

Problem eines gemeinsamen Wohnungskaufs nach der Scheidung

05.11.2004 20:13

Preis: *****,00 € Familienrecht**



Eine Bekannte von mir hat folgendes Problem:

Sie hat während zu Beginn ihrer Ehe sich als Geldanlage eine Wohnung gekauft und (auf Druck der Bank) sich gemeinsam mit ihrem Ehemann als Eigentümer eintragen lassen. Diese Wohnung war nur als Alterssicherung gedacht und zu keinem Zeitpunkt als gemeinsame Ehwohnung. Sie hat diese Wohnung zum Teil aus ihrem Anfangsvermögen bezahlt, zu einem weiteren Teil einen Kredit aufgenommen, der mit einer bereits vor der Ehe vollständig einbezahlten Lebensversicherung abgesichert ist und in einigen Jahren fällig wird. Auf den Kredit sind beide Eheleute gesamtschuldnerisch eingetragen, die Raten wurden jedoch nur von meiner Bekannten getragen. Leider hat die Wohnung in den letzten Jahren massiv an Wert verloren und ist nur noch etwa die Hälfte wert.

Wie sieht die Situation jetzt bei einer Scheidung aus?

Kann sie die Wohnung behalten / Droht eine Zwangsversteigerung?

Wie sieht es im Fall einer Zwangsversteigerung aus?

Als Rechtsauskunft wurde ihr mitgeteilt, dass ihr die Schulden verbleiben würden und ihr Ehemann die Hälfte des erzielten Wohnungspreises mitnehmen könnte. Die Lebensversicherung sei ebenfalls verloren, da sie zur Abzahlung des Restkredits verwendet würde. Stimmt das?

Liebe Rechtsuchende,

aufgrund Ihrer Sachverhaltsdarstellung gehe ich davon aus, dass der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft besteht.

Gem. § 1372 BGB fallen die Miteigentumsanteile an unbeweglichen Sachen (Grundstücke, Immobilien) in das jeweilige Endvermögen der Ehegatten; soweit dadurch auf der einen Seite ein höherer Zugewinn entsteht, ist dieser auszugleichen.

Für die Verbindlichkeiten gegenüber den Darlehensgläubigern haften die Ehegatten wegen der Gesamtschuldnerschaft nach der Trennung weiterhin gemeinsam. Soweit nur ein Ehegatte nach der Trennung Aufwendungen z. B. für die Rückzahlung des Darlehens tätigt, so kann sich ein Ausgleichsanspruch gem. § 748 BGB ergeben.

Wer die Wohnung nach der Trennung behält, müssen die Ehegatten möglichst gütlich regeln. Sollte keine Einigung möglich sein, kann einer der Miteigentümer die Auseinandersetzungsversteigerung nach § 181 Zwangsversteigerungsgesetz beantragen. Dies ist jedoch keine Zwangsversteigerung im eigentlichen Sinne. Alternativ dazu besteht nach die Möglichkeit des schlichten Verkaufs der Immobilie gem. § 763 BGB.

Kein Miteigentümer kann sich gegen die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft sperren, im Zweifel muss er selbst die übrigen Eigentumsanteile erwerben, um sein Eigentum zu erhalten. Sollte ein Ehegatte nach der Trennung in der Wohnung leben, so hat der andere gem. § 1361 BGB einen Anspruch auf Nutzungsentgelt, welcher einer Mietzahlung gleichsteht.

Die Frage, welche Variante die wirtschaftlich sinnvollste ist, kann hier nicht beantwortet werden, da die derzeitige Nutzungsart nicht bekannt ist und die Entwicklung der Immobilienpreise unvorhersehbar. Diese Frage wäre rein spekulativ. Allerdings könnte die Übernahme des anderen Eigentumsanteils günstig sein, wenn derzeit die Preise besonders niedrig sind.

Die Situation nach einer Veräußerung, egal ob durch Versteigerung oder Verkauf, ist die oben beschriebene: das

jeweilige Endvermögen ermittelt sich unter Berücksichtigung des hälftigen Verkaufserlöses nach Abzug der auf der Immobilie lastenden Verbindlichkeiten.

Leider war die letzte Teilfrage nicht hinreichend konkretisiert; sofern noch Klärungsbedarf besteht, sind Sie zur Nachfrage herzlich ermutigt.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Kuhn, Rechtsanwalt



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie befinden sich in einer emotional anstrengenden Scheidung oder Trennungsphase, die es einem schwer macht, Luft zu holen?

[Mehr Informationen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

