

Gratis
herunterladen



ACTORA IMMOBILIEN
WIR LEBEN IMMOBILIEN

RATGEBER + CHECKLISTE *Scheidung mit Haus*

Wenn die Ehe auseinandergeht...

Durch gute und schlechte Zeiten. Der Spruch hat mit der Realität leider nicht viel gemeinsam. Im Jahr 2019 lag die Wahrscheinlichkeit einer Scheidung bei über 35 Prozent. Zu der emotional aufwühlenden Phase mit jeder Menge Bürokratie kommt dann oft auch noch die Frage dazu: Was passiert bei Scheidung mit dem Haus? Welche Möglichkeiten hier zur Verfügung stehen und welche Schritte sinnvoll sind, was alles beachtet werden muss, wie es sich mit laufenden Krediten verhält und warum sich Ehepartner rechtzeitig Gedanken über den Scheidungsfall machen sollten, haben wir hier ausführlich zusammengefasst.



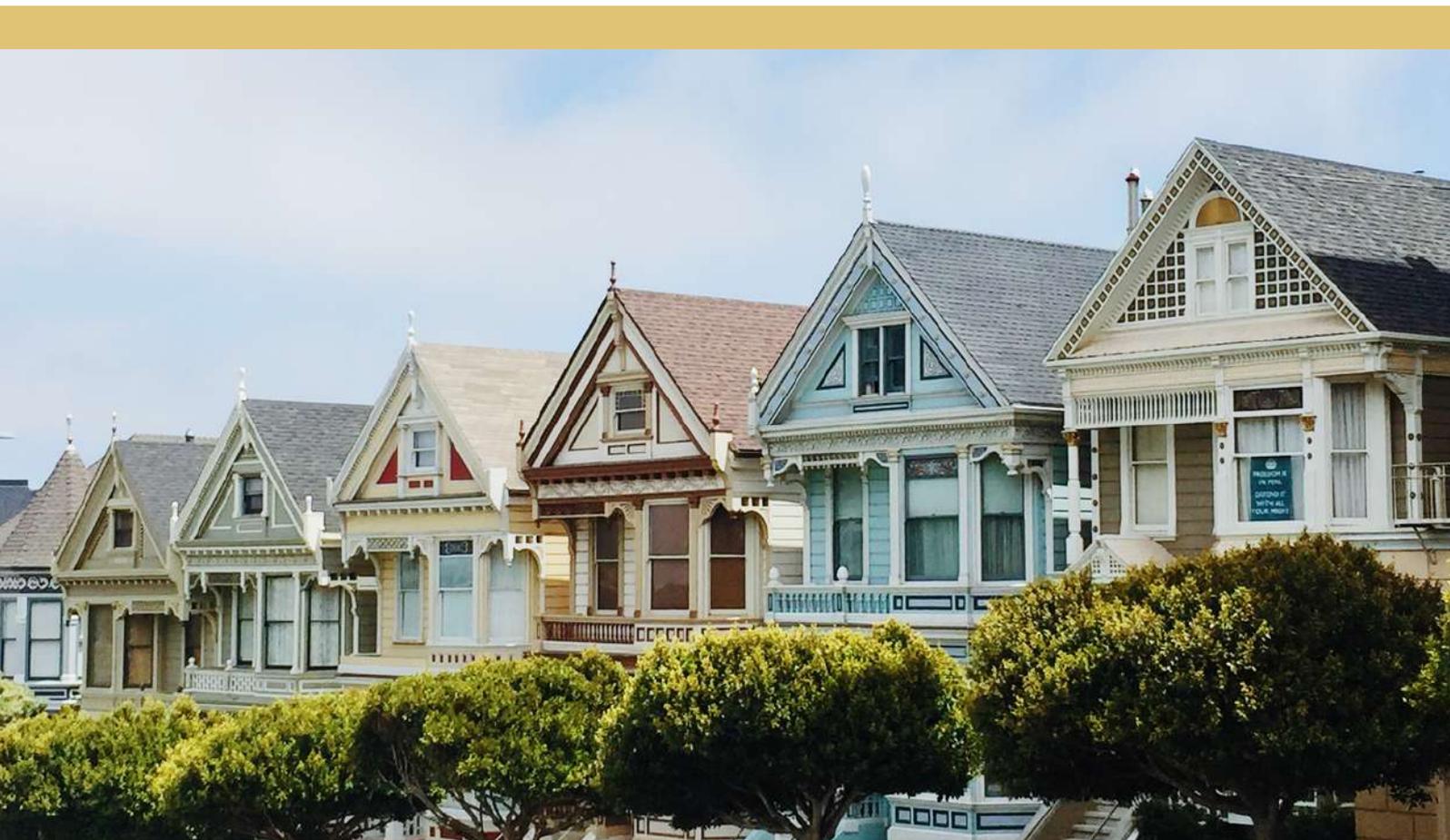
Tipps bei Scheidung

- Absprache mit dem Partner
- Beratung bei Fachanwalt
- Konzept für gemeinsames Haus erstellen
- Zukunft in Ruhe klären

Das passiert mit dem Haus

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wenn es zu einer Scheidung gekommen ist und ein gemeinsames Haus existiert. Auf diese wird im folgenden Abschnitt näher eingegangen. Unterteilen lassen sich die Möglichkeiten in folgende Bereiche.

