

IMMOBILIE BEI SCHEIDUNG

Welche Optionen haben Sie?

Die Wege trennen sich, aber eine Immobilie verbindet?

Machen Sie sich jetzt Gedanken, was mit der Immobilie passiert.

Einfach durchgehen und abhaken, ob folgende Punkte bedacht wurden.

So finden Sie die beste Option für beide Seiten.

| | | |
|--|--|--------------------------|
| Ex-Partner vermietet Immobilie an den anderen Partner Beide Partner bleiben Eigentümer | Die Miete oder Mietfreiheit kann als Teil des Unterhalts betrachtet werden. | <input type="checkbox"/> |
| | Beide Partner haften weiterhin für die Rückzahlung der Kredite, jedoch von Seiten der Bank können die Schulden nicht geteilt werden. Das bedeutet, dass die Bank im Falle der Zahlungsunfähigkeit eines Partners die gesamte Restschuld vom anderen Partner einfordern kann. | <input type="checkbox"/> |
| | Ein Risiko besteht darin, dass bei Unsicherheit bezüglich der Kreditrückzahlung (wenn einer der beiden Partner nicht zahlungsfähig ist) der Verlust, z. B. in Form einer Zwangsversteigerung, der Immobilie droht, was mit erheblichen finanziellen Verlusten verbunden sein kann. | <input type="checkbox"/> |
| Ein Ex-Partner übernimmt Immobilie allein | Die Person, die die Immobilie übernimmt, trägt alle damit verbundenen Kosten, darunter die Auszahlung des Partners, die Tilgung des Kredits sowie Wohn- und Instandhaltungskosten. | <input type="checkbox"/> |
| | Dieser Schritt kann zu finanzieller Überlastung führen, daher ist eine gründliche finanzielle Überprüfung im Vorfeld ratsam. | <input type="checkbox"/> |
| | Hierbei sollte geprüft werden, ob die Umschuldung des Restbetrages des Kredites in einen neuen Kredit mit besseren Konditionen möglich ist. | |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| Immobilie gemeinsam vermieten | Vermietung ist empfehlenswert, um die Immobilie innerhalb der Familie zu erhalten, etwa für spätere Erbschaften an die Kinder oder für deren oder den eigenen zukünftigen Wohnsitz. | <input type="checkbox"/> |
| | Es erfordert eine effektive Verwaltung der Immobilie als gemeinsame Vermieter, was bei Scheidungspaaen zu Konflikten führen kann. Es sollte daher eine gute Beziehung bzw. Einigkeit über die Aufteilung der Verantwortung bestehen oder eine neutrale Instanz, <u>wie z. B. die PK Mietverwaltung</u> , hinzugezogen werden. | <input type="checkbox"/> |
| | Falls der Immobilienkredit noch nicht abbezahlt ist, sollten die Mieteinnahmen ausreichen, um die monatlichen Raten und die Instandhaltungskosten zu decken. Hierbei sind die steigenden Kosten in der Zukunft, z. B. durch Inflation, zu beachten. Ab einem Wert von 4 % spricht man von einer hohen Rendite. | <input type="checkbox"/> |
| | Die Vermietung erfordert weiterhin die Instandhaltung und Verwaltung der Immobilie, was mit erheblichem Zeitaufwand und Kosten verbunden sein kann. Hier kann das Hinzuziehen einer externen Mietverwaltung, <u>wie z. B. die PK Mietverwaltung</u> , sinnvoll sein. | <input type="checkbox"/> |
| Immobilie verkaufen | Ein wesentlicher Vorteil des Verkaufs ist die Möglichkeit, die Schulden auf einen Schlag zu tilgen und den Verkaufserlös für einen Neustart zu nutzen. Für einen solchen Verkauf empfiehlt sich der Einsatz eines Maklers, <u>z. B. der Immobilienvermittlung Kühn</u> , denn ein Verkauf bedarf einiger Erfahrung, Geschick und Kenntnisse dieses Fachbereichs, wie z. B. <u>Wertschätzung</u> , Verhandlungsgeschick oder die Erstellung eines Exposé. | <input type="checkbox"/> |
| | Vorzeitige Rückzahlung des Kredits kann eine Vorfälligkeitsentschädigung zur Folge haben. | <input type="checkbox"/> |
| | Bei einer Nutzungsdauer der Immobilie von weniger als drei Jahren bei Selbstnutzung und zehn Jahren bei Vermietung kann "Spekulationssteuer" anfallen. | <input type="checkbox"/> |
| | Bei fehlender Einigung über den Verkauf oder wenn eine weitere Nutzung der Immobilie finanziell nicht tragbar ist, droht die Teilungsversteigerung mit einem deutlich geringeren Erlös. In diesem Fall können wir, die Immobilienvermittlung Kühn, eine Beratung anbieten. | <input type="checkbox"/> |

| | | |
|--|--|--------------------------|
| Beachtung der Privatsphäre Bei Übernahme der Immobilie durch einen Partner | Das Betreten der Immobilie durch den Partner, der die Immobilie nicht übernimmt, ist nur mit Zustimmung des anderen Ehepartners möglich, da die Privatsphäre gewahrt werden muss. | <input type="checkbox"/> |
| | Auch bei notwendigen Reparaturen oder wichtiger Angelegenheit ist eine vorherige Absprache zwischen den ehemaligen Partnern notwendig, damit der Zugang gewährt wird. | <input type="checkbox"/> |
| Wohn-zuweisungs-antrag stellen Bei Uneinigkeit, wer in der Immobilie verbleibt | Stellen Sie innerhalb von 6 Monaten nach Ihrem Auszug beim Familiengericht einen Wohnungszuweisungsantrag, wenn Sie die Situation nicht akzeptieren möchten. Hier ist eine Beratung durch einen Anwalt oder das Gericht sinnvoll. | <input type="checkbox"/> |
| | Das Familiengericht entscheidet basierend auf den vorgebrachten Argumenten, insbesondere unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse sowie der Interessen minderjähriger Kinder. | <input type="checkbox"/> |
| Vertragliche Regelung | Schließen Sie eine Trennungs- oder Scheidungsfolgenvereinbarung ab. In dieser wird festgelegt, wer die Immobilie erhält oder ob ein Verkauf erfolgen soll, sowie Regelung der Auszahlung des Miteigentumsanteils. | <input type="checkbox"/> |
| | Klären Sie die finanziellen Aspekte schriftlich. Ermitteln Sie den Verkehrswert der Immobilie, Auszahlungsbetrag für den ausscheidenden Partner, Auflösung des Immobiliendarlehens und Regelung mit der Bank hinsichtlich der Haftung und Entlassung aus dem Darlehensvertrag. In diesem Fall können wir, <u>die Immobilienvermittlung Kühn</u> , eine Beratung und eine Wertermittlung anbieten. | <input type="checkbox"/> |



Sie haben weitere Fragen? Kein Problem, wir sind gern für Sie da!

Kontakt

Immobilienvermittlung Kühn

Peter Kühn

Windmühlenstraße 27b, 29221 Celle

info@celle-immobilienmakler.de