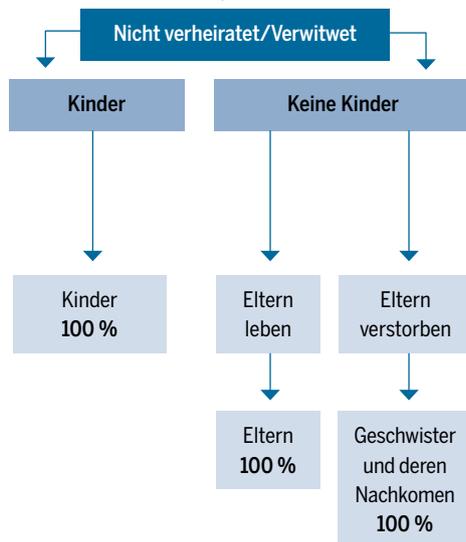
Trennung unverheirateter Personen

Viele Paare leben heutzutage unverheiratet zusammen und erfüllen sich trotzdem den Wunsch vom gemeinsamen Eigenheim. Die Besitzverhältnisse bei unehelichen Partnerschaften sind allerdings im Vergleich zu Ehepaaren weniger vom Gesetz geregelt beziehungsweise geschützt.

*"Das regeln wir,
wenn es so weit ist"
kann die unangenehmste
Variante werden.*

In diesen Situationen wird eine Liebesbeziehung rechtlich quasi ignoriert es ist grundsätzlich entscheidend, wer als Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen ist.

Nur derjenige oder diejenige hat den gesetzlichen Anspruch auf die Nutzung und den Vermögenswert der Immobilie. Es kommt vor, dass ein Partner absichtlich nicht als Eigentümer ins Grundbuch der Immobilie eingetragen werden, beispielsweise weil die Einkommens- oder Vermögensverhältnisse sehr voneinander abweichen oder um zu vermeiden, dass sein/ihr Miteigentumsanteil unter die gesetzliche Erbfolge fällt und Kinder aus einer früheren Beziehung gegebenenfalls davon profitieren.



Quelle: F.A.Z.

Sollte sich ein Partner mit Eigenkapital an dem Erwerb der Immobilie beteiligt haben, aber nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein, so hätte er oder sie im Falle einer Trennung weder Anspruch auf das Eigentum an der Immobilie noch auf das ursprünglich eingesetzte Eigenkapital. Ebenfalls ist zu beachten, wer als Darlehensnehmer für die Immobilienfinanzierung fungiert.

Falls beide Partner Darlehensnehmer sind, haften auch nach der Trennung beide Partner für die Verbindlichkeiten aus dem Immobiliendarlehen. Es empfiehlt sich also die Eigentumsverhältnisse analog der Darlehensnehmerschaft zu gestalten. Die im Scheidungsfall genannten Lösungssätze hinsichtlich der möglichen

Darlehensgestaltung bei den Banken gelten für den Trennungsfall ohne Tauschein ebenso.

Um sich als unverheiratetes Paar die Klarheit einer gesetzlich geregelten Ehe zu verschaffen, ist es sinnvoll, einen Partnerschaftsvertrag/GbR-Vertrag zu schließen. Hierin können unverheiratete Paare Grundlagen für ihre Lebensgemeinschaft schaffen und somit für den Fall der Trennung vorsorgen.

Die gesetzliche Erbfolge kann dadurch zwar nicht vollends ausgehebelt werden, aber der Partner kann als Erbe überhaupt erst einmal ins Spiel gebracht werden.

Todes- und Erbfall

Wenn ein Immobilienbesitzer verstirbt, stehen die Hinterbliebenen neben der emotionalen Last oft auch vor der Herausforderung, Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten unter den Erben aufzuteilen. Soweit der Erblasser kein Testament hinterlassen hat, greift grundsätzlich die gesetzliche Erbfolge (siehe Schaukasten).

Im häufigsten Fall sind der Ehepartner und die Kinder die Erben, sodass daraus eine Erbengemeinschaft entsteht und die Erben nur gemeinsam Entscheidungen über die Immobilie treffen müssen. Ein Erbe kann auf seinen Erbanteil verzichten oder das Erbe ausschlagen.

