

RATGEBER



IMMOBILIE BEI TRENNUNG UND SCHEIDUNG

Diese Möglichkeiten stehen Ihnen zur Verfügung.



Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie planen sich scheiden zu lassen und fragen sich, wie es nun mit Ihrer Immobilie weitergeht?

In dieser Situation stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Dieser Leitfaden bietet Ihnen Expertenwissen und praktische Ratschläge, um mit gemeinsamen Immobilien bei einer Scheidung konstruktiv umzugehen. Wir helfen Ihnen informierte Entscheidungen zu treffen und eine passende Lösung zu finden.

Wenn Sie weitere Fragen haben oder Unterstützung benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Seite.

Herzliche Grüße und bis bald,

Jan Mettenbrink

maison Immobilien GmbH

IHRE THEMEN – UNSER ANLIEGEN

01	AUFLÖSUNG DES GEMEINSAMEN ZUHAUSES Gerechte Entscheidungen treffen	4
02	DIESE MÖGLICHKEITEN STEHEN IHNEN ZUR VERFÜGUNG Es gibt für alles eine Lösung	6
03	HAUSKREDIT UND SCHEIDUNG Wir geben Ihnen Strategien an die Hand	16
04	SCHEIDUNG OHNE DRAMA Wie rechtzeitige Planung Konflikte verhindert	20

01 AUFLÖSUNG VOM GEMEINSAMEN ZUHAUSE



Eine Immobilie ist viel mehr als nur ein Platz zum Wohnen – sie ist ein Zuhause, voller Erinnerungen und Träume. Die Pflege und Gestaltung erfordert Zeit und finanzielle Ressourcen. Oftmals stellt sie den bedeutendsten Teil des gemeinsamen Vermögens dar und dient als Altersvorsorge.

In einer gescheiterten Ehe verändert die Immobilie ihre Bedeutung, von einem gemeinsamen Lebensraum zu einem potenziellen Konfliktherd, der sowohl emotionale als auch finanzielle Herausforderungen mit sich bringt. In den meisten Fällen wird eine Trennung erst nach gründlicher Überlegung in Betracht gezogen, bevor eine formelle Trennung im rechtlichen Sinne eintritt. Diese erfolgt, wenn ein Ehepartner dem anderen mitteilt, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben möchte, was die Auflösung der "häuslichen Gemeinschaft" zur Folge hat. Dies geht oft mit dem Auszug eines Partners aus der gemeinsamen Immobilie einher. Nach Ablauf des obligatorischen Trennungsjahrs, das zwölf Monate dauert und in dem die Trennung aufrechterhalten werden muss, folgt die formelle rechtliche Auflösung der Ehe, die Scheidung.

In unserem Ratgeber erfahren Sie, welche verschiedenen Lösungen und Vorgehensweisen Immobilienbesitzern in einer Scheidungssituation zur Verfügung stehen. Wir treten in dieser Angelegenheit gerne als Mediatoren auf, beraten Sie und helfen dabei, eine für alle passende Lösung zu finden.

02 DIESE MÖGLICHKEITEN STEHEN IHNEN ZUR VERFÜGUNG



Die Aufteilung von Vermögen in Ehen kann kompliziert sein, besonders wenn es um die Scheidung geht. Wenn Ehepaare heiraten, entscheiden sich die meisten gegen die Gütertrennung und für den sogenannten Zugewinnausgleich. Das bedeutet, dass alles, was während der Ehe erworben wird, wie beispielsweise Ersparnisse und Investitionen, Fahrzeuge oder Immobilien, beiden Ehepartnern gehört. Wenn die Ehe auseinandergeht, sollen diese Vermögenswerte gerecht aufgeteilt werden, um sicherzustellen, dass keiner der Partner benachteiligt wird.

