

Zwangsversteigerung? – Auf keinen Fall!

Eine Scheidung ist für viele Paare nicht nur eine emotionale Belastung, sondern auch eine finanzielle. Wer über eine gemeinsame Immobilie verfügt, muss sich darüber Gedanken machen, was damit geschehen soll. Vielen fällt es schwer, in dieser Situation zu einer Einigung zu kommen. Beide Partner sollten aber das Ziel verfolgen, eine Teilungsversteigerung zu verhindern. Denn diese ist in der Regel die schlechteste Lösung.

Während einer Scheidung geschieht es oft, dass die Partner sich nicht einig werden. Ein Partner will in der Immobilie wohnen bleiben, während der andere den maximalen Kaufpreis erzielen möchte.

Am besten nicht zu lange warten

Mit dem Verkauf der Immobilie muss nicht bis zum Ende des Trennungsjahres

gewartet werden. Ist ein Paar überzeugt davon, dass es nicht mehr zusammenleben möchte, kann es die Immobilie schon in dieser Phase verkaufen.

Die Entscheidung für den Verkauf ist im Sinne einer einvernehmlichen Teilung die einfachste Variante. Denn nun steht beiden Ex-Partnern ihr Teil des Verkaufserlöses für einen Neuanfang oder zur Tilgung eventueller Bankverbindlichkeiten zur Verfügung. Andererseits könnte sich das Paar auch überlegen, die Immobilie zu vermieten. Das bietet den Vorteil, dass sie im Familienbesitz bleibt und später an die Kinder vererbt werden kann. Außerdem kann mit den Mieteinnahmen der Kredit bei der Bank getilgt werden.

Nachteile einer Teilungsversteigerung

Kann sich das Paar nicht einigen, wie viel der Partner, der die Immobilie behalten möchte, dem anderen zahlen muss, dann kann von einem der Partner unabhängig beim Amtsgericht eine Teilungsversteigerung beantragt werden. Die Teilungsversteigerung ist ein besonderes Verfahren der Zwangsversteigerung mit dem Ziel, nicht teilbares Vermögen in teilbares Vermögen umzuwandeln.

In der Regel ist dies aber eine schlechte Lösung, da eine Immobilie hier oft unter ihrem eigentlichen Wert versteigert wird. Denn es gibt viele Schnäppchenjäger, die auf genau solche Gelegenheiten warten. Zwar hat auch der Partner, der in der Immobilie bleiben möchte, hier die Chance, den Anteil des Ex-Partners günstig zu erwerben, wenn er das Höchstgebot abgibt. Als Strategie taugt diese Option aber eher weniger, denn es besteht das Risiko, von einem anderen Bieter überboten zu werden. Oder dieser andere Bieter treibt den Preis so weit in die Höhe, dass sich der Ehepartner, der unbedingt in der Immobilie bleiben möchte, finanziell vollkommen übernimmt. Dazu kommen die Kosten für das Sachverständigengutachten – diese liegen zwischen 1.000 und 2.500 Euro –, sowie Kosten für den Notar und für das gesamte Verfahren.

Ein Profi-Makler ist eine neutrale Instanz und hilft beiden Partnern, eine Teilungsversteigerung zu vermeiden. Er oder sie findet eine optimale Lösung für die Immobilie, mit der beide Partner gut leben können.

Sind Sie unsicher, was die beste Lösung für Ihre Immobilie in der Trennungsphase ist?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.