Variante 1 – Verkauf der Immobilie

Soweit es noch eine laufende Immobilienfinanzierung im Zusammenhang mit der Immobilie gibt, fällt auch dieses Darlehen in die Erbmasse und die Erben haften hierfür zunächst gesamtschuldnerisch. Im Falle des Immobilienverkaufs wird daher in erster Linie der Gläubiger der Finanzierung bzw. die Bank aus dem Verkaufserlös bedient. Der Restbetrag wird gemäß den Erbanteilen auf die Erben aufgeteilt.

Variante 2 – Erhalt der Immobilie:

Die Erben können auch entscheiden, dass zukünftig einer der Erben – zum Beispiel der Ehepartner – die Immobilie übernimmt, woraufhin die übrigen Erben demjenigen ihre Eigentumsanteile übertragen.

Besteht in diesem Fall eine Immobilienfinanzierung, würde der übernehmende Erbe in den Vertrag eintreten und auch die Verbindlichkeiten entsprechend übernehmen. Der Abschluss einer »

Risiko-Lebensversicherung kann sinnvoll sein, um die hinterlassenen Kreditverbindlichkeiten abzudecken.

Die übertragenden Erben haben im Gegenzug einen rechtlichen Anspruch auf die Auszahlung ihres Erbanteils unter Verrechnung der bestehenden Darlehensrestschulden.

Testament

Möchte man mögliche Streitigkeiten innerhalb der Familie nach seinem Todesfall vermeiden und die Hinterbliebenen finanziell entlasten, empfiehlt es sich, früh genug ein Testament aufzusetzen, in dem man selbst die Erbfolge bestimmt.

Man muss allerdings wissen, dass die gesetzlichen Erben auch trotz eines anders lautenden Testaments einen Anspruch auf ihre Pflichtteile haben. Der Pflichtteil beträgt die Hälfte des Erbanteils, der dem Erben in der gesetzlichen Erbfolge zustehen würde. Sollten die Erben ihre Pflichtteile einfordern, müssen die im Testament bestimmten Erben die Pflichtteile auszahlen.

Sonderfall – unverheiratete Paare

Verstirbt ein Partner aus einer Partnerschaft ohne Trauschein und beide waren jeweils zur Hälfte Eigentümer einer Immobilie, kann es durchaus komplizierter werden.

Der überlebende Partner hat keinen gesetzlich geregelten Erbanspruch auf den Miteigentumsanteil der verstorbenen Person. Dieser Anteil fällt in die Erbmasse, die der „Familie“ zugeordnet wird. Somit könnte diese Erbengemeinschaft über die Hälfte der Immobilie entscheiden, ohne den hinterbliebenen Partner einbeziehen zu müssen.

Wenn der verstorbene Partner sogar alleiniger Eigentümer der Immobilie war, fällt die Immobilie komplett in seine Erbmasse. In dem Fall muss der überlebende Partner die Immobilie sogar innerhalb von 30 Tagen räumen, wenn die Erben diesen Anspruch erheben.

An dieser Stelle wird die Notwendigkeit eines Partnervertrages bzw. eines GbR-Vertrages noch deutlicher. Hierin kann man sich gegenseitig als Erben bestimmen und z. B. füreinander ein lebenslanges Wohnrecht oder ein Vorkaufsrecht einräumen.

Fazit

So schön die Planung eines gemeinsamen Lebensweges auch ist, man sollte immer bedenken, dass eine Immobilie finanzielle Verpflichtungen mit sich bringt, die nicht so flexibel sind wie eine Schallplattensammlung oder ein Sparbuch.

Auch wenn man über die angesprochenen Lebenssituationen nicht so gerne sprechen möchte, ist es vor dem Immobilienerwerb durchaus sinnvoll über mögliche Szenarien zu durchdenken und sich Auskünfte bei einem Rechtsanwalt oder Notar einzuholen. Auf dieser Basis kann anschließend jeder für sich entscheiden, ob und in welcher Form er eine Vorsorge für den Scheidungs- bzw. Trennungsfall oder den Todesfall treffen möchte. ◀



Nick Borisow,
Finanzierungsspezialist, MAXPOOL