

 **Proficon**
Professionelle ImmobilienConcepte GmbH
Ritterbrunnen 6

DIE IMMOBILIE IM TRENNUNGSFALL – UND NUN?

Was jetzt für Sie wichtig ist und
welche Möglichkeiten sich Ihnen bieten!

 **Proficon**
Professionelle ImmobilienConcepte GmbH

Mike Hübner

Ritterbrunnen 6 | 38100 Braunschweig

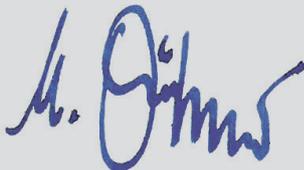
www.proficon-immobilien.de

Sehr geehrte Kundin sehr geehrter Kunde,

wenn Sie sich von Ihrem Ehe- oder Lebenspartner trennen wollen, ist dies oft eine emotional „schwierige“ Situation, in der sich viele neue Fragen stellen, und in der Streit untereinander nahezu vorprogrammiert ist.

Wenn zum gemeinsamen Vermögen Immobilien gehören, sollten Sie die nächsten Schritte gut vorbereitet angehen, damit der Wert Ihres Vermögens nicht verloren geht.

In dieser Broschüre erhalten Sie wichtige Informationen, damit Sie anstehende Entscheidungen auf eine solide Basis stellen können.



Ihr Mike Hübner
Proficon-Immobilien



Inhaltsverzeichnis

1. Ihre Immobilie
2. Der Wert Ihrer Immobilie
3. Ihre Möglichkeiten mit einer Immobilie im Trennungsfall
 - a. Beide behalten die gesamte Immobilie – Vermietung
 - b. Beide behalten einen Teil der Immobilie – Realteilung
 - c. Einer behält die Immobilie allein – Eigentumsübertragung
 - d. Beide sind sich einig – Verkauf
 - e. Beide werden sich nicht einig – Versteigerung
4. Trennung und Bankkredite
5. Ihr Zeitplan
6. Was noch zu bedenken ist
7. Lassen sich spätere Probleme mit Immobilien bei Trennung und Scheidung vermeiden?



Ihre Immobilie

Für Sie ist Ihre Immobilie etwas Besonderes. erinnern Sie sich noch an den Moment, als Sie die Immobilie gekauft haben, als Sie eingezogen sind, oder haben Sie sogar selbst gebaut?

Mit Ihrer Immobilie sind Erinnerungen verbunden, Emotionen spielen eine Rolle, meist ist Ihre Immobilie ein großer Teil Ihres Vermögens, Ihrer Altersvorsorge. Kommt es nun zur Trennung, ist ein anderer, neutraler Blick auf die Immobilie wichtig, damit Sie die anstehenden Entscheidungen gut überlegt treffen können, beispielsweise

- ob Sie die Immobilie behalten wollen, oder gerade das nicht
- wenn Sie die Immobilie nicht behalten wollen, wohin Sie umziehen
- wie die "häusliche Gemeinschaft" aufgegeben und aufgeteilt werden soll
- wie Sie mit etwaigen Krediten umgehen wollen
- welche Kosten mit der Immobilie verbunden sind
- wie Sie rechtlicher und wirtschaftlicher Alleineigentümer werden können

... und und und!

Ihre Fragen



Neben der Verarbeitung der Trennungssituation kommen jetzt plötzlich wichtige Entscheidungen auf Sie zu. Es sind diverse rechtliche und steuerliche Aspekte sorgfältig zu prüfen, bevor Sie wirtschaftliche und rechtliche Entscheidungen sicher treffen können.

Im rechtlichen Sinne tritt der Trennungsfall ein, wenn ein Ehepartner dem anderen formell mitteilt, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben möchte, und auszieht. Nach Ablauf des sog. Trennungsjahres kann die rechtliche Auflösung der Ehe, die Scheidung, vollzogen werden.

Unsere Informationsbroschüre soll Ihnen heute einen Überblick über die rechtlichen Zusammenhänge geben, und Sie in der Lage versetzen, zwischen möglicherweise mehreren Alternativen die für Sie Beste auszuwählen und umzusetzen.



