

Wenn das Haus bei der Scheidung zum Zankapfel wird

Gemeinsame Investitionen können für Streit sorgen

Eric Frey

Für viele junge Paare ist das Eheglück erst perfekt, wenn sie ein Haus oder eine Wohnung ihr Eigen nennen dürfen. Doch sollte die Beziehung später einmal scheitern, dann kann der gemeinsame Immobilienbesitz Probleme machen.

Das gilt vor allem dann, wenn die Eigentumsverhältnisse nicht ganz klar sind, sagt der Wiener Rechtsanwalt Clemens **Gärner**, der sich auf Ehe- und Immobilienrecht spezialisiert hat. „Der Grund kommt von einem Elternteil, dann bauen die beiden ein Haus drauf und nehmen einen Kredit auf, der von einem Partner zurückgezahlt wird, während der andere einen Geldbetrag einbringt“, beschreibt Gärner eine nicht ganz untypische Situation. Oder ein Partner bringt eine Wohnung ein, in die dann gemeinsam investiert wird – während der Verkehrswert dank der Marktentwicklung steigt.

Wie soll ein solches finanzielles Kuddelmuddel bei einer Scheidung aufgeteilt werden? Dafür gab es einst drei Berechnungsmöglichkeiten. Doch vor knapp einem Jahr habe sich der Oberste Gerichtshof auf eine Option fixiert, sagt Gärner: Vom Prozentanteil des Anschaffungswerts, den jeder Partner eingebracht hat, wird ein Anteil am aktuellen Verkehrswert berechnet, der vom gemeinsamen Vermögen abgezogen wird. Der Rest wird dann aufgeteilt. Bis zu dieser Entscheidung (OGH 30. 4. 2018, 1 Ob 64/18w) hat in vielen Fällen ein Partner nur den nominellen Betrag, der einst einbezahlt wurde, zurückgehalten. „Mit dieser Methode kann man fast jede Konstellation gut lösen“, sagt Gärner. „Schwierig wird es nur, wenn die Schulden auf der Liegenschaft höher sind als ihr Verkehrswert.“

Geschenk zurück zum Geber

Noch komplizierter wird es, wenn die einen Eltern dem Paar eine Wohnung mit der Auflage schenken, dass sie im Fall einer Scheidung zurückgegeben wird. Gärner: „Was passiert mit den Investitionen, die inzwischen gemacht wurden? Wenn das nicht vorab geregelt wurde, kann es sein, dass diese Investitionen verloren sind, weil keiner der beiden mehr Eigentümer ist. Denn dann gibt es keine Ehwohnung mehr.“

Grundsätzlich gilt bei Scheidungen: Was während der Ehe erwirtschaftet wurde, wird aufgeteilt; was vor der Hochzeit vorhanden war, danach geschenkt oder geerbt wurde, gehört dem jeweiligen Partner.

Heikel sind auch Schenkungen innerhalb der Ehe: Wird etwa die Hälfte eines Hauses dem Partner oder der Partnerin geschenkt, sodass beide im Grundbuch stehen, dann kann die Schenkung bei einer Scheidung rückgängig gemacht werden – allerdings erst nach Abzug der gemeinsamen Investitionen. Gärner: „Wenn nichts anderes vereinbart wurde, unterstellt man dem Geschenkgeber, dass er dies nur macht, solange die Ehe Bestand hat.“

In den meisten Fällen lassen sich die Probleme ohne einen Ehevertrag lösen, sagt Gärner. Beide Seiten sollten jedoch stets nachweisen können, wo die Mittel hergekommen seien. Doch sobald Vermögen von dritter Seite stammt, sei ein Ehevertrag höchst ratsam; der lasse sich auch während der Ehe abschließen. Gärner: „Man erspart sich damit später weitaus teurere Streitigkeiten.“