

Immobilien und Trennung Zwei Welten prallen aufeinander

Auch ohne das Thema Immobilie ist eine Trennung komplex, emotional, anstrengend und teuer. Sind jedoch zusätzlich auch Immobilien bei einer Trennung beteiligt, wird dieses Thema noch komplexer, noch komplizierter und garantiert auch noch wesentlich emotionaler, da in Immobilien fast immer ein Großteil des gemeinsam erwirtschafteten Vermögens steckt. Oft wird gerade mit dem Thema Immobilie dann versucht, die aufgetauten Emotionen gegen die andere Seite zu verwenden und die andere Seite möglichst mit dem Thema Immobilie so deutlich wie möglich zu bestrafen. Deshalb sind gerade beim Verkauf von Scheidungsimmobilien viel Erfahrung, Fingerspitzengefühl und eine ehrliche, professionelle und neutrale Komplett-Begleitung eines Immobilienverkaufs nötig.

Wie sollten Sie vorgehen, wenn das Thema Immobilie auf das Thema Trennung trifft? Mit diesem Artikel wollen wir das Thema „Trennungsimmobilien“ aus einer sachlichen Ebene betrachten und Ihnen so einen ersten „roten Faden“ geben, bevor Sie uns anrufen.

Schritt 1: Wert bestimmen

Eine der wichtigsten, aber sicher auch am meisten umstrittenen Fragen ist die Frage nach dem Wert der Immobilie. Die Interessen der beiden beteiligten Parteien könnten hier nicht unterschiedlicher sein: Derjenige, der in der Immobilie bleiben möchte und dafür die andere Seite auszahlen muss, wird den Wert der Immobilie natürlich immer möglichst niedrig betrachten und wertmindernde Probleme in der Immobilie betonen. Die andere Seite, also derjenige der ausgezogen ist, sieht neben den Emotionen immer möglichst hohe Werte, teilweise um

ein neues Leben mit dem Geld aus dem Verkauf anzufangen, teilweise aber einfach auch, um es der anderen Seite nicht zu gönnen. Es gibt hierzu nur eine wirklich sinnvolle Lösung: Ein neutrales (Kurz)gutachten eines professionellen Sachverständigen zur Bestimmung des aktuellen Marktwertes. Hier helfen weder die überzogenen Preisversprechen diverser Hobby-Makler, die einen Auftrag wittern, noch

die Besserwisserien der selbsternannten privaten Markt-Fachleute, noch die eigene Online-Recherche. Im Rahmen eines Kurzgutachtens kann auch der oft strittige Mietwert berechnet, dem der eine dem anderen für die Nutzungsdauer ggf. erstatten muss.

LÖSUNG: Ein Kurzgutachten durch einen unserer drei DEKRA-zertifizierten Sachverständigen.

Schritt 2: Anteile, eingebrachte Werte und Zugewinn bestimmen

Im Regelfall bestimmen sich die Anteile am Wert der gemeinsamen Immobilie nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen, meistens je 50%. Manchmal aber wurde von einer Seite zu Beginn der

Ehe, oder während der gemeinsamen Besitzzeit der Immobilie, wesentlich mehr eingebracht, z.B. aus einem Erbe, aus mehr eingebrachtem Eigenkapital, aus einem Verkauf einer vorher alleine besessenen Immobilie oder einer erhaltenen Schenkung. Hier ist es sinnvoll, diese „Verschiebungen“ sachlich nüchtern aus Sicht beider Seiten einfach einmal aufzulisten. Darüber hinaus ist auch der Zugewinn ein entscheidender Faktor für die Frage, wer wem eigentlich wieviel Geld schuldet. Auch hier kann ein

Kurzgutachten zur Bestimmung des Verkehrswertes zum zurückliegenden Stichtag „damals“, also bei Eheschließung und zum Wert heute, sinnvoll sein.

LÖSUNG: Eine möglichst genaue Auflistung der relevanten Zahlen, Fakten und Werte.