Der Wert Ihrer Immobilie

Zunächst gilt es festzustellen, welchen Wert die Immobilie aktuell überhaupt hat. Weiterhin ist zu ermitteln, ob es noch Bankkredite gibt, und wie hoch etwaige Schulden sind, die noch auf der Immobilie lasten. Daraus ergibt sich die zu teilende **Wertermittlung**.

Wenn die Trennung vollzogen ist, und noch Kredite bestehen, muss organisiert werden, wie zukünftig Zins- und Tilgungszahlungen aufgebracht werden sollen. Das offene Gespräch mit der Hausbank hilft auch, wenn bei der Finanzierung eine Zwischenzeit überbrückt werden muss, z. B. bis die Immobilie verkauft ist.

Wertermittlung



PROFICON-Praxistipp

Damit nicht Emotionen die Bewertung der Immobilie beeinflussen, sollte die Wertermittlung von einem PROFI-Makler erstellt werden. Ein neutral ermittelter Marktpreis dient beiden Partnern als realistische Verhandlungsgrundlage, keiner soll übervorteilt oder benachteiligt werden.

Ihre Möglichkeiten mit einer Immobilie im Trennungsfall

a. Beide behalten die gesamte Immobilie

Wenn sich beide Ehepartner nicht mehr vorstellen können, in der Immobilie zu leben, oder ein Verkauf z. B. aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht kommt, kann die Vermietung eine naheliegende Lösung sein.

Eine Vermietung kommt dann in Betracht, wenn die Immobilie sich weiterhin gut als Altersvorsorge eignet, oder ein Verkauf z. B. wegen gefallener Kaufpreise oder (noch) zu hoher Schulden unrentabel erscheint.

Voraussetzungen dafür sind, dass Sie sich gemeinsam auf einen Mieter verständigen können, und es Vereinbarungen gibt, wer sich um die Verwaltung der Immobilie (Nebenkostenabrechnungen, Instandhaltung etc.) kümmert.

Vermietung



PROFICON-Praxistipp

Suchen Sie sich für die Vermietung einen PROFI-Makler, der für Sie auch die Nebenkostenabrechnung erstellen kann. Dann haben Sie mit der Verwaltung weniger Aufwand.



b. Beide behalten einen Teil der Immobilie

Eine weithin unbekannte Möglichkeit ist die sog. Realteilung der Immobilie. Diese Variante bietet sich an, wenn beide Partner z. B. das gemeinsame Sorgerecht für Kinder ausüben wollen, ansonsten aber getrennte Wege gehen.

Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immobilie für eine Teilung eignet, z. B. ein Zweifamilienhaus. Ein Notar kann dann eine Teilungserklärung errichten, und damit die juristische Trennung der Immobilie vollziehen. Jeder erhält dann das Alleineigentum an seinem Teil der Immobilie, und kann es später auch allein verkaufen.

Realteilung



PROFICON-Praxistipp

Diese Variante ist mit einigem Aufwand und Kosten verbunden. Wenn noch Kredite zu der Immobilie bestehen, muss die Bank in dieses Vorgehen vorab einbezogen werden. Fragen Sie bei Ihrer Bank vorab nach, wie sie diesen Vorschlag einschätzt.



c. Einer behält die Immobilie allein

Beide sind sich einig, einer soll die Immobilie allein übernehmen. Dies erreichen Sie, indem Sie Ihrem Ehepartner den Wert seines Eigentumsanteils auszahlen.

In diesem Fall übernehmen Sie aber auch alle etwaig bestehenden Kreditverpflichtungen zu der Immobilie. Regelmäßig ermittelt sich der Auszahlungsbetrag aus dem realistischen Wert der Immobilie abzüglich des Anteils an den noch vorhandenen Schulden.

Eigentums- übertragung



PROFICON-Praxistipp

Diese Variante ist eine der gängigsten Möglichkeiten im Trennungsfall. Aber auch hierbei muss die Bank frühzeitig einbezogen werden, da die Bank der Übernahme des Kredites durch nur noch einen Partner zustimmen muss. Dazu ist die Bank nicht verpflichtet, aber auch die Bank hat ein Interesse daran, dass der Kredit fortgeführt wird.

Übertragen Sie die Immobilie noch bevor die Ehe geschieden ist, sparen Sie die Grunderwerbsteuer.

d. Beide sind sich einig

Die meisten Paare entscheiden sich dafür, die gemeinsame Immobilie im Trennungsfall zu verkaufen. Zu viele Erinnerungen sind noch mit der Immobilie verbunden, oder die Immobilie ist für einen allein zu groß, oft reicht ein Einkommen nicht mehr aus, um die Immobilie zu behalten.

