

Eigentumswohnung oder Verkauf bei Trennung/Scheidung

Description

Alles, was Sie rund um den Wohnungs- und Hausverkauf bei einer Trennung wissen müssen

Lesedauer: 8 Minuten

23. Oktober 2024

Immobilienverkauf bei Trennung/Scheidung

Das Haus oder die Eigentumswohnung bei Trennung/Scheidung verkaufen: hilfreiche Tipps

Eine Trennung oder Scheidung bringt zahlreiche Herausforderungen mit sich, insbesondere wenn es um die gemeinsame Immobilie geht. Ob es sich um ein Haus oder eine Wohnung handelt, dieser Besitz hat oft nicht nur finanziellen, sondern auch emotionalen Wert. Eine saubere, faire und geregelte Aufteilung der Immobilie ist in der Regel unumgänglich.

Doch wie geht man dabei vor? Welche rechtlichen Rahmenbedingungen gibt es? Und wann ist der beste Zeitpunkt, um die Immobilie zu verkaufen? In diesem Beitrag erklären wir Schritt für Schritt, was Sie beim Verkauf einer

Immobilie im Kontext einer Trennung beachten müssen. Wir gehen auf rechtliche Fragen wie die Zugewinnngemeinschaft ein, beleuchten die verschiedenen Möglichkeiten der Aufteilung und zeigen, welche Rolle ein Immobilienmakler dabei für Sie spielen kann.

Alles rund um den Immobilienverkauf bei Trennung/Scheidung

> Die Zugewinnngemeinschaft

> Wie wird das Haus bei einer Trennung/Scheidung aufgeteilt??

> Was soll mit der gemeinsamen Immobilie passieren?

> Gründe für den Verkauf der gemeinsamen Immobilie??

> Der ideale Zeitpunkt für den Verkauf der Immobilie

> Was passiert mit den gemeinsamen Kredit?

> Was ist die gemeinsame Immobilie wert?

Was ist eine Zugewinnngemeinschaft?

Die Zugewinnngemeinschaft

Die meisten Ehepaare in Deutschland leben in einer Zugewinnngemeinschaft, es sei denn, sie haben durch einen Ehevertrag eine andere Regelung getroffen. Die Zugewinnngemeinschaft bedeutet, dass während der Ehe erzielter Vermögenszuwachs grundsätzlich beiden Ehepartnern gemeinsam gehört, unabhängig davon, wer das Vermögen erarbeitet hat. Das Vermögen, das beide Partner vor der Ehe besaßen, bleibt jedoch ihr jeweiliges

Alleineigentum.

Was ist der Zugewinn?

Unter Zugewinn versteht man den Wertzuwachs, den beide Ehepartner während der Ehe erwirtschaftet haben. Beim Zugewinnausgleich wird dieser Zugewinn ermittelt und unter den Partnern aufgeteilt. Bei einer Trennung wird das Anfangsvermögen mit dem Endvermögen jedes Partners verglichen, und die Differenz – der Zugewinn – wird ausgeglichen.

Beispiel:

Nehmen wir an, dass Ehepartner A vor der Ehe 100.000 Euro Vermögen hatte und Ehepartner B 50.000 Euro. Während der Ehe kaufte das Paar ein Haus für 300.000 Euro. Zum Zeitpunkt der Scheidung ist das Haus 400.000 Euro wert. Der Wertzuwachs beträgt 100.000 Euro, der als Zugewinn gilt. Auch wenn das Haus nur auf einen Partner eingetragen ist, wird der Wertzuwachs als gemeinsames Eigentum betrachtet. In diesem Fall müsste der Partner, der das Haus behält, den anderen entsprechend seines Anteils auszahlen, um einen fairen Ausgleich zu schaffen. Das gleiche gilt auch für andere Vermögenszuwächse, die während der Ehe aufgebaut wurden.

Ein Immobilienmakler kann in dieser Situation eine professionelle Immobilienbewertung durchführen, die den Wert der Immobilie und den Zugewinn präzise feststellt. Dies schafft Klarheit und vermeidet zukünftige Konflikte.

