

Was passiert im Fall der Scheidung mit dem gemeinsamen Haus?

Meinem Ehemann und mir gehört ein Einfamilienhaus je zur Hälfte, das noch nicht ganz abbezahlt ist. Wir beabsichtigen, uns scheiden zu lassen und sind uns über alles einig, insbesondere auch darüber, dass mein Mann meinen Anteil am Haus übernimmt. Wie können wir einfach und kostengünstig unser Ziel erreichen?

Soll Ihr Ehemann das Haus allein übernehmen, so bedarf es einer Übertragung Ihres Anteils auf ihn. Dies muss notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden. Über die Höhe eines eventuell zu zahlenden Ausgleichsbetrages müssten sie sich einigen. Kriterium kann hier zum Beispiel der finanzielle Beitrag des Ausscheidenden zum Kaufpreis bzw. zu den Ratenzahlungen an die Bank sowie die Höhe des derzeitigen Verkehrswerts des Hauses sein.

Mit der Übertragung Ihres Anteils am Haus wollen Sie natürlich auch nicht mehr für die Rückzahlung der noch ausstehenden Darlehensraten verantwortlich sein. Hierzu bedarf es der Entlassung aus dem Darlehensvertrag durch die Bank. Im Übertragungsvertrag kann der übernehmende Ehegatte zwar den Ausscheidenden von der zukünftigen Rückzahlung freistellen. Das allein schützt diesen jedoch nicht vor einer Inanspruchnahme durch die Bank, wenn die Raten nicht ordnungsgemäß vom anderen Partner geleistet werden. Er hat dann lediglich einen Rückzahlungsanspruch gegenüber diesem Partner, den er schlimmstenfalls gerichtlich durchsetzen muss. Es ist unbedingt zu empfehlen, die Schuldhafentlassung schon im Vorfeld der Übertragung mit der Bank zu klären.

Ob die Bank den einen Schuldner aus der Haftung entlässt, hängt maßgeblich davon ab, ob der verbleibende Ehegatte finanziell dazu in der Lage ist, die bestehenden Verbindlichkeiten bei der Bank allein zu tragen. Ein Anspruch auf Entlassung aus dem Darlehensvertrag besteht nicht.

Im Zusammenhang mit der Übertragung können auch alle weiteren Umstände der Scheidung, wie z.B. Fragen des Güterrechts, des nachehelichen Unterhalts, des Versorgungsausgleiches und das Sorge- und Umgangsrecht im Hinblick auf etwaige Kinder in einer notariellen Scheidungsfolgenvereinbarung geregelt werden. Mit einer solchen Vereinbarung lassen sich im Verhältnis zur streitigen Scheidung die Kosten erheblich reduzieren. Eine einvernehmliche Scheidung ist immer erstrebenswert. Sie spart Kosten, Zeit und Unannehmlichkeiten. Jeder Notar berät sie hierbei gern.

Dr. Matthias Wagner, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen
www.notarkammer-sachsen.de