



VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Ratgeber

Scheidungsimmobilie

**Diese 5 Optionen
haben Sie jetzt**



Was eine Immobilie für Besitzer und Familien bedeutet

Das Leben ist in stetiger Veränderung. Und nicht alle Veränderungen sind angenehm, eine Scheidung ist hier ein klares Beispiel. Neben einer Achterbahn der Gefühle, die derzeit Ihren Alltag bestimmt, gibt es einige Themen, die geklärt werden müssen.

Dazu zählen auch Eigentumsverhältnisse. Insbesondere Immobilien, die gemeinsam angeschafft wurden, sorgen für viele Fragezeichen und großes Streitpotential. In diesem Ratgeber verraten wir Ihnen, welche Optionen Sie mit einer sogenannten „Scheidungsimmobilie“ haben.

Ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung wird oft als Basis für eine Familiengründung gesehen.

Der Wunsch, statt in einer Mietimmobilie zu wohnen, lieber Wohneigentum zu besitzen, ist in dieser Phase des Lebens nachvollziehbar groß.

Ist dieser Traum erfüllt, steht dem persönlichen Glück nicht mehr viel im Weg – so zumindest der Gedanke.

Immerhin dient eine eigene Immobilie nach getaner Arbeit als Rückzugsort oder stellt ein Statussymbol dar, das zeigt, dass man selbst etwas geschaffen hat, was von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zeugt.

Eine Wohnimmobilie zu besitzen bedeutet zugleich auch, keine monatlichen Mietzahlungen mehr tätigen zu müssen, bei gleichzeitigen moderaten Nebenkosten, die auch bei einer gemieteten Immobilie anfallen.

Der finanzielle Aspekt steht beim Kauf einer Immobilie also stets im Vordergrund neben dem, was man sich an Luxus und Raumkapazitäten von dieser im Alltag verspricht.

Daraus ergeben sich wiederum Rechte und Pflichten, die im Fall einer Scheidung zum Tragen kommen – eine richtige Abwicklung schafft Klarheit und eine Basis für die Zukunft.

Diese 5 Möglichkeiten haben Sie mit einer Scheidungsimmobilie

Steht eine Scheidung an, ist das meistens keine schöne Sache. Eine Beziehung von zwei Menschen, die sich einst liebten, ist vorbei – ein Neuanfang steht für beide Seiten vor der Tür. Im Folgenden möchten wir Ihnen die Möglichkeiten vorstellen, die Sie jetzt haben, damit der Neustart für beide Seiten trotz gemeinsamer Immobilie gelingt.

1. Möglichkeit

Einigung auf gemeinsamer Basis

Beide Noch-Ehepartner sind sich im Vorfeld einig und bewohnen die Immobilie weiterhin gemeinsam, jedoch in zwei voneinander getrennten Wohnungen. Hier kommt die Realteilung ins Spiel.

Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist das – zumindest räumlich gesehen – eine ideale Option, gerade dann, wenn Kinder Teil der Beziehung sind und das Verhältnis beider Parteien als gut zu bezeichnen ist.

Zugegeben, diese Option ist eher selten, aber nicht immer auszuschließen. Leider gibt es hierbei einen Haken: Nicht jede Immobilie ist für diese Lösung geeignet.

Einfamilienhäuser mit einer geringen Anzahl von Räumlichkeiten, gemeinsamer Küche sowie sanitärer Einrichtung eignen sich beispielsweise eher nicht.

Auch bei einer einzelnen Wohnung ist das weitere Zusammenleben eher problematisch. Hinzu kommt, dass im Fall einer Scheidung glaubhaft dargelegt werden muss, dass eine räumliche Trennung komplett vollzogen ist.

Hinweis

Voraussetzung für das Trennungsjahr ist ein getrenntes Leben. Das bedeutet bei einem Scheidungsverfahren nicht zwangsläufig, dass die Ex-Partner örtlich voneinander getrennt sein müssen.



So heißt es im § 1567 BGB:

(1) Die Ehegatten leben getrennt, wenn zwischen ihnen keine häusliche Gemeinschaft besteht und ein Ehegatte sie erkennbar nicht herstellen will, weil er die eheliche Lebensgemeinschaft ablehnt.

(2) Die häusliche Gemeinschaft besteht auch dann nicht mehr, wenn die Ehegatten innerhalb der ehelichen Wohnung getrennt leben.