Tipp: *Streben Sie eine einvernehmliche Lösung an. So verhindern Sie unnötigen Stress, teure rechtliche Auseinandersetzungen und minimieren Konflikte.*

Allerdings ist das in der Praxis oft komplizierter als gedacht, besonders wenn es um eine gemeinsame Immobilie geht. Das Zuhause, das Sie gemeinsam mit viel Engagement und Liebe aufgebaut haben, kann nicht einfach in zwei Teile geteilt werden. Außerdem spielen Emotionen eine große Rolle, besonders wenn es um die persönliche Zukunft und die des Hauses und möglicherweise der Kinder geht.

Wenn Sie sich scheiden lassen möchten, stehen Ihnen bezüglich der gemeinsamen Immobilie verschiedene Optionen zur Verfügung.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Bei der Eigentumsübertragung wird die Immobilie während oder nach einer Scheidung von einem Ehepartner auf den anderen übertragen. In den meisten Fällen erfolgt die Eigentumsübertragung gemäß den Bestimmungen einer Scheidungsvereinbarung oder eines Gerichtsurteils. In dieser Vereinbarung wird eine sogenannte Abfindungssumme festgelegt. Die Abfindungssumme wird anhand des Marktwerts der Immobilie und des festgelegten Anteils im Notarvertrag ermittelt. Wenn Sie sich für diese Option entscheiden, ist es wichtig zu bedenken, dass auch vorhandene Kredite übernommen werden müssen. Wenn also noch ein laufender Kredit besteht, ist es unumgänglich, die Bank in den Übertragungsprozess mit einzubeziehen. Nur die Bank als Kreditgeber kann den Ehepartner, der sein Eigentum an der Immobilie aufgibt, von seiner Mitverantwortung für den Kredit befreien. Es ist jedoch wichtig zu wissen, dass die Bank dazu nicht verpflichtet ist. Daher ist es ratsam, frühzeitig und offen mit Ihrer Bank über Ihre Pläne zu sprechen.

Es gibt einige weitere Ausgaben, auf die Sie achten sollten, wie zum Beispiel Nutzungsgebühren, Entschädigungszahlungen bei vorzeitiger Kreditrückzahlung und die Grunderwerbsteuer. Je nach Bundesland beträgt die Grunderwerbsteuer normalerweise zwischen 5 und 6,5 Prozent des durchschnittlichen Marktwertes der Immobilie.

Tipp: *Erwägen Sie die Übertragung der Immobilie vor Abschluss der Scheidung. Auf diese Weise können Sie die oft beträchtlichen Kosten für die Grunderwerbsteuer vermeiden.*

SCHENKUNG

Wenn Sie darüber nachdenken, Ihr Haus an Ihre Kinder zu übertragen, gibt es ein paar wichtige Dinge zu beachten. Wenn Sie zum Beispiel Ihr Haus verschenken möchten, damit es in der Familie bleibt, sollten Sie beachten, dass dies für Ihre Kinder eine große Verantwortung bedeuten kann. Angenommen, Sie haben zwei Kinder, von denen eines noch nicht volljährig ist. In diesem Fall benötigen Sie die Zustimmung eines Gerichts, das sich um minderjährige Kinder kümmert, um das Haus auf das minderjährige Kind zu übertragen.

Außerdem sollten Sie bedenken, dass nach der Übertragung weiterhin Kosten für das Haus anfallen, wie zum Beispiel Grundsteuern und Reparaturkosten. Ihre Kinder werden sich um alle anfallenden Aufgaben kümmern müssen, die mit dem Besitz der Immobilie einhergehen.

Es ist auch möglich, dass nur einer der Ehepartner seinen Anteil am Haus an die Kinder verschenkt. In diesem Fall ist die Zustimmung beider Elternteile erforderlich, neben der Zustimmung des Gerichts. Wichtig ist, in solchen Situationen vorausschauend zu handeln und sicherzustellen, dass alle beteiligten Parteien einverstanden sind und dass die Bedürfnisse und Verantwortlichkeiten der Kinder berücksichtigt werden. Eine Schenkung an Kinder sollte gut durchdacht und in Absprache mit allen Beteiligten erfolgen.

