

Grundbucheintrag und Scheidung – eine Fallgeschichte

Kauft sich ein frisch verheiratetes Pärchen eine Immobilie, erscheint die Frage, wer sich in das Grundbuch eintragen lässt, vielleicht noch völlig nebensächlich. Doch spätestens nach einer Scheidung wird diese Eintragung bedeutend. Anwälte empfehlen grundsätzlich, dass sich beide Partner als Eigentümer eintragen lassen. Aber auch dabei gibt es einiges zu beachten. Das folgende Szenario verdeutlicht, welche Probleme im Falle einer späteren Scheidung aus einer anfänglichen Sorglosigkeit beim Grundbucheintrag resultieren können.

Ein junges Pärchen, seit kurzem verheiratet, beschließt, das gemeinsame Glück mit einem Hauskauf komplett zu machen. Die Ehefrau hat gerade eine beachtliche Summe von ihren Großeltern geerbt, mit der das Eigenheim zum

weit überwiegenden Teil finanziert wird. Ihr Ehemann beteiligt sich lediglich mit einem kleinen Beitrag. Dennoch entscheiden sich die beiden dafür, sich zu gleichen Teilen als Besitzer ins Grundbuch eintragen zu lassen. Dass sie sich jemals scheiden lassen, schließen sie zu diesem Zeitpunkt vehement aus.

Partner nach der Scheidung aus Grundbuch austragen lassen

Zwölf Jahre später jedoch ist das damals Unvorstellbare Realität geworden: Die Scheidung steht an. Die Ehefrau beabsichtigt, zusammen mit der gemeinsamen Tochter im Haus wohnen zu bleiben und dieses zu übernehmen. Aus diesem Grund soll ihr Ex-Partner als Besitzer aus dem Grundbuch ausgetragen werden. Doch jetzt holt ihre naive Großzügigkeit am Tag der Grundbucheintragung die Ehefrau ein. Obwohl sie beim Kauf der Immobilie deutlich mehr gezahlt hat, stehen ihrem Noch-Ehemann nun 50 Prozent des Hauswertes zu.

Zu allem Überfluss stellt der Gutachter, den die beiden zwecks Ermittlung des aktuellen Immobilienwertes beauftragt haben, dann noch fest, dass der Wert mittlerweile gestiegen ist. Der Wertausgleich, den die Frau ihrem Ex-Partner zahlen muss, ist dementsprechend hoch. Spätestens jetzt bereut die Ehefrau, beim Hauskauf nicht auf unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen bestanden zu haben.

Immobilienteilung als Möglichkeit

Weil die Ehefrau ihrem Noch-Ehemann nun aber eine so hohe Summe auszahlen muss, kann sie sich die Unterhaltungskosten für das Haus nicht leisten. Eine Teilung der Immobilie in zwei eigenständige Wohneinheiten, von denen jeder eine behält, scheidet durch den Schnitt des Hauses als Alternativlösung aus. Auch von einer Vermietung der Immobilie wollen die Ex-Partner absehen, um weitere Streitigkeiten zu vermeiden. Letztlich bleibt ihnen nur der Hausverkauf.

Der Verkauf ist hier die einzige Lösung, die beiden Partnern die Chance auf einen Neustart bietet, auch wenn der Nachteil für die Frau, der sich aus dem anfänglichen ungenauen Grundbucheintrag ergeben hat, trotzdem bestehen bleibt. Immerhin zeigt sich damit in unserer Fallgeschichte ein Licht am Ende des Tunnels. Der Makler, den die beiden engagieren, findet schnell einen geeigneten Käufer und schafft es sogar, einen Preis auszuhandeln, der noch über der Werteinschätzung des Gutachters liegt. Der Gewinn wird zwischen den beiden Ex-Partnern zu gleichen Teilen aufgeteilt.

Sie sind sich nicht sicher, ob der Hausverkauf nach der Trennung für Sie die beste Lösung ist?

Wir beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.