2. Möglichkeit

Vermietung oder Verpachtung

Gehört eine Immobilie zwei Menschen, die sich scheiden lassen und nicht mehr zusammen wohnen wollen, gibt es verschiedene Möglichkeiten, von der beide Seiten wenigstens finanziell von der Trennung profitieren.

Bei einer der Optionen muss das Objekt nicht zwingend veräußert werden. Gerade in Gegenden, wo es nicht leicht ist, eine Immobilie schnell für einen angemessenen Preis zu verkaufen, kann diese (zunächst) vermietet werden.

Das funktioniert jedoch nur, wenn sich beide Besitzer einig sind.

Eine Wohnung oder Haus zu vermieten, ist oft schneller als ein Verkauf in einer ohnehin schon strukturschwächeren Umgebung.

Das gemeinsame Eigentum zu vermieten, kann also ein guter Weg sein, um ein regelmäßiges Einkommen zu schaffen. Vielleicht kann diese Möglichkeit auch vorerst als Übergangslösung dienen, bis ein Käufer für das Objekt gefunden wurde.

Keine Sorge: Eine Immobilie zu vermieten und es gleichzeitig zum Verkauf anzubieten, ist nicht ungewöhnlich. Oft übernehmen Käufer auch einen Mieterstamm, ohne die Immobilie selbst zu nutzen.

3. Möglichkeit

Eine Scheidungspartei wohnt weiterhin in der Immobilie

Eine weitere Option ist, dass eine Partei weiterhin in der gemeinsamen Immobilie wohnt. Sollte das der Fall sein, muss die dort verbliebene Seite der ausziehenden Partei einen Wertausgleich bieten, der normalerweise 50 Prozent des Immobilienwertes – respektive des Zeitwertes – entspricht.

Ist das Objekt mit Schulden oder Krediten belastet, muss eine mögliche Restschuld durch beide ehemalige Partner geteilt werden. Generell ist es von Vorteil, im Vorfeld eine Restschuldversicherung abzuschließen, die auch bei einer Scheidung greift.

Eine Variation dieser Möglichkeit ist, dass die in der Immobilie verbliebene Partei den Eigentumsanteil über eine Rate / monatliche Miete an die ausziehende Seite zahlt und so den Eigentumsanteil abkauft. Lassen Sie sich hier am besten von einem Immobilienmakler, Anwalt oder Notar beraten.

Ist die letzte Rate bezahlt, muss das Grundbuch so umgeändert werden, dass das Objekt nur noch der dort verbliebenen Seite gehört. Ein Notar oder Anwalt sollte in diesem Fall im Vorfeld weiterhelfen, alles rechtlich korrekt zu regeln.

Hinweis: Ein Eigentumsübertrag vor dem Einreichen der Scheidung kann dabei helfen, Kosten zu sparen. Die Grunderwerbssteuer kann auf diesem Weg unter Umständen wegfallen, lediglich die Umschreibung des Grundbuches sowie das Aufsetzen von einer schriftlichen Einigung beider Seiten kann geringe, jedoch überschaubare Kosten verursachen.

4. Möglichkeit

Gütertrennung im Allgemeinen und Gewinnteilung

Sollten die drei bisher genannten Möglichkeiten keine Option sein, ist eine allgemeine Gütertrennung der letzte Weg, um klare Eigentums- und Vermögensverhältnisse zu schaffen.

Auf diesem Weg wird ein echter Schlussstrich unter dem Vergangenen gezogen. Dies ist oft die bessere Variante – gerade dann, wenn eine Scheidung unter Streit realisiert werden soll.

Der Idealfall hier ist, dass Sie sich im Vorfeld geeinigt haben. Beispielsweise, dass die in der Beziehung und Ehe angeschafften Gegenstände und/oder Immobilie gemeinsam veräußert werden und der daraus resultierende Erlös fair auf beide Parteien aufgeteilt wird.

Hierbei ist zu beachten, dass mögliche Kosten, die durch den Verkauf entstehen könnten, ebenfalls von beiden Noch-Ehepartner getragen werden müssen. Hilfreich ist hier wiederum eine schriftliche Vereinbarung, die beide Parteien akzeptiert haben.

Bei diesem Weg ist es notwendig, dass klar definiert wurde, welche Objekte und Anschaffungen beiden Parteien gehören. Bei einer Immobilie kann das Grundbuch darüber Aufschluss geben, wem das Grundstück mitsamt Bebauungen gehört. In der Regel lassen sich beide Ehepartner in das Grundbuch eintragen.

