

Getrennt von Tisch, Bett – und Immobilie

Rechtsfrage. Ein häufiger Streitpunkt bei Scheidungen ist die eheliche Wohnung, die unter Umständen dem Nicht-Eigentümer zugesprochen werden kann. Um das zu vermeiden, empfiehlt sich ein Ehevertrag.

VON URSULA RISCHANEK

Vier von zehn Ehen in Österreich sind im Vorjahr geschieden worden, heuer dürften es deutlich mehr werden. „Ich sehe einen massiven Anstieg“, sagt Rechtsanwältin Valentina Philadelphia-Steiner. Die Trennung ist nicht nur emotional eine Belastung. „Das Problem dabei ist, dass bei vielen Ehepaaren die Immobilie, sofern sie im Eigentum ist, den einzig relevanten Vermögenswert darstellt“, sagt die Anwältin. Somit würde neben den emotionalen Themen auch die existenzielle Frage des Wohnens schlagend.

Aus eins mach zwei

Generell gilt in Österreich Gütertrennung. Bei einer Scheidung allerdings wird das während der Ehe gemeinsam oder von einem Ehepartner erwirtschaftete Vermögen und die gemeinsam erwirtschafteten Ersparnisse aufgeteilt. „In der Regel wird das Vermögen zu gleichen Teilen geteilt. Das gilt auch, wenn nur ein Ehepartner erwerbstätig war und sich der andere um Kinder und/oder Haushalt gekümmert hat, da diese Art der Arbeit gesetzlich auch als Beitrag zur Vermögensschaffung gilt“, erklärt Jakob Cerbe, Geschäftsführer Österreich von McMakler. Wobei: Auch

Immobilien, die von einem der Partner in die Ehe eingebracht, geerbt oder diesem geschenkt wurden, können unter Umständen unter die Aufteilung fallen. Etwa, wenn sich der Nicht-Eigentümer keine neue Wohnung leisten kann oder das bei diesem verbleibende gemeinsame Kind auf die Weiterbenützung derselben angewiesen ist. „Wird die Ehe nicht einvernehmlich geschieden, kann der Richter auch eine Eigentumsübertragung vornehmen“, sagt Philadelphia-Steiner. Cerbe fügt hinzu: „Die Person, der die Immobilie in einem solchen Verfahren zugesprochen wird, muss den Wert des Objekts dem ehemaligen Eigentümer ersetzen.“

Möglichkeiten, den Immobilienbesitz zu regeln, gibt es mehrere: Hat man sich geeinigt, wer weiterhin in der bisher gemeinsam genutzten Immobilie wohnt, muss der andere ausbezahlt werden. Das gilt sowohl für den Fall einer Konsenslösung als auch für den Fall, dass im Streitfall das Gericht einer der Parteien die Wohnung zugesprochen hat. „Oft fehlen aber die finanziellen Mittel zur Auszahlung“, weiß Philadelphia-Steiner. Ein anderes Problem sei, dass die meisten Paare die Immobilie mit einem Kredit finanziert hätten. Normalerweise müsste der in der

Wohnung Verbleibende diesen übernehmen, ein Überschuss würde im Verhältnis 50:50 aufgeteilt. „Aber oft wurde auch der Kredit gemeinsam aufgenommen“, so die Anwältin. Die Bank würde jedoch jenen Partner, der aus der Wohnung oder dem Haus auszieht, meist nicht so leicht aus dem Kredit entlassen. Zwar könne das Gericht aussprechen, dass dieser nur Ausfallsbürge bleibe. Die Wahrscheinlichkeit sei aber äußerst gering. „Will der Betroffene dann aber für eine neue Immobilie einen Kredit aufnehmen, kann es vorkommen, dass er keinen bekommt – oder zu schlechteren Bedingungen aufgrund einer schlechteren Bonität“, sagt Philadelphia-Steiner. Damit sei für diesen zumindest vorläufig in man-

chen Fällen der Traum vom Eigenheim vorbei, ein Ausweichen auf den Mietmarkt unausweichlich.

Angesichts dessen entscheiden sich viele Paare, ihre Immobilie im Zuge der Scheidung zu verkaufen. Nachdem ein eventuell bestehender Kredit abbezahlt wurde, wird der restliche Verkaufserlös zu gleichen Teilen ausbezahlt. „Eine gemeinsam genutzte Immobilie zu verkaufen, ist oft die einfachste Lösung nach einer Trennung, weil so kein Streit über die weitere Nutzung entfacht. Immobilien, die während der Ehe als Anlageobjekt gekauft wurden, werden in aller Regel nach der Trennung ebenso verkauft. Allerdings sollten Verkäufer wissen, dass, wenn sie einen Immobilienkredit frühzeitig abbezahlen, sie möglicherweise eine

Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank entrichten müssen“, sagt Cerbe. Aber nicht nur das: „Weil die Zeit drängt, werden die Objekte immer wieder zu einem deutlich schlechteren Preis verkauft.“

Um sich im Scheidungsfall die Schwierigkeiten zumindest rund um die Immobilie zu ersparen, rät sie zu einem Ehevertrag. „In diesem Notariatsakt kann man genau festlegen, wer die Immobilie unter welchen Umständen und zu welchen Bedingungen bekommt“, sagt die Anwältin. Der Vertrag sei für das Gericht insofern bindend, als eine Eigentumsübertragung somit ausgeschlossen ist. In Härtefällen, etwa bei drohender Obdachlosigkeit des Nicht-Eigentümers, könne dieses allerdings eine andere Vereinbarung veranlassen.