Tipp: Stellen Sie Ihre eigenen Interessen zurück und überprüfen Sie sorgfältig, ob eine gut gemeinte Schenkung tatsächlich im besten Interesse Ihres Kindes liegt.



REALTEILUNG

Im Rahmen einer Realteilung wird die Immobilie in der Regel in zwei oder mehr separate Wohnungen oder Einheiten unterteilt, und jeder Ehepartner wird zum alleinigen Eigentümer eines dieser Teile. Im Rahmen einer Realteilung erfolgt häufig die Aufteilung der Immobilie in zwei oder mehr separate Abschnitte. Jeder Ehepartner erhält das alleinige Eigentum an einem dieser Abschnitte. Diese Vereinbarung wird in einer speziellen notariellen Urkunde schriftlich festgehalten und beglaubigt.

Es ist wichtig zu beachten, dass es nicht ausreicht, einfach eine Wand in der Wohnung zu ziehen. Das Haus muss entweder bereits in separate Wohnungen unterteilt sein oder so umgebaut werden können, dass zwei voneinander unabhängige Wohnungen entstehen.

Wir empfehlen Ihnen, unbedingt Experten wie Gutachter oder Architekten hinzuziehen, um eine räumliche Aufteilung zu realisieren, die den Vorschriften entspricht. Außerdem sollten Sie die Kosten und den Aufwand in Bezug auf die individuelle Immobilie und Situation abwägen und fachkundigen Rat einholen. In einigen Fällen ist der Verkauf der Immobilie und die Aufteilung des Erlöses eine wirtschaftlichere und praktischere Lösung. Für eine umfassende Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Tipp: *Bevor Sie sich für eine Realteilung entscheiden, sollten Sie die Ihre Immobilie dahingehend überprüfen und sich professionell beraten lassen. Nicht jede Immobilie eignet sich für eine Realteilung, da dies von verschiedenen Faktoren wie Immobilientyp, Bauweise und örtlichen Vorschriften abhängt.*

TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Die Teilungsversteigerung ist ein Verfahren, bei dem Ihr gemeinsames Haus oder Ihre Eigentumswohnung öffentlich vom Vollstreckungsgericht versteigert wird. Derjenige, der das höchste Gebot abgibt, erhält den Zuschlag.

Dies geschieht in der Regel, wenn Ehepaare nach einer Trennung nicht darüber einig werden können, was mit ihrer gemeinsamen Immobilie passieren soll. Um eine Teilungsversteigerung durchzuführen, muss man einen Antrag beim Amtsgericht stellen. Diesen Antrag kann einer der Ehepartner einreichen, unabhängig von seinem Anteil an der Immobilie.

Nachdem das Gericht den Miteigentümer über den Antrag auf Teilungsversteigerung informiert hat, hat dieser zwei Wochen Zeit, um dagegen Einspruch zu erheben. Der Verkaufserlös wird zunächst verwendet, um die Gerichtskosten und die Kosten für einen Sachverständigen zu decken. Anschließend erstellt das Gericht einen Teilungsplan, der festlegt, wie der Verkaufserlös zwischen den Ehepartnern aufgeteilt wird. Wenn sich die Ehepartner nicht einigen können, wird der Betrag vom Gericht verwaltet, und die Aufteilung muss gerichtlich festgelegt werden.

Bei einer Teilungsversteigerung erzielen Sie normalerweise einen niedrigeren Verkaufspreis für Ihre Immobilie im Vergleich zum Verkauf auf dem freien Markt. Dies liegt daran, dass die Gerichtskosten und die Kosten für den Sachverständigen den Verkaufserlös zusätzlich reduzieren.

Eine Teilungsversteigerung sollten Sie somit vermeiden, weil das die denkbar schlechteste Option ist.