Das hat den Vorteil, dass die hinterbliebene Partei im Falle eines frühzeitigen Ablebens des Anderen weiterhin das Grundrecht an der Immobilie besitzt.

Gerade bei Erbschafts-Streitereien ist dieser Aspekt essenziell. Wer bezieht schon gerne ein Haus mit einem Ehepartner, welches einem selbst nicht gehört und man nach überraschenden Ableben von diesem ausziehen muss?

Sicherlich kann man hier auf die Erbfolge pochen, aber nur wenn jemand anders im früher verfassten Testament als Alleinerbe eingesetzt wird, welcher außerhalb der Immobilie wohnt, dann ist es von Nachteil, nicht Miteigentümer einer Immobilie zu sein.

Das könnten unter anderem die Schwiegereltern oder ein Kind aus früherer Ehe des Erblassers sein.

Es ist also wichtig, sich bei einem Immobilienerwerb gegenseitig abzusichern.

Es wird oft zwar gesagt, dass man sich umeinander kümmert, wenn man sich wirklich bedingungslos liebt – auch in schlechten Zeiten. Dieser Satz kann einem natürlich auch auf die Füße fallen, gerade nach einer gescheiterten Beziehung.

Im Fall einer Scheidung hat ein Hauseigentümer, wo der ehemalige Partner nicht mit im Grundbuch steht, einen Vorteil.

Die Seite muss den Ex-Partner normalerweise nicht am Erlös des Immobilienverkaufs beteiligen, sofern keine gesonderten Vereinbarungen sowie Rechtsprechungen existieren, welche diesen Aspekt aushebeln könnten.



Der Zugewinnausgleich selbst spielt bei der Gütertrennung eine große Rolle, damit aus den Anschaffungen und Investitionen aus den vergangenen Ehejahren kein Nachteil für eine der beiden Parteien entsteht. Sowohl Vermögenswerte als auch Schulden sollen nach einer Scheidung gerecht aufgeteilt werden, welche aus dem gemeinsamen Handeln beider Seiten entstanden sind.

Wenn Scheidungswillige diesen Schritt gehen, liegen die Nerven verständlicherweise oft blank. Gerade deswegen muss eine schnelle Lösung her, damit beide Seiten schnell mit dem Thema Gütertrennung abschließen und sich voll auf den Neustart konzentrieren können.

Eine Teilversteigerung kann eine Lösung sein, wobei diese ebenfalls mit hohen Kosten verbunden ist. Sie wird durch ein Vollstreckungsgericht durchgeführt, wofür ein Antrag beim zuständigen Amtsgericht erfolgen muss.

5. Möglichkeit

Immobilie an die Kinder verschenken

Eine weitere Möglichkeit ist, die eigene Immobilie dem Nachwuchs zu überlassen. So bleibt diese im Familienbesitz und die Kinder verlieren so nicht ihr vertrautes Zuhause. Ist der Nachwuchs noch nicht volljährig, müssen der Schenkung beide Elternteile schriftlich zustimmen. Beide Scheidungswillige sollten hier den Aspekt der eigenen Interessen zurückstellen können – insbesondere, wenn es um das Finanzielle geht.

Eine Schenkung bedeutet zugleich auch, auf alle finanziellen Werte zu verzichten.

Hinweis

Die Schenkung sollte überdacht werden, falls die Immobilie noch nicht abbezahlt ist oder Schulden auf der Immobilie lasten. Monatliche Kreditraten bzw. Schulden müssen von der zu beschenkenden Seite übernommen werden. **Vor der Schenkung sollte also unbedingt geklärt werden, ob der Nachwuchs dazu bereit, mündig und sich im Klaren ist, welche finanzielle Bürde damit über die nächsten Jahre einhergeht.**

Häufige Fragen zu Scheidungsimmobilien

Auf den nächsten zwei Seiten wollen wir Ihnen noch zum Abschluss ein paar Fragen beantworten, die viele Menschen zum Thema „Was passiert eigentlich bei einer Scheidung mit unserer Immobilie?“ haben.

Wie passiert bei einer Scheidung mit dem Immobilienkredit?

Der Immobilienkredit läuft immer auf die Person, die den Vertrag unterzeichnet hat. Ein unterschriebener Vertrag verliert auch im Falle einer Scheidung nicht seine Gültigkeit. Da eine Bank ein großes Interesse daran hat, den Kredit weiterlaufen zu lassen, wird auch im Falle einer Scheidung auf die Erfüllung der Vertragsbedingungen beharrt. Der Bank ist es erst mal egal, ob Sie geschieden sind oder nicht.

