

# Scheidung

Was passiert mit der gemeinsamen Immobilie?



Was sollen  
wir tun?

# Scheidung

Was passiert mit der gemeinsamen Immobilie?



Wir verlieben uns, heiraten und lassen uns gar nicht so selten auch wieder scheiden. Neben den seelischen Belastungen ist auch die Trennung der gemeinsamen Besitztümer eine oft große Herausforderung. Besonders heikel ist hierbei das selbst genutzte Haus oder die Eigentumswohnung. Sie lässt sich nicht einfach aufteilen, so dass jeder seine Hälfte mit in ein neues Leben nimmt. Doch welche Möglichkeiten bleiben bei einer Scheidung bezüglich der gemeinsamen Immobilie?

Der Partner an Ihrer Seite!

 **FALC**  
IMMOBILIEN

# Rechtliches

## Eine Scheidung ändert juristisch nichts an den Eigentumsverhältnissen

Sobald sich ein Ehepaar scheiden lässt, ändert dies zunächst einmal nichts an den Eigentumsverhältnissen in Bezug auf die Immobilie. Sind beide Ehepartner im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, bleibt dies nach der Scheidung auch weiterhin so.

### Daraus ergeben sich also auch folgende Rechte und Pflichten:

- den ehemaligen Ehegatten gehört die Immobilie zu gleichen Teilen;
- eventuelle Mieteinnahmen stehen beiden Eigentümern entsprechend ihrer Anteile zu
- die Eigentümer müssen auch weiterhin den Zahlungsverpflichtungen aus der zugehörigen Finanzierung gemeinsam nachkommen

### Einigen sich die ehemaligen Ehegatten nicht auf eine weitergehende Verwendung der Immobilie, kann dies zu Problemen führen. Dazu gehören:

- jeder könnte das Recht auf ein Bewohnen der Immobilie beanspruchen.
- die Immobilie kann nicht von einer Partei allein verkauft / vermietet werden



**Achtung:** Im Zuge der Darlehensgewährung verlangen die Banken im Normalfall, dass beide Kreditnehmer gesamtschuldnerisch (nach §421 BGB) haften. Demnach kann die Bank ihre Forderungen bei Bedarf auch von einem Schuldner komplett einfordern. Einen Ausgleich müssten die Ehegatten dann unter sich klären, falls einer von beiden die Zahlungen an die Bank verweigert.

# Immobilie und Scheidung

## Welche Möglichkeiten existieren?



### Immobilie bei Scheidung einvernehmlich verkaufen

Dies ist in vielen Fällen der Königsweg. Die Ehepartner einigen sich untereinander darauf, die Immobilie zu verkaufen. Allerdings erfordert dieser Weg einige **Voraussetzungen**:

- ✓ Die Ehepartner sind sich über den Verkauf einig.
- ✓ Es herrscht Einigkeit über den ungefähren Verkaufspreis.

**Wer sich für diesen Weg entscheidet, kann von einigen Vorteilen profitieren:**

- ✓ kein Zeitdruck beim Verkauf
- ✓ stärkere Position bei Preisverhandlungen
- ✓ kein Streit um den Verbleib der Immobilie

Damit sich die Partner auch untereinander auf einen fairen Angebotspreis einigen können, stellt ein unparteiischer Makler eine große Hilfe dar. Wir begleiten Betroffene von der Preisfindung über die Suche nach passenden Käufern bis hin zum Verkauf der Immobilie und stehen als Ansprechpartner stets zur Verfügung.

## Eigentum auf einen Ehepartner konzentrieren

Natürlich können sich die Ehepartner auch untereinander auf einen Verkauf einigen. Hierbei übernimmt der Eine den Eigentumsanteil des Anderen und zahlt dafür einen angemessenen Preis. Auch hierbei ist es wichtig, dass sich beide Parteien auf einen fairen Kaufpreis einigen können. Im Zweifel kann ein Sachverständiger helfen, der den objektiven Wert der Immobilie ermittelt.

**Wichtig:** Auch dieser Kauf muss notariell beglaubigt werden. Nach dem Kauf erfolgt die Eigentümerumschreibung im Grundbuch der Immobilie.

## Aus eins mach zwei: Immobilie teilen

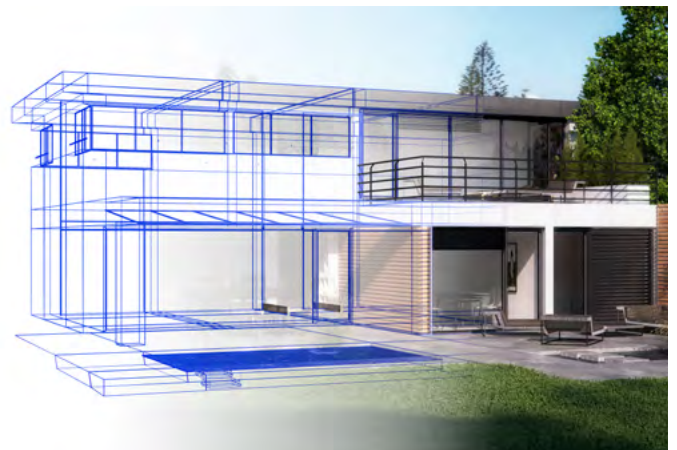
Mitunter ist es auch möglich, die Immobilie in zwei Wohneinheiten zu unterteilen. Ist dies der Fall, gehört jedem der Ehepartner später eine der Wohneinheiten und kann damit je nach persönlichem Wunsch verfahren:

- a) die Immobilie vermieten oder
- b) einziehen und mit dem ehemaligen Ehepartner Tür an Tür wohnen

Die zweite Variante ist wohl eher selten sinnvoll. Hierbei kommt es nämlich darauf an, dass es keine allzu tiefen Gräben zwischen den künftigen Nachbarn gibt. Schließlich ist es für niemanden schön, sich stetig mit Nachbarschaftsstreitigkeiten beschäftigen zu müssen. Manchmal erscheint es auch aus emotionalen Gründen nicht möglich, so nah beieinander zu wohnen.