Vermögensaufteilung bei Trennung/Scheidung

Wie wird das Haus bei einer Trennung/Scheidung aufgeteilt?

Die Aufteilung der Immobilie bei einer Scheidung kann auf verschiedene Weisen erfolgen. Die Entscheidung hängt von der individuellen Situation, den finanziellen Möglichkeiten und den Zukunftsplänen der beiden Partner ab. Im Folgenden stellen wir die wichtigsten Optionen vor:

Verkauf der Immobilie und Aufteilung des Erlöses

Der Verkauf der Immobilie ist häufig die einfachste und praktikabelste Lösung. Nach dem Verkauf wird der Erlös, abzüglich etwaiger Restschulden oder anfallender Kosten, zwischen den Ehepartnern aufgeteilt. Dieser Schritt schafft klare Verhältnisse und ermöglicht beiden Partnern, einen Neuanfang zu machen. Die Aufteilung erfolgt in der Regel hälftig, es sei denn, der Ehevertrag oder andere Vereinbarungen besagen etwas anderes.

Übernahme der Immobilie durch einen Partner

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass einer der beiden Partner die Immobilie übernimmt und den anderen auszahlt. Dies ist oft der Fall, wenn Kinder im Spiel sind und einer der Partner in der gemeinsamen Wohnung oder dem Haus wohnen bleiben möchte, um für Stabilität zu sorgen. Die Auszahlung des anderen Partners muss fair erfolgen und hängt stark vom Marktwert der Immobilie ab. Es ist wichtig, dass der übernehmende Partner die finanziellen Mittel hat, um die Kredite weiter zu bedienen und den anderen auszuzahlen.

Vermietung der Immobilie

Manche Paare entscheiden sich, die Immobilie zunächst zu vermieten, anstatt sie direkt zu verkaufen oder zu übernehmen. Dies kann eine kurzfristige Lösung sein, um die finanzielle Last zu mindern und die Immobilie als Kapitalanlage zu behalten. Die Mieteinnahmen werden zwischen den Partnern aufgeteilt. Allerdings birgt diese Option langfristige Risiken, da beide Partner weiterhin gemeinsame Eigentümer der Immobilie bleiben und sich über die Verwaltung und eventuelle Instandhaltung einig sein müssen.

Teilungsversteigerung

Wenn keine Einigung zwischen den Partnern möglich ist, bleibt oft nur die letzte Option: die Teilungsversteigerung. In diesem Fall wird die Immobilie zwangsversteigert und der Erlös unter den Parteien aufgeteilt. Eine solche Versteigerung führt jedoch oft zu einem niedrigeren Verkaufspreis, da bei Zwangsversteigerungen der Marktwert selten erreicht wird. Diese Option sollte wirklich nur als letzter Ausweg in Betracht gezogen werden, wenn alle anderen Versuche einer Einigung scheitern. Ein Makler kann dazu beitragen, diese drastische Maßnahme zu vermeiden, indem er als Vermittler agiert und versucht, beide Parteien zu einer einvernehmlichen Lösung zu bringen.

Empfehlung & Erfahrungswerte

Was soll mit der gemeinsamen Immobilie passieren?

Die Frage, was mit der gemeinsamen Immobilie geschehen soll, ist zentral bei einer Trennung. Es gibt mehrere Möglichkeiten, die Immobilie zu nutzen, und jede hat ihre Vor- und Nachteile. Die Entscheidung sollte wohlüberlegt und auf die individuelle

Situation der Beteiligten zugeschnitten sein.

Verkauf der Immobilie

Die häufigste Empfehlung bei einer Scheidung ist der Verkauf der Immobilie. Das bietet beiden Partnern die Möglichkeit, einen finanziellen und emotionalen Schnitt zu machen. Der Verkaufserlös kann zur Schuldentilgung oder als Kapital für einen Neuanfang genutzt werden. Zudem gibt es keine fortlaufende Verantwortung für die Verwaltung der Immobilie. Der Verkauf ermöglicht es beiden, finanziell unabhängig voneinander zu werden.

