



IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG

WIE SIE DEN RICHTIGEN UMGANG
MIT DER GEMEINSAMEN IMMOBILIE FINDEN

RE/MAX

RE/MAX Immobilien Augsburg Peter Wolkersdorfer, Oskar-von-Miller-Str. 42 ½, 86199 Augsburg

Liebe Immobilieneigentümerin,

Lieber Immobilieneigentümer,

sind Ihre Trennung und die Scheidung Ihrer Ehe unvermeidlich geworden?

Vor allem wenn gemeinsames Eigentum wie eine Immobilie Fragen aufwirft und Streitpotential in sich birgt, kann es für Sie eine emotional schwierige und kraftaufreibende Situation werden.

“Je schöner und voller die Erinnerung, desto schwerer ist die Trennung. Aber die Dankbarkeit verwandelt die Erinnerung in eine stille Freude”

(Dietrich Bonhoeffer)

2

Ich zeige Ihnen in diesem eBook die Möglichkeiten auf, die Sie im Umgang mit Ihrer Immobilie haben und gebe Ihnen mein Wissen aus langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche weiter.

Scheuen Sie sich auch nicht mit mir in Kontakt zu treten, wenn Sie weitere Fragen haben oder fachliche Unterstützung brauchen. Ich stehe Ihnen gerne zur Seite.

Ich wünsche Ihnen ganz viel Erfolg und Kraft bei der Umsetzung!



Ihr Peter Wolkersdorfer
Immobilienfachwirt
RE/MAX Immobilien Augsburg



INHALTSVERZEICHNIS

1	Der Lebensmittelpunkt der Familie: Die Immobilie	4
2	Scheidungsimmobilie – die Optionen	6
2.1	Die Eigentumsübertragung – wenn einer wohnen bleibt	7
2.2	Die Schenkung – die Kinder übernehmen	8
2.3	Die Realteilung – es wird geteilt	9
2.4	Die Teilungsversteigerung – wenn keine Lösung gefunden wird	9
2.5	Die Vermietung – Immobilie behalten	11
2.6	Der Hausverkauf – Trennung auch vom Haus	11
3	So kommt es zu keiner Eskalation	13



1 Das Sinnbild der Familie - die Immobilie

4

Der größte Traum von Familien ist eine eigene Immobilie. Das Heim, in dem das Leben stattfindet, die Familie sich vergrößert und das als Altersabsicherung dient. Die Immobilie zu erhalten, unterhalten und zu gestalten ist immer mit Zeitaufwand und Geld verbunden.

Zerplatzt dieser Traum nun durch Trennung und Scheidung, muss das ganze Leben neu geplant und strukturiert werden. Die zu verkaufende Immobilie ist oft der merklich letzte, klare Schritt einer Trennung. Auch ist die Scheidungsimmobilie im Regelfall die größte finanzielle Gemeinsamkeit und mit sehr vielen Erinnerungen verbunden. Nicht selten wird versucht, im Verkauf des Hauses oder der Eigentumswohnung – bei dem es ja um spürbar viel Geld geht –

alle bisherigen Streitthemen und eventuelle Rückstände wie Unterhalt, aufgelaufene Zinsen und zukünftige Zahlungen mit abzurechnen. Dies macht jedoch den Verkauf der gemeinsamen Immobilie nach der Scheidung noch komplizierter und emotionaler als er eh schon ist.

Machen Sie das Thema Scheidungsimmobilie nicht zum Streitthema.

Rechtlich gesehen beginnt eine Trennung, wenn ein Ehepartner dem anderen mitteilt, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben möchte. Die „häusliche Gemeinschaft“ wird also aufgelöst und damit beginnt meist auch der Auszug eines Partners aus der gemeinsamen Immobilie. Nach 12 Monaten – also nach Einhalten des Trennungsjahres – folgt die formelle rechtliche Auflösung der Ehe vor Gericht, die Scheidung.

In diesem E-Book zeige ich Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten, wie Sie mit Ihrer Immobilie bei einer Scheidung umgehen können.

5

Unsere langjährige Erfahrung mit Immobilien und Scheidungsimmobilien im Besonderen ermöglicht uns nicht nur, fachkundiger Vermittler zwischen den Parteien in allen Fragen rund um die Scheidungsimmobilie zu sein, sondern Sie auch einfühlsam zu beraten mit viel Fingerspitzengefühl bei den emotionalen Themen, die mit der Immobilie und dem Hausverkauf untrennbar verbunden sind. Mit unserer Unterstützung regeln Sie alle Belange klar und ordentlich und schaffen damit eine geordnete Basis für Ihren nächsten Lebensabschnitt nach der Scheidung.



