

Scheidung mit Immobilie - Was kann ich tun?

Eine Scheidung kann nicht nur emotionale Schmerzen verursachen, sondern auch finanzielle. Wie in jedem Veränderungsprozess stellt sich auch hier früher oder später die Frage: Was machen wir mit unserer Immobilie? Keine leichte Frage. Denn um die richtige Antwort zu finden, muss man verschiedene Faktoren berücksichtigen. Hat das Paar Kinder? Möchte einer der Partner in der Immobilie wohnen bleiben? Wem gehören welche Anteile an der Immobilie?

Gehen wir von einer Familie mit zwei Kindern aus. Die Kinder bleiben nach der Trennung bei der Mutter. Das Haus gehört beiden Noch-Partnern zu gleichen Teilen und es gibt keinen Ehevertrag. Da sie nicht wissen, wie man sich in einer solchen Situation verhält, wenden Sie sich an einen Profi-Makler. Dieser bietet ihnen verschiedene Optionen an.

Die Mutter könnte mit den Kindern in der Immobilie wohnen bleiben. Dazu vereinbart sie mit ihrem Ex-Mann, ob sie entweder kostenfrei oder mit Hilfe einer Mietzahlung in der Immobilie bleibt. Weiterhin kann sich das Ex-Paar überlegen, ob die Mietzahlungen mit den Kosten für die Hypothek oder den Unterhaltskosten verrechnet werden sollen. In diesem Fall rät der Profi-Makler, sich zusätzlich rechtlich beraten zu lassen.

Eine andere Möglichkeit wäre, das Haus als Schenkung oder Vorerbe auf die Kinder übertragen zu lassen. So könnten Mutter und Kinder ebenfalls im Haus wohnen bleiben. Die Mutter wäre dann als Vormund eingetragen und könnte bis zum 18. Lebensjahr der Kinder über das Haus verfügen. Diese Lösung eignet sich allerdings mehr für Familien mit nur einem Kind. Bei mehreren Kindern kann es im Laufe der Jahre durchaus zu Streitigkeiten um das Haus kommen.

Ein anderer Weg wäre die Auszahlung des Vaters durch die Mutter. Hierzu muss der Wert der Immobilie ermittelt und mit der Restschuld, also Hypotheken und Krediten, verrechnet werden. Wenn das Haus zum Beispiel 400.000 Euro wert ist und 200.000 Euro bereits abgezahlt sind, dann muss die Mutter die übrigen 200.000 Euro allein aufbringen und von den bereits gezahlten 200.000 Euro, müsste sie die Hälfte an ihren Mann auszahlen.

Falls sich die Partner in Freundschaft getrennt haben sollten, wäre die Teilung des Hauses in zwei Wohnungen eventuell eine Option. Beide Ex-Partner können dann im Haus wohnen bleiben. Für die Teilung ist jedoch eine Genehmigung von der Gemeinde nötig. Zusätzlich muss die Teilung auch um Grundbuch eingetragen werden.

Wenn sich beide Partner bereits eine neue Unterkunft gesucht haben sollten, besteht die Möglichkeit der Vermietung der Immobilie. Die Partner teilen sich die Mieteinnahmen. Möchte eines der Kinder später in die Immobilie ziehen, so ist dies problemlos möglich.

Die meisten Paare bevorzugen aber die Option des Verkaufs der Immobilie. Nachdem der Wert professionell von einem Profi-Makler ermittelt wurde, teilen sich die Ex-Partner den Verkaufserlös und investieren diesen in ihre neue Zukunft.

Sollte keine dieser Optionen passend sein, dann droht wahrscheinlich die Teilungsversteigerung. Einer der Partner muss dies beim Amtsgericht beantragen, wenn er die Lösung der Immobilienfrage erzwingen möchte. Immobilienprofis raten von dieser Lösung aber ab. Denn in der Regel wird hier ein geringerer Erlös erzielt.

Sie befinden sich in der Scheidung und sind sich unsicher, welche der Optionen für Ihre Immobilie die richtige ist?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.