Nach Ablauf des Trennungsjahres hat jeder Ehepartner im Übrigen das Recht, vom anderen die Zustimmung zum Hausverkauf zu verlangen. Verweigert er sich, kann die Zustimmung sogar eingeklagt werden – dies wäre der schlechteste Fall, kostet Zeit und Geld, ernsthafte Käufer treten möglicherweise vom Vertrag zurück.

Den größten Erfolg erzielen Sie, wenn Sie sich mit Ihrem Partner frühzeitig über den Verkauf einig werden, und damit einen PROFI-Makler beauftragen. Er ermittelt den marktgerechten Preis, und führt für Sie sämtliche Verhandlungen, bei Besichtigungen müssen Sie vielleicht gar nicht persönlich anwesend sein. Damit hat keiner von beiden das Gefühl, benachteiligt zu werden.



PROFICON-Praxistipp

Beim Verkauf von Scheidungsimmobilien sind aber einige Besonderheiten zu beachten. Interessenten, die zu früh erfahren, warum die Immobilie verkauft werden soll, könnten versuchen, dies auszunutzen, und die Ehepartner – z. B. bei Kaufpreisverhandlungen – gegeneinander auszuspielen.



e. Beide werden sich nicht einig

Alles ist aus, die Emotionen dominieren, es ist kein vernünftiges Gespräch mehr möglich – dann bleibt als Ausweg noch die Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Dies ist die schlechteste aller Möglichkeiten und sollte wirklich die letzte Überlegung sein.

Wenn es nicht mehr anders geht, kann jeder Eigentümer beim Amtsgericht einen Antrag auf Versteigerung der Immobilie stellen, ein Einspruch des anderen ist möglich. Ein vom Gericht bestellter Gutachter wird einen Wert der Immobilie schätzen, und daraus die Untergrenze für das sog. erste Gebot ermitteln.

Auf Versteigerungen versuchen in der Regel Schnäppchenjäger, billig an Immobilien zu kommen. Daher erzielen Sie bei einer Versteigerung regelmäßig deutlich weniger, als bei einem freien Verkauf. Reicht der Verkaufserlös für die Rückzahlung von Krediten nicht aus, haben Sie nicht nur keine Immobilie mehr, sondern auch noch Schulden.

Versteigerung



PROFICON-Praxistipp

Eine Versteigerung könnte alles zerstören, was Sie sich einst geschaffen haben, und ist wirtschaftlich meist die schlechteste Variante. Ein PROFI-Makler kann neben seiner eigentlichen Tätigkeit auch ein guter Moderater unter den Noch-Ehepartnern sein, um dies zu verhindern.

Trennung und Bankkredite

Die meisten Immobilien sind mindestens teilweise finanziert, und wenn die Trennung ansteht, ist der Kredit noch nicht zurückgezahlt. Aus Sicht einer Bank ändert sich durch Trennung oder Scheidung zunächst nichts an dem mit der Bank geschlossenen Kreditvertrag. Haben beide Ehepartner für den Kredit unterschrieben, haften sie auch für Zins und Tilgung!

Werden nach einer Trennung die Kreditraten nicht mehr wie vereinbart gezahlt, kann die Bank zunächst von beiden Noch-Ehepartnern die Zahlung der vollen Summe verlangen, da es sich um eine Gesamtschuld handelt. Erfolgt das nicht, kann die Bank die Zwangsversteigerung der Immobilie beantragen.

Banken haben ein hohes Interesse daran, dass der Kredit wie vereinbart zurückgezahlt wird, und sie wissen auch, dass sie im Versteigerungsfalle meist nicht den gesamten Kreditbetrag zurückerhalten. Im Bankgespräch lassen sich auch oft Zwischenlösungen erarbeiten, z. B. eine Ratenreduktion oder eine Tilgungsaussetzung, bis die Immobilie verkauft ist.

Information



PROFICON-Praxistipp

Banken werden „unruhig“, wenn die Kreditraten nicht pünktlich gezahlt werden. Sprechen Sie frühzeitig gemeinsam mit Ihrem Noch-Ehepartner mit der Bank, und vereinbaren verbindlich, wie der Kredit abbezahlt werden soll. In dieser Situation haben Sie (noch) die beste Verhandlungsposition mit der Bank.



