Foto: © Mukhina1

Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen — Teil 1: Scheidung

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

Folgendes Szenario: Ein frisch verheiratetes Pärchen kauft sich eine Eigentumsimmobilie. Laut Gesetz müssen sich die neuen Eigentümer nach der notariellen Beurkundung vom Kaufvertrag auch in das Grundbuch eintragen lassen. Doch wer gilt eigentlich bei einem Ehepaar als Hausbesitzer? Spätestens im Falle einer Scheidung wird diese Eintragung nämlich bedeutend. Anwälte empfehlen grundsätzlich, dass sich beide Partner als Eigentümer eintragen lassen.

Dabei bedeutet die gemeinsame Eintragung nicht immer eine 50/50-Verteilung des Eigentums. In unserem Szenario hat die Ehefrau gerade eine hohe Summe von ihren Großeltern geerbt, die zu großen Teilen zur Finanzierung des Hauses genutzt wird. Ihr Ehemann beteiligt sich lediglich mit einem kleinen Beitrag. Die beiden entscheiden sich trotzdem dafür, zu gleichen Teilen als Besitzer ins Grundbuch eingetragen zu werden. Dass sie sich jemals scheiden lassen, halten sie zu diesem Zeitpunkt für unmöglich.

Die Scheidung

12 Jahre später ist es dann doch so weit. Die Ehe kriselt und es kommt zur Scheidung. Die Ehefrau möchte zusammen mit der gemeinsamen Tochter im Eigenheim wohnen bleiben und dieses übernehmen. Ihr Ex-Partner soll als Besitzer aus dem Grundbuch ausgetragen werden. Obwohl Sie beim Kauf des Hauses mehr gezahlt hat, stehen ihm nun 50 Prozent des Hauswertes zu.

Die Übertragung

Um den aktuellen Wert des Hauses zu ermitteln, beauftragen die beiden einen Gutachter. Der stellt fest, dass der Hauswert mittlerweile gestiegen ist. Der Wertausgleich, den die Frau ihrem Ex-Partner zahlen muss ist dementsprechend hoch. Für die Ehefrau ist das sehr ärgerlich. Sie bereut beim Hauskauf nicht auf unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestanden zu haben.

Eine 2/3-tel Lösung wäre für sie am günstigsten ausgefallen. Denn auch wenn sie sich von vornherein als Alleineigentümerin eintragen lassen hätte, hätte sie ihrem Mann einen fünfzigprozentigen Zugewinnausgleich zahlen müssen. Einen Ehevertrag haben die beiden wie die meisten Paare in Deutschland nämlich nicht abgeschlossen.

Der Verkauf

Die Ehefrau kalkuliert ihre Möglichkeiten durch und stellt fest, dass sie sich die Unterhaltungskosten für das Haus nicht alleine leisten kann, wenn sie ihren Ex-Mann gleichzeitig mit einer so hohen Summe auszahlen muss. Die beiden überlegen, welche anderen Möglichkeiten sie haben. Eine Teilung der Immobilie in zwei eigenständige Wohneinheiten, von denen jeder eine behält, ist durch den Schnitt des Hauses nicht möglich.

Die beiden überlegen kurz, die Immobilie zu vermieten und sich die Mieteinnahmen zu teilen, entscheiden sich dann jedoch dafür, das Haus zu verkaufen und so weitere Streitigkeiten zu verhindern. Für den Verkauf der Immobilie engagieren die beiden einen Makler, der ihnen bei der Suche nach einem neuen Besitzer hilft und es schafft einen Preis auszuhandeln, der noch über der Werteinschätzung des Gutachters liegt. Der Gewinn wird zwischen den beiden Ex-Partnern aufgeteilt.

Die Änderung des Grundbucheintrags

Die beiden setzen mit dem neuen Eigentümer einen Kaufvertrag auf, den sie sich notariell beurkunden lassen. Anschließend wird eine Grundbuchänderung beantragt und die beiden werden als Eigentümer ausgetragen. Bei der neuen Käuferin handelt es sich um eine alleinerziehende Mutter mit zwei fast erwachsenen Kindern. Sie wird alleine ins Grundbuch eingetragen und hat nicht zu befürchten, im Falle einer Scheidung das Haus zu verlieren.

Sie sind sich nicht sicher, ob Sie ihr Haus nach einer Trennung verkaufen sollen? Wir beraten Sie gerne zu Ihren Möglichkeiten.