

WOHNEN

## Von der großen Liebe bleibt nur der Kredit

Eine Trennung ist hart – besonders dann, wenn es einen großen Immobilienkredit samt Haus gibt. Wie plant man in guten für die schlechten Zeiten?

Franziska Zoidl

2. März 2024, 10:00, [367 Postings](#)

Ein Eigenheim steht für viele Paare auf der Wunschliste ganz oben – angesichts hoher Immobilienpreise ist dieser Wunsch für viele aber nur mithilfe von viel Geld von der Bank realisierbar. In den meisten Fällen gibt es den Kredit aber nur, wenn beide unterschreiben.



Die Trennung vom Haus fällt mitunter schwerer als vom Partner oder der Partnerin.

Getty Images/iStockphoto

Was das im Fall einer Trennung bedeutet, wird dabei oft vergessen, kritisiert die auf Scheidungen spezialisierte Rechtsanwältin Katharina Braun. Geht die Beziehung nämlich in die Brüche, kann zwar eine Person relativ unkompliziert den Kredit übernehmen und den oder die andere schad- und klaglos halten. "Aber der andere wird dadurch nicht komplett entlassen, sondern bleibt Ausfallschuldner", sagt Braun. Soll heißen: "Im schlimmsten Fall wird sehr wohl auf das Vermögen zugegriffen."

Und noch einen Nachteil hat es, wenn man als Ausfallsbürge weiter für den oder die Ex geradestehen muss: Die eigene Bonität ist dadurch beeinträchtigt. Wer also einen Kredit möchte, hat bei der Bank einen schweren Stand. "Das ist ein größeres Thema geworden", sagt Braun, was an Teuerung und gestiegenen Lebenskosten liegen dürfte.

Möglich wäre eine Umschuldung des Kredits, um den Ex aus dem Vertrag zu entlassen. Allerdings verlange die Bank dann oft einen Bürgen oder eine Immobilie. Und das hat nicht jeder im Talon.

Dass eine Person die Gesamtverbindlichkeiten übernimmt, sei die sauberste Variante, sagt Christoph Kirchmair, Geschäftsführer des Kreditvergleichsportals Infina. Er plädiert dafür, sich in einem solchen Fall von Profis beraten zu lassen und keine übereilten Entscheidungen zu treffen. Häufig würde etwa eine Lösung mit der Familie gefunden, beispielsweise in Form eines Solidarkredits mit den Eltern. Ist die Lösung gefunden, sei das immer "eine große Erleichterung", sagt Kirchmair, auch wenn das frühere Paar mitunter nicht einmal im selben Raum beraten werden will.

### Hohe Preisvorstellungen

Angesichts der hohen Preise und der Zinssituation ist es für viele Menschen oft aber gar nicht möglich, den Kredit allein zu bedienen. Sie müssen sich von ihrer einstigen Traumimmobilie trennen. "Das ist derzeit aber nicht leicht angesichts der fallenden Preise", sagt Kirchmair. Häufig scheitert der Verkauf auch an den Preisvorstellungen: "Ich habe das Haus mit meinen eigenen

Händen errichtet" ist laut Anwältin Braun eine häufige Aussage; oftmals gehe es dabei um einen ideellen Wert, den ein Gutachter nicht einpreisen könne.

Die Trennung vom Haus falle mitunter schwerer als die Trennung vom Partner oder der Partnerin: "Mit dem Verkauf des Hauses ist es für viele fix, dass ihre Ehe gescheitert ist und damit auch sie gescheitert sind." Die Anwältin kennt auch Fälle, in denen am Ende die geschiedenen Partner beide im Haus bleiben – eine schwierige Konstellation, die nicht unbedingt nervenschonend ist.

Mitunter lassen sich aber tatsächlich sinnvolle Lösungen finden, wenn sich die Streithähne mit den Anwälten zusammensetzen. "Vielleicht lässt sich ein Haus ja sinnvoll teilen, vielleicht kann man es vermieten", sagt Braun.

### **Keine Angst vor dem Gespräch**

Damit man erst gar nicht in die Situation kommt, empfiehlt sie, schon in guten Zeiten zu regeln, was in schlechten Zeiten mit der Immobilie und dem dazugehörigen Kredit passiert. Eheverträge sind noch selten, sie können auch nach der Hochzeit noch abgeschlossen werden – etwa bei einem Immobilienkauf oder einem größeren Investment.

Keine Angst vor diesem Gespräch, sagt Braun: "Das ist fast ehefördernd, denn unklare Situationen fördern Konflikte." Wenn der andere darauf irritiert oder ablehnend reagiere, "würde ich mir das gemeinsame Investment ohnehin noch einmal überlegen". (Franziska Zoidl, 2.3.2024)