2 Scheidungsimmobilie – die Optionen

Ja, sofern die Ehegatten nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben, gilt der gesetzliche **Güterstand der Zugewinngemeinschaft**. Das heißt, das alles was in der Ehe angeschafft wurde, wie z.B. Kunstwerke, Immobilien, Alltagsgegenstände, sowie auch Schulden gehören zu gleichen Teilen beiden Ehepartnern. Beide Partner werden im Falle einer Scheidung über den Zugewinnausgleich so gestellt, dass für keinen ein materieller Nachteil aus den Ehejahren entsteht. Somit wird ein finanzieller Ausgleich zwischen den Ehepartnern für erworbene Vermögensgüter während der Ehe vorgenommen.

Der Anspruch, der sich aus dem Zugewinn am Ende einer Ehe ergibt, ist ein reiner Geldzahlungsanspruch. Unbewegte Vermögensgegenstände jedoch wie z.B. auch Immobilien, lassen sich nicht ohne weiteres teilen. Die Ehepartner müssen sich dementsprechend darüber einigen, wie mit der Immobilie umgegangen werden soll, um sie finanziell untereinander aufzuteilen. Falls eine Einigung nicht möglich ist, entscheidet im Ernstfall das Gericht, was allerdings in der Regel mit wesentlich höheren Kosten verbunden ist als eine außergerichtliche Einigung.

Folgende Möglichkeiten gibt es für Ihre Immobilie im Scheidungsfall:

2.1 Die Eigentumsübertragung – wenn einer wohnen bleibt

Wenn ein Ehepartner allein in dem ehemals gemeinsamen Haus wohnen bleiben möchte, kann er die Immobilie übernehmen, indem er dem Noch-Ehepartner seinen Eigentumsanteil ausbezahlt. Diese Abfindung bemisst sich am Marktwert der Immobilie und an dem beurkundeten Eigentumsanteil.

7

Wichtig: Bei dieser Option werden die **vorhandenen Belastungen** mit übernommen!

Aus diesem Grund muss im Falle eines Kredits die Bank bei der Eigentumsübertragung beteiligt werden, da nur die Bank als Kreditgeber den Partner, der sein Eigentum an der Immobilie aufgibt, aus seiner Mithaftung am Kredit entlassen kann. Da die Bank dazu jedoch nicht verpflichtet ist, sollten Sie mit Ihrer Bank offen und frühzeitig über Ihr Vorhaben sprechen.

Weitere Kosten:

- Nutzungsentschädigung
- Vorfälligkeitsentschädigung
- Grunderwerbssteuer (ca. 5% des Marktwertes)

Hier macht es Sinn über eine Übertragung der Immobilie noch während der Trennung nachzudenken. Am besten, bevor die Ehe rechtskräftig geschieden ist, denn nur so entfällt die Grunderwerbssteuer, und damit sparen Sie meist mehrere tausend Euro Kosten.

2.2 Die Schenkung – die Kinder übernehmen

Eine Immobilie war in der Familie früher oftmals für Generationen gedacht. Bei einer Trennung blockieren diese Emotionen die Partner, eine gute Entscheidung zu treffen. Natürlich gibt es für diesen Fall eine Lösung: Sie können die Immobilie auf eines Ihrer gemeinsamen Kinder übertragen.

Beachten Sie aber, ob diese Variante tatsächlich das Beste für Ihr Kind ist. Was gut gemeint ist und Ihren Wunsch unterstützt, die Immobilie weiterhin in Familienbesitz zu haben, kann eine Belastung für Ihr Kind sein.

Ist das Kind noch minderjährig, bedarf die Übertragung der Zustimmung des Vormundschaftsgerichts. Ihr Kind erhält jedoch mit der Übertragung auch alle Eigentümerpflichten, wie Grundsteuer und Unterhaltungskosten.

Weiterhin ist es möglich, dass nur einer der Ehepartner seinen Eigentumsanteil dem Kind schenkt. Neben der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts ist in diesem Fall die Zustimmung des anderen Ehepartners erforderlich. Somit kann eine Schenkung oder Übertragung an die Kinder nur bei Einigkeit beider Elternteile erfolgen.

2.3 Die Realteilung – es wird geteilt

Für die wenigsten ist es nach einer Trennung überhaupt vorstellbar, weiterhin als getrennte Eheleute unter einem Dach zu wohnen. Mit der sog. Realteilung ist dies aber rechtlich gesehen möglich.

So brauchen die Eheleute nicht die Immobilie aufgeben und können so zum Beispiel das gemeinsame Sorgerecht der Kinder umsetzen.