HAUSVERMIETUNG

Manchmal ist der Immobilienmarkt ungünstig, und es kann sinnvoll sein, das Haus vorübergehend zu vermieten, um später einen besseren Verkaufspreis zu erzielen. In anderen Fällen kann die Vermietung des Hauses eine finanzielle Notwendigkeit darstellen, wenn einer der Ehepartner nicht in der Lage ist, eine eigene Wohnsituation zu finanzieren. Allgemein wird die Hausvermietung im Scheidungsfall oft aus wirtschaftlichen Gründen in Betracht gezogen, um finanzielle Stabilität zu gewährleisten, insbesondere wenn Schulden mit dem Haus verbunden sind oder wenn es als langfristige Investition betrachtet wird.

Bei dieser Option bleiben beide Ex-Partner die Eigentümer des Hauses, teilen sich entsprechend die Mieteinnahmen und natürlich auch die Verantwortung für die anfallenden Aufgaben und Instandhaltung der Immobilie. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die Hausvermietung nach der Scheidung zusätzliche Herausforderungen mit sich bringen kann. Es müssen regelmäßig gemeinsame Entscheidungen getroffen werden, ebenso ist eine gute Kommunikation und die Zusammenarbeit bezüglich der Mieterauswahl und der Immobilienverwaltung notwendig. In einigen Fällen kann die Unterstützung eines stellvertretenden Immobilienmaklers oder Anwalts hilfreich sein, um die Interessen beider Parteien angemessen zu vertreten.

HAUSVERKAUF

Nach einer schmerzhaften Scheidung ist es oft schwer vorstellbar, weiterhin gemeinsame Entscheidungen bezüglich der Immobilie mit dem Ex-Partner treffen zu müssen. Die Vorstellung, dass Sie und Ihr Ex-Partner am gleichen Tisch sitzen und sich über Angelegenheiten bezüglich des Hauses einigen, kann eine echte Herausforderung sein. In solchen Fällen ist der Verkauf des Hauses oft die unumgängliche Lösung. Nach dem Ende des Trennungsjahres haben beide Ehepartner das Recht, den Verkauf des gemeinsamen Hauses zu verlangen. Sollte sich der andere Partner vehement weigern, kann sogar eine gerichtliche Auseinandersetzung notwendig werden, um die Zustimmung zu erzwingen. Die beste Möglichkeit, den Verkauf der Immobilie ohne Konflikte zu gestalten, besteht darin, einen neutralen Experten hinzuzuziehen.

Wir als Immobilienmakler übernehmen dann alle weiteren wichtigen Schritte, darunter die präzise Preiskalkulation, die Erstellung ansprechender Exposés, die Organisation der erforderlichen Unterlagen und die professionelle Koordination von Besichtigungen bis zur reibungslosen Abwicklung beim Notar. Unsere Hilfe maximiert die Chancen auf einen höheren Verkaufspreis, während Sie sich auf weitere wichtige Aspekte Ihrer Scheidung fokussieren können.

Tipp: *In einer emotional aufgeladenen Situation wie einer Scheidung kann die Unterstützung eines Immobilienmaklers von Vorteil sein. Als neutraler Vermittler bietet er objektive Bewertung und Beratung, ohne persönliche Interessen am Hausverkauf.*

Wissen, woran man ist.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

<https://maison-immo.de/wertermittlung>



EINFACH MIT DER KAMERA-APP IHRES SMARTPHONES SCANNEN UND DIREKT ZUR
IMMOBILIENBEWERTUNG GELANGEN.

**JETZT
UNVERBINDLICH
ONLINE
BEWERTEN.**

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?



03 HAUSKREDIT UND SCHEIDUNG



HAUSKREDIT UND SCHEIDUNG

Wenn es um Hauskredite und Scheidungen geht, ist es wichtig, dass Sie Folgendes im Hinterkopf behalten: Eine Trennung oder Scheidung hat keinerlei Einfluss auf die bestehenden Kreditvereinbarungen. Grundsätzlich trägt die Person, die den Kreditvertrag mit der Bank unterzeichnet hat, die alleinige Verantwortung für den Hauskredit. Für die Bank spielt es keine Rolle, ob Sie noch verheiratet sind, geschieden oder ob der Vertragsunterzeichner noch im Haus lebt. Wenn der Kreditvertrag nur von einem der Ehepartner unterzeichnet wurde, obliegt die Schuldenverantwortung weiterhin allein dieser Person.

