



www.medri.ch

IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG

Einen gemeinsamen Weg finden und eine neue Zukunft gestalten.

LIEBE IMMOBILIENEIGENTÜMERIN UND LIEBER IMMOBILIENEIGENTÜMER.

Danke, dass Sie sich für unseren Ratgeber „IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG“ entschieden haben.

Eine Scheidung kann eine der schwierigsten und belastendsten Erfahrungen im Leben sein, besonders wenn es um die Aufteilung von gemeinsamem Eigentum wie einer Immobilie geht. Die Trennung von einem Partner und das Zerbrechen einer Ehe können emotional sehr herausfordernd sein und es ist wichtig, die richtige Unterstützung zu haben, um diese Herausforderungen zu meistern.

Dieser Ratgeber bietet Ihnen auch wertvolles Wissen und Tipps, die Ihnen helfen können, eine Entscheidung zu treffen, die für Sie und Ihre Situation am besten geeignet ist. Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass jeder Fall individuell ist und es keine universelle Lösung gibt. Bei Fragen oder Zweifeln können Sie sich immer an einen Experten wenden, der Ihnen helfen kann, die besten Entscheidungen zu treffen.

Wir wünschen Ihnen viel Kraft und Erfolg bei der Umsetzung!
Jetzt aber viel Spass beim Lesen unseres Ratgebers!

Ihr MEDRI AG - Team





DAS HERZ DER FAMILIE

Die Aufteilung von gemeinsamem Eigentum bei einer Scheidung ist oft eine komplexe Angelegenheit. Für viele Familien ist ihre gemeinsame Immobilie nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Ort voller Erinnerungen und Wünsche. Aber wenn die Ehe scheitert, muss die Nutzung der Immobilie neu definiert werden. Die Trennung und die Aufteilung des Vermögens haben finanzielle und private Konsequenzen, bei denen viele Faktoren berücksichtigt werden müssen. Der Prozess ist oft lang und herausfordernd und erfordert eine gründliche Abwägung.

Wenn ein Ehepartner den anderen darüber informiert, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben möchte, wird die häusliche Gemeinschaft aufgehoben. Der Auszug eines Partners aus der gemeinsamen Immobilie ist oft unausweichlich. Nach der Einhaltung des Trennungsjahres folgt die Scheidung.

Unser Ratgeber gibt einen Überblick über verschiedene Möglichkeiten, wie man bei einer Scheidung mit der gemeinsamen Immobilie umgehen kann. Der Ratgeber zeigt die Vor- und Nachteile von Optionen wie dem Verkauf der Immobilie, dem Übertrag der Immobilie an einen Ehepartner oder der Vermietung der Immobilie auf. Jeder Fall ist individuell, und es gibt keine universelle Lösung. Es ist ratsam, sich von Experten wie Anwälten oder Immobilienmaklern beraten zu lassen, um die besten Entscheidungen zu treffen. Mit der richtigen Unterstützung kann man eine neue Zukunft aufbauen und die Chance auf ein neues, glückliches Leben nutzen.



NEUE WEGE FÜR EIN NEUES LEBEN

Eine Scheidung kann kompliziert und emotional belastend sein, besonders wenn es um die gemeinsame Immobilie geht. Es gibt mehrere Optionen für Ex-Partner, um die Angelegenheit zu regeln. Eine Möglichkeit ist, dass einer der Partner die Immobilie behält und den Wertausgleich an den anderen Partner zahlt. Dabei sollten beide Seiten beachten, dass Grundbucheintragungen geändert und gegebenenfalls noch Kredite oder Hypotheken abgelöst werden müssen.

Eine weitere Möglichkeit ist, dass beide Partner die Immobilie behalten und sie vermieten oder selbst nutzen. Hierbei ist es wichtig, klare Regeln und eine Aufteilung der Kosten und Einnahmen festzulegen, um künftige Streitigkeiten zu vermeiden. Eine dritte Option ist der Verkauf der Immobilie, wobei der Erlös auf beide Partner aufgeteilt wird.

