

Scheidung und (r)aus?

Wer geht, wer bleibt? Haus verkaufen, Wohnung aufgeben? Bei Scheidungen wird oft um Kinder gekämpft, noch öfter aber um Immobilien. Warum das so ist und was es zu beachten gilt, um nicht alles zu verlieren. **VON SUSANNA SKLENAR**

» KURIER: Wie wichtig ist das Thema Wohnen bei einer Scheidung?

Christine Kolbitsch: Existenziell, würde ich sagen. Das Thema Wohnen wird bei Scheidungen immer brisanter, weil auch die Wohnkosten generell steigen und einen immer größeren Teil vom Einkommen aufbrauchen. Das betrifft am häufigsten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Aber auch Miet-, Genossenschafts- und sogar Gemeindewohnungen sind heute zentrale Punkte bei einer strittigen Scheidung.

Was ist der häufigste Fehler, der im Zuge der Trennung gemacht wird?

Dass einer der beiden Partner vor schnell auszieht. Klar, wenn die Stimmung katastrophal ist und eine Scheidung bereits angestrebt wird, ist die Situation schwer zu ertragen. Dennoch: Derjenige, der aus der Wohnung oder dem Haus rausgeht, hat das Bummerl.

Warum ist das so?

Weil ihm schlimmstenfalls ein böswilliges Verlassen als schwere Eheverfehlung angekreidet werden kann. Und weil die Chance, dass er oder sie eine Wohnung oder ein Haus zu gleichen, günstigen Konditionen wie einst findet oder baut, sehr gering ist. Deshalb ist ein Auszug immer mit Schwierigkeiten und Kosten wie Kautions-, Provision-, Einrichtung- und höheren Mietkosten verbunden. Eines sollte allen klar sein: Das, was man in eine Immobilie hineingesteckt hat, kriegt man bei einer Scheidung nicht mehr heraus.

Dann widmen wir uns der „bestmöglichen Schadensbegrenzung“: Was



„Der Kampf um eine günstige Wohnung oder eine angemessene Ausgleichszahlung für ein Eigentumshaus lohnt sich – gerade in Zeiten, wo das Wohnen generell immer teurer wird. Hier geht es meist um die weitere Existenz jenes Partners, der auszieht.“ Christine Kolbitsch, Rechtsanwältin

ist bei einem Haus zu beachten?

Bei einem Haus oder einer Wohnung im Eigentum geht es zunächst darum, den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln. Dazu wird ein Gutachten erstellt. Davon hängt die Höhe der Ausgleichszahlung ab, die der Partner, der in der Immobilie bleibt, dem anderen, der geht, zahlen muss. Der Wert der Immobilie hängt aber auch noch von weiteren Punkten ab, die mit Geld abgegolten werden: Wie viel Schulden an der Immobilie gibt es noch und welcher Partner hat für die Errichtung oder den Kauf was eingebracht – sei es, dass er den Grund von den Eltern geschenkt bekommen oder etwas geerbt hat. Das scheidet dann als Wert aus, das heißt, das muss man mit dem anderen nicht teilen.

Was tun, wenn ein Partner mit dem Ergebnis des Gutachtens als Bemessungsgrundlage für die Ausgleichszahlung nicht einverstanden ist?

Dann sollte er ein zweites Gutachten einholen. Tatsächlich gibt es bei den ermittelten Verkehrswerten eine Schwankungsbreite, in der Regel etwa zehn Prozent. Finden die Partner keine Einigung bzw. unterstellen einander ein „Gefälligkeitsgutachten“, kann beim Gericht ein unabhängiger Sachverständiger bestellt werden.

Werden beim Eigentum auch getätigte Investitionen berücksichtigt, wie z. B. Sanierungen, Ausbauten?

Ja, aber viele Investitionen, die einst getätigt wurden, nutzen sich mit den Jahren wieder ab und verlieren an Wert. So wie auch Inven-

tar, wo sich die Ausgaben nach spätestens zehn Jahren amortisieren und bei der Bewertung dann kaum noch ins Gewicht fallen. Eine acht Jahre alte Wohnzimmereinrichtung ist vielleicht noch bestens nutzbar, aber auf dem Papier nichts mehr wert. Auch da ist derjenige, der in der Wohnung oder im Haus bleibt, immer in der günstigeren Position. Empfehlenswert ist hier eine „Realaufteilung“ des Inventars zu möglichst gleichen Teilen (50:50 Quote). Wichtig ist nicht zuletzt die Frage, ob man sich das Wohnen künftig auch alleine leisten kann – vor allem, wenn eine Ausgleichszahlung zu erbringen ist und es noch ein Kredit gibt. Denn derjenige, der bleibt, übernimmt in aller Regel die Rückzahlung.

Und was sollte man bei einer Mietwohnung unbedingt beachten?

Da ist es besonders schwierig, denn in der Rechtssprechung gibt es keine einheitliche Linie zur Bewertung einer Wohnung. Meist wird demjenigen, der die Mietrechte aufgibt, ein Startbeitrag für das Schaffen einer neuen Wohnmöglichkeit bezahlt. Dieser deckt aber nicht die tatsächlichen Mehrkosten ab. Wenn keiner der beiden auf das Mietrecht verzichten will, wird meist der Vorzug demjenigen gegeben, in dessen Haushalt minderjährige Kinder leben sowie dem schuldlos Geschiedenen. Man kann übrigens auch eine Gemeindewohnung zugesprochen bekommen. Allerdings gibt es hier für den, der geht, keine Ausgleichszahlung. Auch hier lohnt sich der Kampf um die günstige Wohnung. «



Dr. Christine Kolbitsch von der Wiener Kanzlei „Breitenecker Kolbitsch Vana“ ist eine renommierte Rechtsanwältin in Scheidungsfragen

TIPPS VOM PROFI

Im Akutfall bleiben, genau rechnen, notfalls kämpfen

Niemand heiratet, um sich später scheiden zu lassen. Und dennoch trifft es jeden Zweiten in Österreich. Dann wird oft um Obsorge, Unterhalt, Eigentum und Wohnrecht gestritten. Das kostet viel Geld und Nerven. Tipps der Anwältin für die ohnehin belastende Situation:

Nicht voreilig ausziehen.

Wenn es Ihnen möglich ist, bleiben Sie erstmal in der Wohnung oder im Haus. Ein vorzeitiges Ausziehen kostet viel Geld und gefährdet Ihre späteren Eigentumsansprüche. Wer es nicht mehr aushält, lässt sich vom Partner zumindest schriftlich bestätigen, dass dieser mit dem Auszug einverstanden ist.

Kassasturz & Haushaltsplan.

Wer die Immobilie behält, muss genau rechnen: Was kostet die Wohnung, was die Instandhaltung des Hauses? Können Sie sich die Fixkosten alleine leisten? Schaffen Sie die weitere Rückzahlung des Kredits?

Extraoptionen statt Verkauf.

Loten Sie alle Varianten aus – wenn man den Partner nicht gleich oder auf einmal auszahlen kann, lassen sich auch Raten bzw. spätere Auszahlung (wenn z. B. Erbe erwartet wird) vereinbaren. Verkaufen Sie nur im Notfall, denn da bleibt am wenigsten für alle übrig.

Nicht gleich alles an Kinder.

Dieschlechteste aller Ideen: Das Eigentum an der Liegenschaft den minderjährigen Kindern übertragen. Diese werden dann dem Pflschaftsgericht unterstellt, und der dort noch wohnende Elternteil verliert alle Rechte (außer ev. Wohnrecht) und muss für jede Veränderung eine offizielle Erlaubnis einholen.