In den meisten Fällen sind aber beide Ehepartner Kreditnehmer, insbesondere wenn die Immobilie gemeinsames Eigentum ist. Wenn der Kreditvertrag von beiden Ehepartnern unterzeichnet wurde, haften beide gleichermaßen. Dies dient dem Interesse der Bank, denn die Rückzahlung des Kredits wird dadurch bestmöglich abgesichert. Folglich kann die Bank selbst nach der Scheidung von beiden Kreditnehmern die volle Rückzahlung der Raten fordern oder, falls der Kredit nicht bedient werden kann, die Zwangsversteigerung der Immobilie in die Wege leiten. Dennoch haben Sie nach einer Trennung die Möglichkeit, sich mit Ihrer Bank in Verbindung zu setzen, um neue Konditionen auszuhandeln, die besser zu Ihrer aktuellen Lebenssituation passen.

Auch im Zusammenhang mit dem Grundbuch bleibt die Eintragung unverändert, wenn in der Scheidungsvereinbarung keine Regelungen zur Änderung der Eigentumsverhältnisse getroffen wurden und beide Ehepartner als Eigentümer verzeichnet sind.

DIE AUFTEILUNG DES VERKAUFSERLÖSES

Wenn das Haus aufgrund einer Scheidung verkauft wird, erfolgt die Aufteilung des Verkaufserlöses folgendermaßen:

Zunächst wird der Gesamterlös aus dem Verkauf einer Immobilie ermittelt, normalerweise durch den Immobilienmakler, der den Verkauf des Hauses abwickelt. Nachdem ein Käufer gefunden wurde und der Verkauf abgeschlossen ist, wird der Gesamterlös ermittelt, indem vom Verkaufspreis des Hauses alle anfallenden Gebühren, Provisionen und Schulden abgezogen werden. Zu diesen Schulden gehören in der Regel noch laufende Immobilienkredite sowie gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigungen, die an die Bank gezahlt werden müssen, wenn Kredite vorzeitig zurückgezahlt werden.

Der verbleibende Betrag wird dann entsprechend der Höhe des jeweiligen Eigentumsanteils am Haus auf beide Ehepartner aufgeteilt. Hierbei spielt es keine Rolle, ob einer der Partner mehr in das Haus investiert hat oder ob nur einer von beiden die Kreditraten gezahlt hat. Diese Aufteilung kann durch eine Gerichtsentscheidung oder Vereinbarung erfolgen. Es ist wichtig zu beachten, dass die genauen Anforderungen für eine Vereinbarung variieren können, daher ist die Konsultation eines Anwalts in dieser Angelegenheit entscheidend.

DER RICHTIGE ZEITPUNKT

Je nach Ihren individuellen Umständen und Präferenzen liegt es an Ihnen, zu entscheiden, wann und wie Sie mit Ihrer gemeinsamen Immobilie in einer Scheidungssituation umgehen möchten.

Wenn Sie in Erwägung ziehen, Ihre Immobilie auf Ihren Ehepartner oder Ihre Kinder zu übertragen, können Sie durch eine frühzeitige Umsetzung während der Trennungsphase die Grunderwerbsteuer minimieren. Es ist wichtig zu betonen, dass Sie nicht zwingend auf den Abschluss der Scheidung warten müssen, um die gemeinsame Immobilie zu veräußern. Tatsächlich kann es in finanzieller Hinsicht äußerst vorteilhaft sein, bereits während der Trennungszeit den Verkauf des Hauses in Erwägung zu ziehen. Das ermöglicht Ihnen, laufende Kosten zu reduzieren und den Verkaufserlös für eine gerechte Vermögensaufteilung zu nutzen.

