



SCHEIDUNG - UND WAS PASSIERT MIT DER IMMOBILIE?

Liebe Immobilieneigentümerin,
lieber Immobilieneigentümer,

herzlichen Dank für das Herunterladen dieses E-Books.

Mein Name ist Ben Taieb und ich bin seit 10 Jahren Ihr Immobilienmakler in Darmstadt, Mainz und Frankfurt am Main.

Wenn Ehepaare gemeinsam ein Haus bauen oder kaufen, sind sie in der Regel auch gemeinsame Eigentümer der Immobilie. Ausnahmen gibt es nur, wenn einer der Partner eine Erbschaft oder ein größeres Vermögen in die Ehe einbringt, das durch einen höheren Anteil an der Immobilie gesichert werden soll. Problematisch wird es, wenn sich das Paar trennt. Wurde keine Gütertrennung vereinbart, gilt, dass das Vermögen aufgeteilt wird.

Dazu gehört auch die Immobilie. Es gilt, eine gute Lösung zu finden, mit der beide Partner leben können. Eine gleichberechtigte Aufteilung des Vermögens ist gesetzlich vorgeschrieben. Nicht immer ist es möglich, eine Scheidungsimmobilie für sich selbst und für die Nachkommen zu erhalten.

In diesem Ratgeber möchte ich Ihnen aus meiner langjährigen Erfahrung als Immobilienmakler wertvolle Ratschläge mit auf den Weg geben, die Sie bei der Scheidungsimmobilie dringend beachten sollten. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



BTI[®] IMMOBILIEN
GMBH

Ben Taieb
Geschäftsinhaber / CEO

INHALTSVERZEICHNIS

1. Immobilie in der Scheidung - die Möglichkeiten der Aufteilung	4
2. Lösungen für die Scheidungsimmobilie im Detail	5
3. Vorgehen beim Verkauf oder bei der Versteigerung einer Immobilie	8
4. Immobilie in der Scheidung - Einigung spart Geld	11
5. Nachwort	12





IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG - DIE MÖGLICHKEITEN DER AUFTEILUNG

Sind beide Ehepartner zu gleichen oder unterschiedlichen Teilen Eigentümer der Immobilie, gilt es, eine Lösung zu finden, wie der Wert unter den Partnern aufgeteilt werden kann.

Grundsätzlich kommen fünf Lösungswege in Betracht:

- Die Immobilie wird verkauft und der Erlös wird geteilt.
- Ein Partner übernimmt die Immobilie als alleiniger Eigentümer und zahlt den anderen Partner aus.
- Das Paar einigt sich darauf, dass ein Partner in der Immobilie verbleibt, ohne einen finanziellen Ausgleich zu fordern.
- Das Paar findet eine andere gütliche Einigung.
- Die Immobilie wird versteigert, weil sich die Partner nicht einigen können.

Muss eine Immobilie in der Scheidung aufgeteilt werden, können Sie sich mit Ihrem Partner auf eine Lösung einigen. Wenn Sie eine einvernehmliche Lösung präsentieren, wird Ihnen das niemand verwehren. Leider ist es in der Praxis aber selten, dass das Paar zu einer einvernehmlichen Lösung kommt.

Dennoch soll diese Möglichkeit nicht unerwähnt bleiben, da es keine gesetzliche Vorschrift gibt, dass Sie die Immobilie verkaufen und den Erlös teilen müssen. Wenn ein Ehepartner dem anderen seinen Anteil ohne Gegenleistung übereignet, ist dies auch in Ordnung.

Wichtig zu wissen:

Diese Einigung kann zu einem späteren Zeitpunkt nicht wieder rückgängig gemacht werden. Einen späteren Ausgleich können Sie nicht mehr fordern.



LÖSUNGEN FÜR DIE SCHEIDUNGSIMMOBILIE IM DETAIL

Erfahren Sie, welche Lösungen es für die Immobilie in der Scheidung gibt und was Sie tun müssen, um sich mit Ihrem Partner zu einigen.