**Für die Teilung der Immobilie müssen zudem einige weitere Voraussetzungen erfüllt sein:**

- die Immobilie besteht aus mehreren Wohnungen oder das Haus lässt sich passend aufteilen
- die Ehegatten sind bereit, die Kosten des Notars, des Architekten sowie der Teilungsformalitäten zu übernehmen



# Nach der Scheidung

## Die verschiedenen Lösungswege

**Eine Einigung ist sehr wichtig. Doch welche Möglichkeiten bestehen eigentlich?**

In dieser Variante bleiben beide Ehegatten auch nach der Scheidung weiterhin Eigentümer der Immobilie. Die Wohnung oder das Haus wird einfach vermietet, und die Mieteinnahmen werden geteilt. Dies klingt auf den ersten Blick interessant, bringt jedoch auch Hürden mit sich:

– **Mietersuche:** Es ist nicht immer einfach, schnell passende Mieter zu finden. Auch hierbei stehen wir Ihnen als Profis gern zur Verfügung.

– **Auszahlung:** Wird die Trennung im Streit vollzogen, ist eine Auszahlung der Miete manchmal ein Problem. Schließlich überweist der Mieter das Geld auf ein einziges Konto, welches sich die ehemaligen Ehegatten teilen müssen. Wenn Menschen zu emotional werden, bringt dies in Einzelfällen durchaus Probleme mit sich.



## Die Notlösung: Teilungsversteigerung

Im ungünstigsten Fall werden sich die beiden Ehegatten nicht einig, und einer von beiden beantragt beim Amtsgericht eine Teilungsversteigerung. Hierbei handelt es sich um eine Verwertung der Immobilie, deren Erlös entsprechend den Eigentumsanteilen an die beiden Ehepartner fließt.

**Diese Lösung ist jedoch in doppelter Hinsicht nachteilig:**

- Es fallen Gerichtskosten und Kosten für einen Sachverständigen an.
- Die Gebote bei Versteigerungen können unter dem Marktwert liegen.

Eine Teilungsversteigerung bringt den Eigentümern in den meisten Fällen also deutliche finanzielle Verluste. Im schlimmsten Fall reicht der Erlös noch nicht einmal, um die noch laufende Finanzierung komplett abzulösen. Aus diesem Grund ist von einer Teilungsversteigerung dringend abzuraten. Bei jeder anderen Lösung fällt die finanzielle Bilanz im Normalfall deutlich besser aus.

## Eine unangenehme Konstellation

Hier gibts Lösungspotenzial!

Eine Scheidung ist grundsätzlich ein eher schmerzhaftes Ereignis. Zusätzlich zur emotionalen Belastung kommt auch noch die Trennung der Habseligkeiten auf die Ehegatten zu. Dies mag bei kleinen Alltagsgegenständen noch einfach sein, anders sieht es hingegen bei Immobilien aus. Diese lassen sich nicht so einfach teilen und bergen aufgrund der oft hohen Verkehrswerte großes Konfliktpotenzial.

Wenn jedoch beide Seiten auf eine einvernehmliche Lösung hinarbeiten, muss dies am Ende nicht mit finanziellen Nachteilen einhergehen. Ein gemeinsamer Verkauf des Objektes bringt nicht selten hohe Käuferlöse und sorgt dafür, dass beide Ehepartner schließlich schuldenfrei sind und noch Geld für einen Neuanfang zur Verfügung haben!



\*Die Inhalte dieser Broschüre wurden sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen erstellt. Für die hier dargebotenen Informationen wird dennoch kein Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität, Qualität und Richtigkeit erhoben. Es kann keine Verantwortung für Falschinformationen übernommen werden, die durch das Vertrauen auf die Inhalte dieses Ratgebers oder deren Gebrauch entstehen.

# Empfehlen Sie uns

doch einfach weiter!



- ✓ professionelle Einwertung Ihrer Immobilie
- ✓ virtuelle Rundgänge ohne Besichtigungstourismus
- ✓ Erstellung eines ansprechenden Exposés mit hochwertigen Bildern
- ✓ Internationaler Verbund mit knapp 50.000 Interessenten
- ✓ Einstellung in über 130 Internetportalen
- ✓ kostenlose Hotline für Sie und unsere Kunden
- ✓ auf Wunsch individuelles Marketing vor Ort
- ✓ Hilfe bei Kauf, Finanzierung, Versicherung etc.
- ✓ Erstellung des gesetzl. Energieausweises
- ✓ optimal geschulte Immobilienprofis vor Ort

## Ein ausgezeichnetener Partner