- 🏠 **Hausverkauf**
- 🏠 **Realteilung**
- 🏠 **Vermietung**
- 🏠 **Auszahlung eines Partners**
- 🏠 **Übertragung auf Kinder**
- 🏠 **Teilversteigerung**



Der Verkauf des Hauses

Für die beiden Ehepartner ist der Verkauf des Hauses oft die sinnvollste und bevorzugte Möglichkeit bei der Scheidung mit aus. Die erwirtschaftete Summe aus dem Immobilienverkauf kann danach fair und gerecht zwischen beiden Partnern aufgeteilt werden. Allerdings müssen dabei noch laufende Kredite berücksichtigt werden und auch bei der Bank steht dann meist eine Vorfälligkeitsentschädigung an. Für den Hausverkauf ist ein Makler empfehlenswert. Er kümmert sich um einen professionellen Verkauf, führt Besichtigungstermine mit Interessenten durch und regelt alle anfallenden Schritte.



Tipps für EhepartnerInnen

Wenn das Trennungsjahr verstrichen ist, steht jedem Partner zu, den Verkauf des Hauses zu fordern. Wer sich nicht einig ist, kann eine Zustimmung zum Hausverkauf nach Scheidung sogar klagen. Eine Einigung ohne Gericht ist allerdings deutlich vorteilhafter. Ansonsten können hohe Kosten für das Verfahren ohne gewissen Ausgang ausfallen und ein Prozess ist zudem oft mit vielen Emotionen verbunden.



Realteilung des Hauses

Wer sich für die sogenannte Realteilung entscheidet, trennt nach der Scheidung das Haus in zwei abgeschlossenen Wohneinheiten. Das hat dann zur Folge, dass beide Partner entweder im Gebäude wohnen bleiben können oder den jeweiligen Teil vermieten sowie verkaufen können. Diese Möglichkeit erscheint zunächst recht praktisch, allerdings müssen die entsprechenden baulichen Voraussetzungen auch eine Teilung zulassen. Zudem eignet sich das Modell nur, wenn beide Partner sich vorstellen können sich auch nach einer Ehe ein Haus zu teilen .



Auszahlung des Ehepartners

Natürlich kann auch der Fall eintreten, dass ein Partner im gemeinsamen Haus wohnen bleiben möchte. Dann muss dieser bei der Scheidung ausbezahlt. Das ist nur dann möglich, wenn das Haus während der gemeinsamen Ehe gekauft worden ist. Handelt es sich stattdessen um eine geerbte Immobilie oder eine Schenkung, hat der andere Partner keinen Anspruch auf seinen Anteil in Form einer Auszahlung.

Teilversteigerung

Kommt es zur Scheidung mit Haus im Besitz beider Eheleute und können diese keine Einigung erreichen, kann es zur Teilversteigerung kommen. Eine solche wird vom Amtsgericht angeordnet. Der Antrag dafür kann von beiden Ehepartnern gestellt werden. Die Höhe der Eigentumsanteile ist dabei irrelevant. Kommt es dann tatsächlich dazu, wird die Immobilie durch ein Vollstreckungsgericht öffentlich versteigert.



Hausübertragung an Kinder

Nach der Scheidung mit Haus im Besitz kann die Immobilie auch auf die gemeinsamen Kinder übertragen werden, vorausgesetzt es gibt welche. Die Übertragung ist bei volljährigen Kindern jederzeit realisierbar. Handelt es sich aber um minderjährige Kinder, so muss ein Vormundschaftsgericht seine Zustimmung bekunden.

Vermietung des Hauses

Möchten die Eheleute nach der Scheidung ihr Haus behalten, wäre eine Vermietung eine gute Möglichkeit. Das setzt allerdings auch wieder voraus, dass sich beide Eheleute über dieses Modell und die Modalitäten einig sind. Der Vorteil hierbei: Der Hauskredit kann direkt über die Einnahmen der Miete beglichen werden und die recht kostspielige Vorfälligkeitsentschädigung zur Kreditauflösung entfällt.



Das passiert mit laufenden Krediten

In der Regel ist eine Immobilie bei der Scheidung noch nicht vollständig abbezahlt.

Dann gilt es also zu klären, wie mit den noch bestehenden Schulden nach der Scheidung umgegangen wird. Dabei muss bekannt sein, dass grundsätzlich erst einmal nur derjenige haftet, der den Kreditvertrag beim Geldinstitut unterzeichnet hat. In den häufigsten Fällen fungieren bei einem gemeinsamen Objekt aber beide Partner als Kreditnehmer der Bank. Somit liegt eine Gesamtschuld vor, die sich auf beide Partner gleichermaßen aufteilt.



Wir leben Immobilien.

Als innovatives Immobilienmaklerunternehmen haben wir es uns zum Ziel gemacht, eine von Grund auf fachgerechte und professionelle Dienstleistung für unsere Kunden zu erbringen. Für uns bedeutet dies eine kompetente Beratung von Käufer und Verkäufer sowie die Steuerung des gesamten Vermarktungs- und Verkaufsprozesses.

Wir hoffen Sie finden gefallen am Dokument.

Für weitere Fragen zögern Sie nicht uns zu kontaktieren



Lukas Vogel & Daniel Kessler



Haftungsausschluß

Die Daniel Kessler & Lukas Vogel Immobilienmakler GBR übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen.

Haftungsansprüche gegen die Daniel Kessler & Lukas Vogel Immobilienmakler GBR, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens der Daniel Kessler & Lukas Vogel Immobilienmakler GBR kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Die Daniel Kessler & Lukas Vogel Immobilienmakler GBR behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen

Impressum Angaben gemäß §5 TMG

Unser Impressum und die Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Website:

<https://actora-immobilien.de/>