Unter Berücksichtigung von § 1564 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können Sie sicher sein, dass Sie rechtlich auf der sicheren Seite sind, sobald die Scheidung vollzogen und keine Einsprüche gegen das Scheidungsurteil vorliegen. Nach der Scheidung haben beide Ehepartner sogar das Recht, den Verkauf der Immobilie zu beantragen und gegebenenfalls gerichtlich durchzusetzen.

Auf jeden Fall ist es sinnvoll, den Verkauf Ihrer Immobilie nicht unnötig aufzuschieben, wenn dadurch der finanzielle Druck immer höher wird. In diesem Fall kann es sogar schwieriger sein, den gewünschten Verkaufspreis zu erzielen, insbesondere wenn potenzielle Käufer von der Scheidungssituation erfahren und Ihre Situation bei der Preisverhandlung für sich ausnutzen.

Tipp: Handeln Sie ruhig und überlegt. Wählen Sie den besten Zeitpunkt für den Verkauf, wenn alle Beteiligten bereit dafür sind.

04 SCHEIDUNG OHNE DRAMA



DIE AUFTEILUNG DES VERKAUFSERLÖSES

Planen Sie frühzeitig für eine mögliche Scheidung, indem Sie in einem Ehevertrag die Konsequenzen festlegen. Beispielsweise können Sie darin Regelungen für das gemeinsame Vermögen, Erbschaften oder Unterhaltszahlungen festlegen. Das hat nichts mit mangelnder Romantik zu tun, sondern klärt finanzielle und rechtliche Fragen und dient dazu, eine Ehe stabiler und transparenter zu gestalten. Mit einem Ehevertrag haben beide Partner sowohl vor als auch nach der Ehe die Gewissheit, dass die Interessen und Bedürfnisse beider Partner angemessen berücksichtigt werden.

Wenn Sie sich scheiden möchten und kein Ehevertrag existiert, haben Sie noch die Möglichkeit, eine sogenannte Scheidungsvereinbarung zu treffen. Auch dieses rechtliche Dokument dient dazu, die Interessen beider Ehepartner bestmöglich zu berücksichtigen. Dies geschieht durch die Festlegung von Regelungen zur Aufteilung Ihres Vermögens und zur Klärung von Fragen rund um das Sorgerecht und zur gemeinsamen Immobilie.

Im Falle von Konflikten und einem möglichen Rosenkrieg sollten Sie in Betracht ziehen, sich an eine neutrale Person zu wenden. Ein Beispiel hierfür sind Immobilienmakler, die in der Lage sind, Ihre Optionen in Bezug auf Ihre Immobilie objektiv zu bewerten. Wir können Ihnen helfen, trotz einer Scheidung einen neuen Verwendungszweck für Ihre Immobilie zu finden.



Vertrauen Sie den Experten von
maison Immobilien GmbH

Ihr Makler aus Buchholz



Ihr Ansprechpartner:

Jan Mettenbrink
Geschäftsführer

SIE HABEN FRAGEN

zum Thema "Immobilie bei Trennung und Scheidung"?

Ich nehme mir gerne Zeit für Sie!
Vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Beratungstermin
und lassen Sie uns persönlich über Ihre Vorstellungen und Ziele sprechen!

Ihr Makler aus Buchholz

Bremer Straße 7
21244 Buchholz

Telefon: +49 4181 9 42 43 44
Mail: j.mettenbrink@maison-immobilien.de
<https://maison-immobilien.de/>



Die Hinweise in diesem Ratgeber stellen keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung dar und können diese nicht ersetzen. Sie dienen lediglich als allgemeine Orientierungshilfe. Unsere Beratung beinhaltet keine rechtlichen oder steuerlichen Fragen zu Ihrem speziellen Fall. Bei rechtlichen oder steuerlichen Anliegen in Ihrem konkreten Fall empfehlen wir Ihnen, sich an eine qualifizierte Rechtsanwältin/einen qualifizierten Rechtsanwalt oder Steuerberaterin/Steuerberater zu wenden.