Die gütliche Einigung

In der Praxis kommt eine gütliche Einigung über die Weiterverwendung der Immobilie nur sehr selten vor. Sie treffen mit Ihrem Partner eine notarielle Vereinbarung, wer in der Immobilie verbleiben soll. Bei der gütlichen Einigung verzichtet der andere Partner auf seinen Anspruch und verhindert so den Verkauf der Immobilie. Ältere Paare, die bereits erwachsene Kinder haben, wünschen sich mitunter, dass die Immobilie in der Familie verbleibt. Eines der Kinder übernimmt die Immobilie mit ihren Verbindlichkeiten. Einer solchen Regelung müssen beide Partner zustimmen.

Ein Partner darf ohne finanziellen Ausgleich in der Immobilie verbleiben

Hintergrund dieser sehr seltenen Lösung für eine Scheidungsimmobilie sind häufig Zugewinnausgleiche oder der Wunsch, dass die Immobilie in der Familie verbleibt. Wenn ein Partner deutlich mehr verdient hat als der andere, wird das unterschiedliche Vermögen durch einen Zugewinnausgleich aufgeteilt. Diesen Ausgleich kann der Partner mit dem geringeren Einkommen als Geldwert beanspruchen. Alternativ ist es möglich, einen Ausgleich durch die Immobilie herzustellen. Wenn sich beide Partner diesbezüglich einigen, wird ein Partner als neuer Eigentümer eingetragen, ohne dass ein Wertausgleich erfolgen muss.

Ein Ehepartner wird alleiniger Eigentümer der Immobilie

Diese Lösung bedingt, dass ein Ehepartner den anderen auszahlt. Im Gegenzug wird er als alleiniger Eigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen. Bei einer Immobilie, die nicht mit Krediten oder anderen Auflagen belastet ist, gestaltet sich die Übernahme durch einen Partner einfach. Der Wert der Immobilie wird ermittelt und entsprechend der Besitzverhältnisse im Grundbuch geteilt. Gibt es jedoch Auflagen oder Kredite, sind diese vorher zu klären. So muss die Bank zustimmen, wenn ein Partner einen gemeinsam aufgenommenen Kredit allein tilgen möchte. Weitere Auflagen wie Wegerechte oder ein lebenslanges Wohnrecht muss der Partner übernehmen. Sie werden durch einen Eigentumswechsel der Immobilie nicht berührt.

Die Immobilie wird verkauft

Diese Variante ist bei einer Scheidungsimmobilie der häufigste Weg, das gemeinsame Eigentum aufzulösen. In den meisten Fällen ist eine gütliche Einigung ausgeschlossen. Mitunter möchte ein Partner gern in der Immobilie verbleiben, aber er ist nicht in der Lage, den anderen auszusahlen oder die Betriebskosten allein zu tragen. Beim Verkauf der Immobilie kann der Erlös unter beiden Parteien geteilt werden. Kredite und Verbindlichkeiten werden vorab aus dem Erlös getilgt.

Die Immobilie wird versteigert

Eine Versteigerung ist häufig der letzte Weg, um eine Einigung für eine Scheidungsimmobilie zu erzielen. Oftmals gehen einer Versteigerung viele Gespräche und Einigungsversuche auch mit dem Gericht und mit den Rechtsanwälten voraus. Können sich die Partner nicht verständigen, kommt es zur Zwangsversteigerung. Diese kann von einem Partner betrieben werden. Wenn einer die Immobilie verkaufen möchte und der andere nicht, prüft ein Gericht, ob eine Zwangsversteigerung notwendig ist. Der Vorteil liegt darin, dass lange währende Streitigkeiten mit der Versteigerung ihr Ende finden. Es gibt aber auch einen Nachteil, den Sie berücksichtigen sollten: Bei einer Zwangsversteigerung wird der Wert des Hauses in vielen Fällen nicht erreicht. Sie verschenken somit in vielen Fällen wertvolles Kapital.

Wenn Kredite den Kaufpreis übersteigen

Sollten Verbindlichkeiten übrig bleiben, etwa weil die Belastung höher ist als der Wert der Immobilie, oder weil die Versteigerung nicht den erwarteten Erlös brachte, müssen beide Partner die Tilgung übernehmen. Der Anteil orientiert sich an der Eintragung im Grundbuch. Wenn beide Partner je zur Hälfte Eigentümer der Immobilie waren, tilgen sie die Verbindlichkeiten auch hälftig. Im Rahmen des Zugewinnausgleichs können auch andere Vereinbarungen getroffen werden.