Ihr Zeitplan

Für jede der vorgestellten Möglichkeiten gibt es unterschiedliche Zeitpunkte, zu denen ein Handeln für Sie günstig ist.

Soll die Immobilie an den Noch-Ehepartner übertragen werden, ist es sinnvoll, dies vor der Scheidung durchzuführen, Sie sparen Grunderwerbsteuer.

Soll die Immobilie verkauft werden, können Sie dies ebenfalls initiieren, bevor Sie geschieden sind. Das spart Ihnen die Betriebskosten der Immobilie, und Sie wissen bei einem etwaigen Versorgungsausgleich, welchen Kaufpreis Sie erzielt haben.

Wenn die Immobilie vermietet werden soll, ist es empfehlenswert, dass sich beide Noch-Ehepartner ein neues Zuhause gesucht haben, damit nicht z.B. einer vorübergehend ins Hotel ziehen oder der Hausrat eingelagert werden muss.



Übertragung

Verkauf

Vermietung



PROFICON-Praxistipp

Treffen Sie **frühzeitig gemeinsame** Entscheidungen über die weitere Vorgehensweise, damit Sie nicht unter finanziellem Druck oder den sich ergebenden Ereignissen entscheiden müssen.



Was auch noch zu bedenken ist

Die meisten Ehepaare leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Dabei gilt, dass das während der Ehezeit hinzugewonnene Vermögen (der Zugewinn) zu gleichen Teilen auf beide Partner aufgeteilt wird. Bei Kontoguthaben ist dies noch relativ einfach möglich, bei Immobilien schon deutlich komplizierter, erst recht wenn einer die Immobilie behalten will.

Im Scheidungsfalle führt das Gericht einen sog. Versorgungsausgleich durch. Dabei spielen aber auch während der Ehe erworbene, aber meist unterschiedlich hohe Rentenansprüche eine bedeutende Rolle.

Güterstand



PROFICON-Praxistipp

Lassen Sie sich frühzeitig von einem Rentenberater über Ihre Altersrente informieren. Er kann Ihnen auch möglicherweise Informationen liefern, wie Ihre Immobilie beim Versorgungsausgleich berücksichtigt werden sollte.

Lassen sich spätere Probleme mit Immobilien bei Trennung und Scheidung vermeiden?

Wenn am Hochzeitstag der Himmel voller Geigen hängt, denkt keiner an eine mögliche Trennung. Vor der Eheschließung können aber Regelungen getroffen werden, die viele Probleme vermeiden.

Immer beliebter wird der Abschluss eines Ehevertrages. Darin kann u.a. klar geregelt werden, wer im Falle einer Trennung was behält. Ein solcher Ehevertrag ist insbesondere dann zu empfehlen, wenn beide Ehepartner nicht gleich viel Vermögen in die Ehe einbringen, oder über unterschiedlich hohes Einkommen verfügen, und damit zur Finanzierung einer Immobilie in unterschiedlichem Maße beigetragen haben. Im Trennungsfall wird oft aufgerechnet, das kann mit einem Ehevertrag vermieden werden.

Ehevertrag



PROFICON-Praxistipp

Lassen Sie sich vor der Eheschließung von einem Notar über die Möglichkeiten eines Ehevertrages in Ihrer konkreten Situation beraten. Die Kosten sind deutlich geringer, als Sie vielleicht vermuten.



Zusammenfassung

Im Trennungsfall gibt es bei Immobilien viele verschiedene Dinge zu beachten. Wir hoffen, dass Ihnen unsere Informationen bei Ihren Überlegungen hilfreich sind.

Aber jede Situation ist anders – wenn Sie sich trennen, und eine Immobilie zu Ihrem Vermögen gehört, lassen Sie sich von uns in einem persönlichen Gespräch unverbindlich und unabhängig zu Ihrer individuellen Situation beraten.

Ihr Team von PROFICON Immobilien
Mike Hübner



Mike Hübner

Ritterbrunnen 6 | 38100 Braunschweig

mike.huebner@proficon-immobilien.de

www.proficon-immobilien.de

☎ 0531 2392820