Es ist jedoch entscheidend, dass beide Parteien sich an die Vereinbarungen halten, unabhängig von der gewählten Option. Eine schriftliche Vereinbarung wie ein Ehevertrag oder Scheidungsfolgenvertrag kann hierbei hilfreich sein.

Um finanzielle Tiefschläge und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, ist es empfehlenswert, eine Einigung zu erzielen. Wenn dies nicht möglich ist, können sich Ex-Partner an einen Fachanwalt für Familienrecht wenden, um ihre Rechte durchzusetzen.

Es ist wichtig, die emotionalen und finanziellen Auswirkungen eines Scheidungsprozesses auf die gemeinsame Immobilie zu berücksichtigen und alle Optionen sorgfältig abzuwägen.

AUFTEILUNG VON IMMOBILIENBESITZ BEI SCHEIDUNG

Wenn eine Beziehung in die Brüche geht, stellt sich oft die Frage, was mit gemeinsamen Besitztümern wie einer Immobilie geschieht. Eine Option ist die Übertragung des Eigentums auf einen der Partner. Dabei gibt es allerdings einige wichtige Punkte zu beachten, um unerwartete Kosten zu vermeiden.

Eine Möglichkeit ist die Abfindung, die sich am Marktwert der Immobilie und dem beurkundeten Eigentumsanteil orientiert. Allerdings sollten vorhandene Belastungen bedacht werden, da diese ebenfalls übernommen werden müssen. Im Falle eines Kredits muss die Bank bei der Eigentumsübertragung beteiligt werden, um den Partner aus seiner Mithaftung am Kredit zu entlassen.

Ein wichtiger Tipp ist es, frühzeitig zu überlegen, ob einer der Partner die Immobilie übernehmen möchte. Das spart Kosten und vermeidet mögliche Streitigkeiten. Zudem kommen gegebenenfalls Kosten für Nutzungs- und Vorfälligkeitsentschädigungen sowie die Grunderwerbsteuer auf den Übernehmenden zu. Eine Übertragung der Immobilie während der Trennung kann hierbei helfen, da dadurch die Grunderwerbsteuer entfällt.

Es ist also empfehlenswert, sich frühzeitig mit dem Partner und der Bank auseinanderzusetzen und professionellen Rat einzuholen, um eine reibungslose Übertragung der Immobilie zu gewährleisten.



FAMILIENPLANUNG: DIE KINDER ALS ZUKÜNFTIGE EIGENTÜMER

Eine Immobilie in der Familie zu halten, kann eine gute Option sein, wenn Sie sicherstellen möchten, dass sie weiterhin in Familienbesitz bleibt. Eine Möglichkeit besteht darin, das Eigentum auf die aus der Ehe hervorgegangenen Kinder zu übertragen. Dies ist jedoch nicht immer einfach, da die Übertragung auf minderjährige Kinder die Zustimmung des Vormundschaftsgerichts erfordert.

Bevor Sie diese Option in Betracht ziehen, sollten Sie Ihre eigenen Interessen beiseite legen und sich fragen, ob dies wirklich die beste Entscheidung für Ihr Kind ist. Denken Sie daran, dass das Kind, sobald es das Eigentum übernommen hat, auch für alle damit verbundenen Kosten und Pflichten verantwortlich ist, einschließlich Grundsteuern und Unterhaltungskosten.

Es ist auch wichtig zu beachten, dass eine Schenkung oder Übertragung an Kinder nur erfolgen kann, wenn beide Elternteile zustimmen. Wenn nur ein Elternteil seinen Eigentumsanteil dem Kind schenkt, muss der andere Ehepartner ebenfalls zustimmen.

Daher ist es wichtig, eine Lösung zu finden, die für alle Beteiligten akzeptabel ist. Wenn Sie sich nicht sicher sind, welche Option die beste ist, sollten Sie einen Fachmann konsultieren, um sicherzustellen, dass Sie die beste Entscheidung für Ihr Kind treffen.