Kauft ein Ehepaar eine Immobilie gemeinsam, unterzeichnen häufig beide Ehepartner den Kreditvertrag. Deswegen gilt auch hier, dass beide Parteien den Vertrag weiterhin erfüllen und die vereinbarten Raten abbezahlen müssen.

Das gilt natürlich auch für den Ehepartner, der bei der Scheidung aus dem gemeinsamen Haus auszieht. Auch dann, wenn der ausgezogene Ehepartner den Vertrag allein unterzeichnet hat, bleibt er weiterhin alleiniger Schuldner bei der Bank.

Wenn beide Ehepartner den Kreditvertrag unterzeichnet haben, aber nur einer der Eheleute im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde, muss der Kredit dennoch von beiden Ehepartnern weiter getragen werden.

Wie ist das mit der Gewinnverteilung?

Generell werden alle Erlöse aus gemeinsamen Anschaffungen während der Ehe durch die zwei Parteien geteilt. So soll garantiert werden, dass jede Seite am Ende zufrieden ist und einfacher mit dem Vergangenen abgeschlossen werden kann.

Welcher Zeitpunkt für Veränderungen ist der Richtige?

Bei der Schenkung der Immobilie an die Kinder ist es empfehlenswert, sie noch vor der Scheidung durchzuführen, wenn Sie Geld sparen wollen. Das geht zum Beispiel durch eine Schenkung mit Auflagen, die Steuern spart. Das lebenslange Wohnrecht mindert den Wert der Schenkung und damit die Höhe der Schenkungsteuer.

Ein Verkauf kann bereits im Trennungsjahr realisiert werden. So lassen sich mögliche Kosten der Bewirtschaftung minimieren und der Erlös als Ausgleich des Vermögens dafür verwenden. Und ja, auch nach der offiziellen Scheidung kann eine Schenkung oder Verkauf erfolgen. Am besten sprechen Sie Ihre Optionen im Vorfeld mit uns oder einem Notar ab.

Wie kann ein Immobilienmakler behilflich sein?

Ein Immobilienmakler hilft nicht nur bei der Abwicklung des Verkaufs.

Ebenso wird auch die Erstellung des Exposés übernommen, (virtuelle) Besichtigungen realisiert und die Präsentation der Immobilie an interessierte Käufer übernommen.

Letztlich nimmt ein Makler beiden Scheidungsparteien viel Zeit und Aufwand ab. Gerade dann, wenn Sie den Kopf nicht auch noch für den Immobilienverkauf frei haben, kann das eine große Erleichterung sein.

Obendrein haben gute Makler verschiedene Möglichkeiten und genügend Erfahrung, um eine Immobilie schnell und erfolgreich zu verkaufen.

Gleichzeitig kann ein Immobilienmakler Kontakt zu einem zuverlässigen Anwalt oder Notar herstellen, die Sie beim Verkauf unterstützen.

Immobilien in der Scheidung

Zusammen ist man weniger allein, doch nicht immer ist dieses Zusammenleben dauerhaft. Ein kompetenter Immobilienmakler hilft Ihnen dabei, sich bei einer Scheidung neu zu sortieren und den Immobilienverkauf als Neubeginn zu sehen.

Unsere Empfehlung: Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Zusammen finden wir zeitnah eine individuelle und zufriedenstellende Lösung, die den adäquaten Neuanfang gewährleisten kann – und das für alle Seiten.

Platz für Ihre Notizen

Ihr Kontakt zu uns

Unsere Philosophie ist es, Ihnen stets Mehrwerte und Lösungen aufzuzeigen, wenn es um die Verwirklichung Ihrer Immobilienträume geht.

Ganz gleich, ob es sich dabei um die Finanzierung für das Eigenheim handelt, den Aufbau von Immobilienvermögen oder die Vermarktung einer Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute ein Erstgespräch und lassen Sie sich von uns beraten. Wir sind uns sicher, gemeinsam finden wir eine Lösung, mit der Sie zufrieden sein können.

Und so erreichen Sie uns:

Telefon: +49 2351 1770

E-Mail: info@vr-immo-swf.de



Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Alles Gute wünscht

das Team VR Immo: Südwestfalen GmbH & Co. KG

Platz für Ihre Notizen