Übernahme durch einen Partner

In Fällen, in denen Kinder betroffen sind oder ein Partner emotional stark an der Immobilie hängt, kann es sinnvoll sein, dass ein Partner das Haus oder die Wohnung übernimmt. Diese Lösung sollte jedoch nur gewählt werden, wenn der übernehmende Partner in der Lage ist, sowohl die Auszahlung des anderen als auch die laufenden Kredite zu finanzieren. Oft bedarf es dabei einer genauen finanziellen Prüfung und der Absprache mit der Bank.

Erfahrungswerte aus der Praxis

Aus der Praxis zeigt sich, dass der Verkauf meist die konfliktfreiste Lösung ist. Häufig ist es für beide Partner besser, emotional und finanziell neu anzufangen, anstatt weiterhin eine Verbindung über die Immobilie aufrechtzuerhalten. Wenn jedoch Kinder involviert sind oder eine finanzielle Bindung zur Immobilie besteht, kann es ratsam sein, das Haus zu behalten – entweder durch Übernahme

oder Vermietung.

Ein Makler kann Ihnen hierbei helfen, die richtige Entscheidung zu treffen. Er kann eine unabhängige Marktanalyse durchführen und Ihnen realistische Optionen aufzeigen, sei es für den Verkauf oder die Übernahme.

Warum Immobilie bei Trennung/Scheidung die beste Lösung ist?

Gründe für den Verkauf der gemeinsamen Immobilie

Es gibt zahlreiche Gründe, warum der Verkauf der gemeinsamen Immobilie nach einer Trennung die beste Entscheidung sein kann:

Emotionale Distanz

Eine Immobilie ist oft mit vielen gemeinsamen Erinnerungen verbunden – sowohl guten als auch schlechten. Ein Verkauf schafft klare Verhältnisse und ermöglicht beiden Partnern, die emotionale Verbindung zur Vergangenheit zu durchtrennen. Der Verkauf kann als Neuanfang dienen und hilft dabei, den Trennungsprozess abzuschließen.

Finanzielle Unabhängigkeit

Der Verkauf ermöglicht es beiden Partnern, sich finanziell unabhängig zu machen. Der Erlös kann genutzt werden, um neue Wohnungen oder Häuser zu kaufen, Schulden zu tilgen oder für zukünftige Investitionen. Besonders wenn noch Hypotheken auf der Immobilie lasten, kann der Verkauf dazu beitragen, diese abzubezahlen und beide Partner von der finanziellen Last zu befreien.

Vermeidung von zukünftigen Konflikten

Wenn beide Partner weiterhin Eigentümer einer Immobilie bleiben, besteht das Risiko zukünftiger Konflikte, beispielsweise über Reparaturen, Modernisierungen oder die Vermietung. Ein Verkauf eliminiert diese potenziellen Streitpunkte und ermöglicht beiden Parteien, klare finanzielle und organisatorische Grenzen zu ziehen.

[Ja, ich will verkaufen](#)

Wann sollte ich verkaufen bei Trennung/Scheidung?

Der ideale Zeitpunkt für den Verkauf der Immobilie

Der Verkauf einer Immobilie während einer Trennung sollte sorgfältig geplant werden. Der Zeitpunkt kann einen erheblichen Einfluss auf den Verkaufspreis und den gesamten Ablauf haben.

Verkauf im Trennungsjahr

Viele Paare entscheiden sich dafür, die Immobilie bereits im Trennungsjahr zu verkaufen, also in der Phase, in der sie rechtlich getrennt leben, aber die Scheidung noch nicht abgeschlossen ist. Dies kann sinnvoll sein, um die Immobilie schnellstmöglich zu verkaufen und das Kapitel abzuschließen. Ein weiterer Vorteil ist, dass eventuelle steuerliche Belastungen niedriger ausfallen, wenn die Immobilie innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Kauf verkauft wird. Zudem entfällt die Grunderwerbssteuer, sollte der Eigentumsübergang unter den Parteien beschlossen werden. Ehepartner können den Verkauf untereinander steuerfrei

vollziehen.