Die Immobilie wird in zwei komplett getrennte Wohnungen geteilt und jeder Ehepartner erhält das Alleineigentum an einem bestimmten Teilbereich. Diese Trennung wird durch eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch rechtlich fixiert.

Man kann nicht einfach eine Wand durch die Räume ziehen, das reicht juristisch gesehen leider nicht aus. Die Immobilie muss grundsätzlich entweder aus mindestens zwei Wohneinheiten bestehen oder es soll möglich sein, sie in zwei baulich abgeschlossene Wohneinheiten umzubauen.

Bedenken Sie, dass Sie für solche Maßnahmen einen Gutachter und Architekten brauchen. Setzen Sie deshalb Immobilientyp und Wohnsituation unbedingt in Relation zu Kosten und Aufwand.

2.4 Die Teilungsversteigerung – wenn keine Lösung gefunden wird

Leider laufen die meisten Scheidungen emotionsgeladen ab. Vergessen ist, dass man sich mal geliebt hat und gemeinsame Pläne hatte. Für den Fall eines Rosenkrieges und des sich nicht Einigen-Könnens, gibt es die sog. Teilungsversteigerung: die Immobilie wird (auf Antrag beim Amtsgericht)

durch das Vollstreckungsgericht öffentlich versteigert. Unabhängig davon, wie groß sein Miteigentumsanteil am Haus ist, kann jeder der Ehepartner diesen Antrag stellen.

Ein Gutachter schätzt nach Antragstellung den Wert der Immobilie und berechnet daraus die Untergrenze für ein erstes Gebot. In den meisten Fällen liegt jedoch dieses Einstiegsangebot bei ca. 30 – 40 % unter dem Marktwert. Sollten trotz Verkaufserlös noch Schulden übrigbleiben, müssen beide Ehepartner dafür haften und dann sogar einen Kredit dafür aufnehmen.

Erfahrungen zeigen, dass die Wahrscheinlichkeit einen viel zu niedrigen Verkaufspreis für die Immobilie zu bekommen, sehr groß ist. Eine Versteigerung ist tatsächlich die schlechteste Option die es gibt.

Versuchen Sie sich mit Ihrem Ex-Partner zu einigen bevor Sie beide Gefahr laufen zu wenig für Ihre Immobilie zu bekommen und zudem noch Schulden abtragen zu müssen.

10

Vor Gericht können Sie jedoch gegen den Antrag auf Teilungsversteigerung innerhalb von zwei Wochen Einwand erheben. Beispielsweise wenn Sie aufzeigen können, dass sich bei einer Teilungsversteigerung die Lebensverhältnisse der Kinder erheblich zum Nachteil verändern könnten. Das Verfahren wird dann für 6 Monate eingestellt, sollte das Gericht die Einwände als zulässig erachten.

Können sich die Parteien trotz der Nachteile immer noch nicht einigen und es doch zu einer Teilungsversteigerung kommen, werden vom erzielten Verkaufserlös zunächst die Sachverständigen- und Gerichtskosten beglichen. Erst danach wird der restliche Betrag aufgeteilt. Ist auch hier keine einvernehmliche Lösung in Sicht, wird die Aufteilung des Betrags ebenfalls gerichtlich festgelegt.

Wirtschaftlich gesehen ist die Teilungsversteigerung also mit hohen Einbußen verbunden. Über die Tatsache, dass sie für alle Beteiligten mental kräftezehrend ist, wird selten gesprochen.

2.5 Die Vermietung – Immobilie behalten

Wenn die Möglichkeiten verkaufen oder weiterhin in der Immobilie wohnen zu bleiben ausgeschlossen sind, liegt es nahe, die Immobilie zu vermieten. Aus wirtschaftlichen Gründen bietet sich diese Lösung dann an, wenn die Immobilie als Vermögensabsicherung im Alter weiterhin interessant ist oder rein Verkauf unrentabel erscheint, einer alleine das Haus nicht halten kann oder Schulden bleiben.

Hier muss das geschiedene Paar aber in der Lage sein gemeinsam Mieter auszusuchen und als Vermieter aufzutreten, um gemeinsam auch die damit verbundenen Aufgaben wahrzunehmen. Das betrifft zum Beispiel die Organisation von Instandhaltungsarbeiten, das Erstellen einer jährlichen Nebenkostenabrechnung oder die Kommunikation mit den Mietern.

Nutzen Sie bei der Lösung der Vermietung die Erfahrung eines Maklers, der Sie in dieser Situation fachmännisch unterstützt und Sie berät. Auch hilft der Makler Ihnen bei der Auswahl der Mieter und organisiert die Besichtigungen.