Schritt 3: Kredite, Steuern und sonstige Verbindlichkeiten prüfen

Bei der Gegenüberstellung der Möglichkeiten (Verkauf, Vermietung oder Übernahme der Immobilie durch einen der beiden Eigentümer) spielen Verbindlichkeiten eine entscheidende Rolle. Angefangen von ggf. privaten Schulden bei Eltern, bis hin zu Darlehen der Kredite bei Kreditinstituten inkl. Laufzeiten und Vorfälligkeitsentschädigung müssen alle diese Dinge vollständig aufgelistet und betrachtet werden. Auch das Thema Einheimischenmodell kann hier eine erhebliche Rolle spielen. Nur mit allen Fakten kann eine sinnvolle Entscheidung getroffen werden, was mit der Immobilie geschehen kann muss. Das Thema Steuer ist hier unbedingt zu beachten. Gerade wenn z.B. einer der Eigentümer nicht mehr in der zuvor gemeinsam bewohnten Immobilie wohnt und diese seit weniger als 10 Jahren besitzt, kann es zu erheblichen Spekulationssteuern kommen. Ein Thema, das schlichtweg oft einfach vergessen wird, aber schnell sehr teuer werden kann. Auch hier haben wir Fachleute an der Hand, die Sie dazu gut und sicher beraten können.



LÖSUNG: Eine genaue Auflistung der Zahlen und Werte.

Schritt 4: Mehrere Jahre vorausdenken

Bei der Abwägung der Möglichkeiten ist sinnvoll, sich Gedanken über die nächsten Jahre zu machen. Gerade wenn Kinder beteiligt sind, die nicht unbedingt aus ihrem Umfeld gerissen werden sollen und unter einer Trennung schon genug leiden, sollte man nicht zu hektisch und nur aus Wut heraus handeln. Der Immobilienmarkt verändert sich ständig, die Preise haben in den letzten Jahren deutlich nachgelassen, gehen eventuell aber wieder einmal nach oben. Vielleicht lohnt es sich aktuell nicht zu verkaufen sondern zu vermieten oder sich gegenseitig auszuzahlen und mit dem noch günstigen Kreditzins die Immobilie zunächst zu behalten, bis die Kinder außer Haus sind. Wir haben auch hier Lösungsmodelle, die das Thema auf eine faire Weise in einen späteren Zeitraum verschieben können.

LÖSUNG: Eine solide Beratung zu den Möglichkeiten (gerne „ohne Rechts- und Steuerberatung“ bei uns).

Schritt 5: Entscheiden – verkaufen, vermieten, auszahlen oder versteigern

Bei der Abwägung was mit einer Trennungsimmobilie geschehen soll ist es wichtig, alle Möglichkeiten mit realistischen Zahlen durchzudenken, um dann mit

möglichst wenig Emotionen wirtschaftlich klug zu entscheiden. Es geht einfach um zu viel Geld. Gerne können wir Sie hier auch – wenn nötig – getrennt beraten. Aber unabhängig davon, ob der Verkauf, eine Vermietung oder die Auszahlung eine Lösung sein muss, eine Versteigerung wäre aktuell der allerschlechtesten Weg, um eine Eigentümergemeinschaft aufzuheben. Aktuell werden bei Versteigerungen – die nebenbei gesagt auch aufwändig und teuer sind – manchmal Preise von nur 60-70 % des errechneten Verkehrswertes erzielt. Die Zeiten, in denen sich Interessenten gegenseitig weit über den ermittelten Verkehrswert hochsteigern, sind vorbei. Oft wird eine Versteigerung auch nur als Druckmittel versucht, aber diese Lösung macht am wenigsten Sinn, am meisten Stress und beinhaltet ein erhebliches finanzielles Risiko.

LÖSUNG: Eine ehrliche Beratung zu den Möglichkeiten (gerne „ohne Rechts- und Steuerberatung“ bei uns).

Das Thema Trennungsimmobilie ist immer nervig, sehr komplex und oft sehr emotional. Als Makler vor Ort mit über 20-jähriger Erfahrung haben wir so ziemlich alles schon in diesem Thema erlebt, dazu beraten und die Lösung dann begleitet. Unser Wissen, professionelle Neutralität und unsere langjährige Erfahrung sorgen dafür, dass Ihr Thema „Trennungsimmobilie“ für Sie so gut, sicher und sinnvoll wie möglich gelöst wird.

Die richtige Vorgehensweise bei Scheidungsimmobilien

Beratungstermin vereinbaren unter Tel. 08191 648300



Wertermittlung Kurzgutachten



Verbindlichkeiten prüfen



An die Zukunft denken



Entscheidungsfindung



Weitersagen: Bitte empfehlen Sie uns weiter!