Verkauf nach dem Trennungsjahr

Ein Verkauf nach der offiziellen Scheidung kann ebenfalls Vorteile haben. Beide Partner haben zu diesem Zeitpunkt meist schon eine neue Wohnsituation gefunden und sind emotional besser in der Lage, Entscheidungen zu treffen. Zudem können sie klarer darüber nachdenken, was für sie persönlich am besten ist – ob Verkauf oder Übernahme.

Warum ein Makler besonders wichtig ist

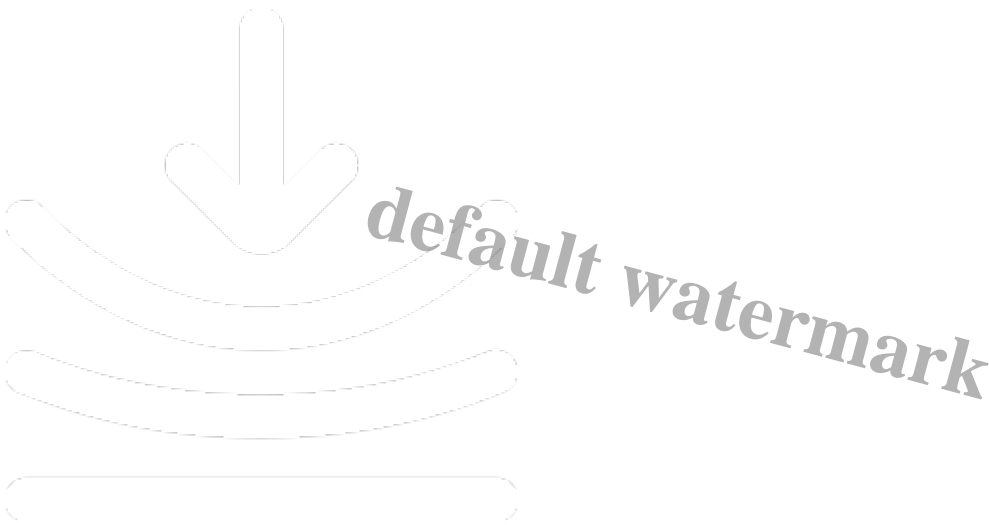
Egal, ob Sie sich für einen Verkauf im Trennungsjahr oder nach der Scheidung entscheiden – ein Immobilienmakler kann den gesamten Prozess erheblich erleichtern. Der Makler kennt den Immobilienmarkt, kann den besten Verkaufszeitpunkt einschätzen und unterstützt Sie dabei, die Immobilie schnell und zu einem guten Preis zu verkaufen. Zudem übernimmt er die Koordination mit Interessenten und entlastet Sie so in dieser ohnehin stressigen Zeit.

Wir sind Ihr Immobilienmakler in und um Köln

Philipp Weiß Immobilien ist Ihr kompetenter Makler für den Verkauf und die Vermietung von Anlage- & Wohnimmobilien in und um Köln. Seit Beginn an überzeugen wir mit Engagement und lokaler Marktexpertise. Wir beraten Sie mit höchstem Anspruch und Fachkompetenz, gerade in der jetzigen Marktphase, wo viele Veränderungen und Neuheiten entstehen.

Den Verkauf Ihrer Immobilie nehmen wir persönlich, daher übernehmen wir vollste Verantwortung, um das bestmögliche Ergebnis für Sie zu erzielen.

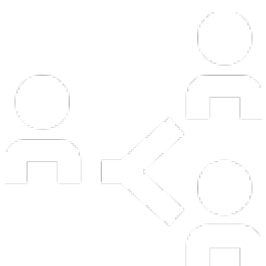
Auf die Qualität von Philipp Weiß Immobilien dürfen Sie als Immobilieneigentümer vertrauen – dafür geben wir Ihnen unsere Verkaufs-Zusicherung!



Zu 95% erreichen wir den verabredeten Verkaufspreis



Aktuell beträgt die durchschnittliche Vermarktungsdauer 3 Monate



Wir werden zu über 97% von unseren Kunden weiterempfohlen

[Mehr erfahren](#)

Immobilienkredit bei Trennung/Scheidung

Was passiert mit den gemeinsamen Kredit?