VORGEHEN BEIM VERKAUF ODER BEI DER VERSTEIGERUNG EINER IMMOBILIE

Das Vorgehen bei einem Verkauf und bei einer Versteigerung einer Immobilie ist sehr ähnlich. Folgende Schritte sind zu berücksichtigen:

- Wertermittlung der Immobilie
- Verkaufsanzeige beziehungsweise Antrag auf Zwangsversteigerung
- Käufer zahlt den Kaufpreis
- der Gewinn wird zwischen den Ehepartnern geteilt

Wertermittlung der Immobilie

Sollten Sie sich für den Verkauf der Immobilie oder für die Auszahlung des Ehepartners entscheiden, ist es notwendig, den Wert der Immobilie zu ermitteln. Dies ist auch notwendig, wenn die Immobilie versteigert werden soll. Diese Wertermittlung können Sie selbst vornehmen. So gibt es kostenlose Angebote im Internet, die jedoch meist einen sehr ungenauen Richtwert ausgeben.

Alternativ lassen Sie die Wertermittlung für die Immobilie in der Scheidung durch einen Sachverständigen oder durch einen Immobilienmakler vornehmen.

Bei einer Zwangsversteigerung ist die Wertermittlung durch einen Sachverständigen zwingend vorgeschrieben. An der Bewertung orientiert sich der Mindestpreis, mit dem die Zwangsversteigerung eingeleitet wird.

Wichtig zu wissen:

Es ist empfehlenswert, einen Immobilienmakler mit der Wertermittlung zu beauftragen. Diese Form der Ermittlung bezieht den Zustand der Immobilie und die Marktlage ein. Wenn Sie den Makler mit dem Verkauf beauftragen, ist die Wertermittlung häufig kostenlos. Bei BTI Immobilien führen wir die Wertermittlung für Interessenten kostenlos durch.

Verkaufsanzeige für die Immobilie

Haben Sie sich für den Verkauf der Immobilie entschieden, schalten Sie eine Anzeige im Internet oder in regionalen Tageszeitungen. Wichtig ist außerdem die Erstellung eines Exposés, indem Sie die Eigenschaften und die Vorzüge der Immobilie in einer ausführlichen Beschreibung und mit Fotos darlegen. Wenn Sie einen Makler beauftragen, kann Ihnen diese umfangreiche Arbeit abgenommen werden.



Antrag auf Zwangsversteigerung

Den Antrag auf die Zwangsversteigerung stellen Sie beim Amtsgericht, das für den Standort Ihrer Immobilie zuständig ist. Sie können eine Versteigerung nicht selbst in die Wege leiten, sondern brauchen immer die Genehmigung des Gerichts. Ein Rechtsanwalt oder ein Immobilienmakler kann Sie diesbezüglich beraten.

Zahlung des Kaufpreises

Der Kaufpreis wird vom neuen Eigentümer bei einer Scheidungsimmobilie häufig auf ein Notaranderkonto überwiesen. Sämtliche Kosten und die Tilgung der Kredite werden zunächst bezahlt. Die verbleibende Summe wird zwischen den Ehepartnern geteilt. Sollten Außenstände verbleiben, wird zwischen den Partnern eine Vereinbarung zur Tilgung getroffen.





IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG - EINIGUNG SPART GELD

Sollten Sie im Rahmen einer Scheidung eine Immobilie aufteilen müssen, ist eine Einigung immer der beste Weg, um den maximalen Gewinn aus Ihrer Immobilie herauszuholen. Grundsätzlich können Sie alle Regelungen allein treffen.

Es ist aber empfehlenswert, einen erfahrenen Immobilienmakler hinzuzuziehen, der bei allen Fragen rund um die Immobilie in der Scheidung Auskunft geben kann.

NACHWORT

SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin –
ich nehme mir gern Zeit für Sie!

Sprechen wir über Ihre Wünsche und Ziele im Rahmen einer
unverbindlichen und kompetenten Beratung.



Ben Taieb
Geschäftsinhaber / CEO
Adelungstraße 24
64283 Darmstadt
06151-7870900
info@immobilien-bti.de

BTI[®] IMMOBILIEN
GMBH