2.6 Der Hausverkauf – Trennung auch vom Haus

Die meisten Paare entscheiden sich tatsächlich dafür, die gemeinsame Immobilie zu verkaufen. Durch die Trennung ist es für die Ex-Partner finanziell oft nicht mehr zu stemmen die Immobilie zu behalten. Sind Kinder mit involviert, müssen andere günstigere Wohnkonzepte realisiert werden.

Viele können sich nach einer Scheidung auch schlichtweg nicht vorstellen, mit dem Ex-Partner weiterhin gemeinsam Entscheidungen über eine Immobilie hinsichtlich Verwaltung, Renovierung, Finanzierung etc. zu treffen. Somit bleibt der Hausverkauf unausweichlich. Jeder Ehepartner ist nach Ende des Trennungsjahres dazu berechtigt, den Verkauf des gemeinsamen Hauses zu verlangen. Weigert sich ein Partner, besteht sogar die Möglichkeit, die Zustimmung einzuklagen.

Lassen Sie es nicht soweit kommen. Beachten Sie auch, dass für ein weiteres gerichtliches Verfahren Kosten auf Sie zukommen. Versuchen Sie den Verkauf gemeinsam zu entscheiden und gemeinsam abzuhandeln.

Holen Sie sich für den Immobilienverkauf einen Experten, um gar nicht erst Konflikte aufkommen zu lassen. Ein erfahrener Immobilienmakler übernimmt für Sie die Ermittlung des Verkaufspreises, die Erstellung des Exposés mit relevanten Dokumenten und Unterlagen und organisiert die Besichtigungen. Ebenso kümmert er sich auch um die weitere Kaufabwicklung, z.B. den Notartermin.

Dadurch können Sie sich auf andere Themen, die Sie während Ihrer Scheidung durchstehen müssen, konzentrieren und laufen nicht Gefahr, das Gefühl zu haben, etwas liefe zu Ihren Ungunsten. Sehen Sie den Immobilienmakler als Partner, und nicht als eine Person, die Ihnen Geld kostet. Der Vorteil liegt alleine schon in der professionellen Bewertung der Immobilie. Der Makler bewahrt Sie davor selbst einen "Mondpreis" für die Immobilie zu verlangen und somit die Immobilie zu verbrennen – und er sorgt durch die Bewertung auch dafür, dass Sie kein Geld verlieren.

Ein guter Immobilienmakler vermittelt Ihnen in dieser Zeit mit der größten Unsicherheit Sicherheit.

3 So kommt es zu keiner Eskalation

Am besten ist es natürlich, wenn Sie sich vor einer Scheidung die Folgen einer Scheidung bereits in einem Ehevertrag festgesetzt haben. Unromantisch ist es nicht gerade, sich rechtzeitig vor der Eheschließung mit dem Thema Scheidung zu beschäftigen. Es bewahrt Sie schließlich davor, nervliche und finanzielle Verluste durch die Scheidung zu erleiden.

Wenn es bereits zu spät für einen Ehevertrag ist, können solche Regelungen in einer sog. Scheidungsvereinbarung festgehalten werden.

Die Interessen beider Ehepartner können in beiden Fällen (Ehevertrag oder Scheidungsvereinbarung) gewahrt bleiben.

Wenn es bereits für all das zu spät sein sollte, und der Scheidungskrieg bereits begonnen hat, ist es klug, sich an eine unparteiische Person zu wenden.

Immobilienmakler sind in der Lage, die Möglichkeiten, die Sie mit Ihrer Immobilie haben, abzuwägen und die für Sie richtige Option zu finden. Er wird Ihnen helfend zur Seite stehen, um gemeinsam mit Ihnen für Ihre Immobilie eine neue Aufgabe zu geben.

Verlieren Sie keinesfalls Geld im Verkauf.

Sie haben Fragen? Ich nehme mir gerne
Zeit für Sie – völlig unverbindlich.

*(einfach **hier online Termin** buchen + auf nachstehenden Button klicken)*



Ja, ich will einen kostenfreien
telefonischen Beratungstermin

- ✓ Unkompliziert und schnell
- ✓ Verkauf zum Höchstpreis
- ✓ Kostenfreie Bewertung



14

Peter Wolkersdorfer

Ihr Immobilienexperte vor Ort.

Freier Sachverständiger für die Bewertung privater Wohnimmobilien

RE/MAX

RE/MAX Immobilien Augsburg - Peter Wolkersdorfer

Oskar-von-Miller-Str. 42 ½, 86199 Augsburg

info@remax-augsburg.de, 0821-650 949 0

www.remax-augsburg.de

© REMAX Augsburg, Peter Wolkersdorfer