Gemeinsame Kredite stellen nach einer Trennung oft eine große Herausforderung dar. Besonders, wenn beide Partner als Kreditnehmer im Darlehensvertrag eingetragen sind, müssen sie gemeinsam für die Rückzahlung aufkommen – auch nach der Trennung.

Rückzahlung durch den Verkauf

Der einfachste Weg, um sich von einem laufenden Kredit zu befreien, ist der Verkauf der Immobilie. Mit dem Verkaufserlös kann der Kredit vollständig oder teilweise zurückgezahlt werden. Sollte der Verkaufspreis die Restschuld übersteigen, wird der verbleibende Betrag zwischen den Partnern aufgeteilt. Wenn der Verkaufserlös jedoch nicht ausreicht, um die Schulden zu tilgen, müssen beide Partner gemeinsam für die Restschuld aufkommen.

Übernahme des Kredits durch einen Partner

Wenn einer der Partner die Immobilie übernimmt, kann er den Kredit in der Regel weiterführen. Dies erfordert allerdings die Zustimmung der Bank, die prüfen wird, ob der verbleibende Partner die finanzielle Leistungsfähigkeit hat, den Kredit alleine zu bedienen. Eventuell ist eine Umschuldung oder

Anpassung der Kreditkonditionen notwendig.

Ein Immobilienmakler kann Ihnen helfen, den Kontakt zur Bank herzustellen und bei der Umschuldung oder der Suche nach neuen Kreditkonditionen zu unterstützen. Zudem kann der Makler als neutraler Vermittler zwischen den Parteien agieren und sicherstellen, dass eine faire Lösung gefunden wird.

Was ist unsere Wohnung oder unser Haus wert?

Was ist die gemeinsame Immobilie wert?

Einer der wichtigsten Schritte beim Verkauf einer Immobilie nach einer Trennung ist die Wertbestimmung. Der aktuelle Marktwert der Immobilie entscheidet darüber, wie viel beide Partner durch den Verkauf erhalten und ob sich eine Übernahme durch einen der Partner lohnt.

Lage

Die Lage einer Immobilie ist der wichtigste Preisfaktor. Immobilien in begehrten Lagen, wie z. B. in Großstädten oder in beliebten Wohngebieten, erzielen in der Regel deutlich höhere Preise als solche in ländlichen Regionen. Ein Makler mit lokalem Marktwissen kann den Wert der Lage besser einschätzen und potenzielle Käufer gezielt ansprechen.

Zustand und Ausstattung

Der Zustand der Immobilie hat einen großen Einfluss auf den Verkaufspreis. Ein renovierungsbedürftiges Haus erzielt oft einen niedrigeren Preis, während eine gut gepflegte oder modernisierte Immobilie höhere Erlöse bringt. Auch die Ausstattung (z. B. moderne Bäder, hochwertige Böden,

energieeffiziente Fenster) spielt eine wichtige Rolle.

Wohnfläche und Grundstücksgröße

Die Wohnfläche und die Größe des Grundstücks sind weitere entscheidende Faktoren für die Wertermittlung. Große Grundstücke oder Wohnflächen sind in der Regel mehr wert, jedoch hängt dies auch von der Lage und den Bebauungsmöglichkeiten ab. Ein erfahrener Makler kann Ihnen dabei helfen, die genauen Vor- und Nachteile Ihrer Immobilie einzuschätzen.

Wertermittlungsverfahren

Die Wohnfläche und die Größe des Grundstücks sind weitere entscheidende Faktoren für die Wertermittlung. Große Grundstücke oder Wohnflächen sind in der Regel mehr wert, jedoch hängt dies auch von der Lage und den Bebauungsmöglichkeiten ab. Ein erfahrener Makler kann Ihnen dabei helfen, die genauen Vor- und Nachteile Ihrer Immobilie einzuschätzen. Abhängig von der Art der Immobilie wendet der Makler das Ertragswert-, Sachwert- oder Vergleichswertverfahren an.

Date Created

Oktober 23, 2024

Author

admin