IMMOBILIENBESITZ TEILEN: DIE REALTEILUNG ALS LÖSUNG

Die Realteilung einer Immobilie kann für Ehepaare eine Möglichkeit sein, das gemeinsame Sorgerecht ihrer Kinder umzusetzen und ihre Immobilie zu behalten. Dabei wird die Immobilie in zwei komplett getrennte Wohnungen geteilt und jeder Ehepartner erhält das Alleineigentum an bestimmten Teilen, was durch eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch rechtlich fixiert wird. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass nicht jede Immobilie für eine Realteilung geeignet ist. Die Immobilie muss bereits aus mehreren Wohneinheiten bestehen oder in der Lage sein, in zwei baulich abgeschlossene Wohneinheiten umgebaut zu werden. Einfaches Durchziehen einer Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer reicht nicht aus.

Bei der Planung des Umbaus sollten Ehepaare einen Gutachter und Architekten konsultieren und die Kosten und den Aufwand im Verhältnis zum Immobilientyp und der Wohnsituation abwägen. Es ist ratsam, diese Option nicht übers Knie zu brechen, da es mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden sein kann.

Die Realteilung der Immobilie bietet Ehepaaren jedoch auch Vorteile. Sie können das gemeinsame Sorgerecht ihrer Kinder umsetzen und ihre geliebte Immobilie behalten, ohne sie völlig aufgeben zu müssen.



KEINE LÖSUNG GEFUNDEN: TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Die Aufteilung von gemeinsam besessenen Immobilien bei einer Scheidung kann ein schwieriger und emotionaler Prozess sein, der zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen und mentaler Belastung führen kann. Wenn die Ehepartner sich nicht auf eine Lösung einigen können, kann eine Teilungsversteigerung angeordnet werden.

Bei diesem Verfahren wird die Immobilie öffentlich versteigert und der Verkaufserlös zwischen den Ehepartnern aufgeteilt. Jedoch liegt das erste Gebot normalerweise 30 bis 40 Prozent unter dem Marktwert, was zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen führen kann. Zusätzlich müssen beide Ehepartner für etwaige Schulden aufkommen und gegebenenfalls einen Kredit abstottern.

Es gibt jedoch die Möglichkeit, innerhalb von zwei Wochen Einspruch gegen den Antrag auf Teilungsversteigerung zu erheben, wenn es beispielsweise um das Wohl der gemeinsamen Kinder geht. In diesem Fall kann das Verfahren für sechs Monate eingestellt werden, wenn das Gericht die Einwände als zulässig erachtet.

Insgesamt ist die Teilungsversteigerung die schlechteste Option, und es ist ratsam, dass Ehepartner versuchen, eine einvernehmliche Lösung zu finden, um eine Teilungsversteigerung zu vermeiden. Dabei kann es hilfreich sein, einen professionellen Immobilienmakler zu engagieren, der den Verkaufsprozess erleichtert und die Interessen beider Ehepartner vertritt.





DIE HAUSVERMIETUNG ALS ALTERNATIVE BEI SCHEIDUNG

Wenn Ehepartner eine gemeinsame Immobilie besitzen und sich scheiden lassen, gibt es oft die Frage, was mit der Immobilie passieren soll. Eine mögliche Option ist die Vermietung des Hauses, wenn ein Verkauf unrentabel erscheint oder die Immobilie als Vermögensabsicherung im Alter weiterhin interessant ist. Dies ist jedoch nur eine sinnvolle Option, wenn beide Ehepartner in der Lage sind, gemeinsam als Vermieter aufzutreten und die damit verbundenen Aufgaben wahrzunehmen, wie beispielsweise Instandhaltungsarbeiten oder die Kommunikation mit Mietern.

Ein Immobilienmakler kann bei der Vermietung unterstützen, indem er die Interessen beider Eheleute berücksichtigt und bei der Auswahl der Mieter hilft. Wichtig ist, dass beide Parteien offen kommunizieren und eine klare Vereinbarung treffen, um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Die Vermietung des Hauses kann eine gute Option sein, um die Immobilie langfristig zu halten und möglicherweise auch Einnahmen zu generieren. Es ist jedoch wichtig, die Vor- und Nachteile sorgfältig abzuwägen und gegebenenfalls professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen, um eine gemeinsame Lösung zu finden, die für beide Parteien akzeptabel ist.

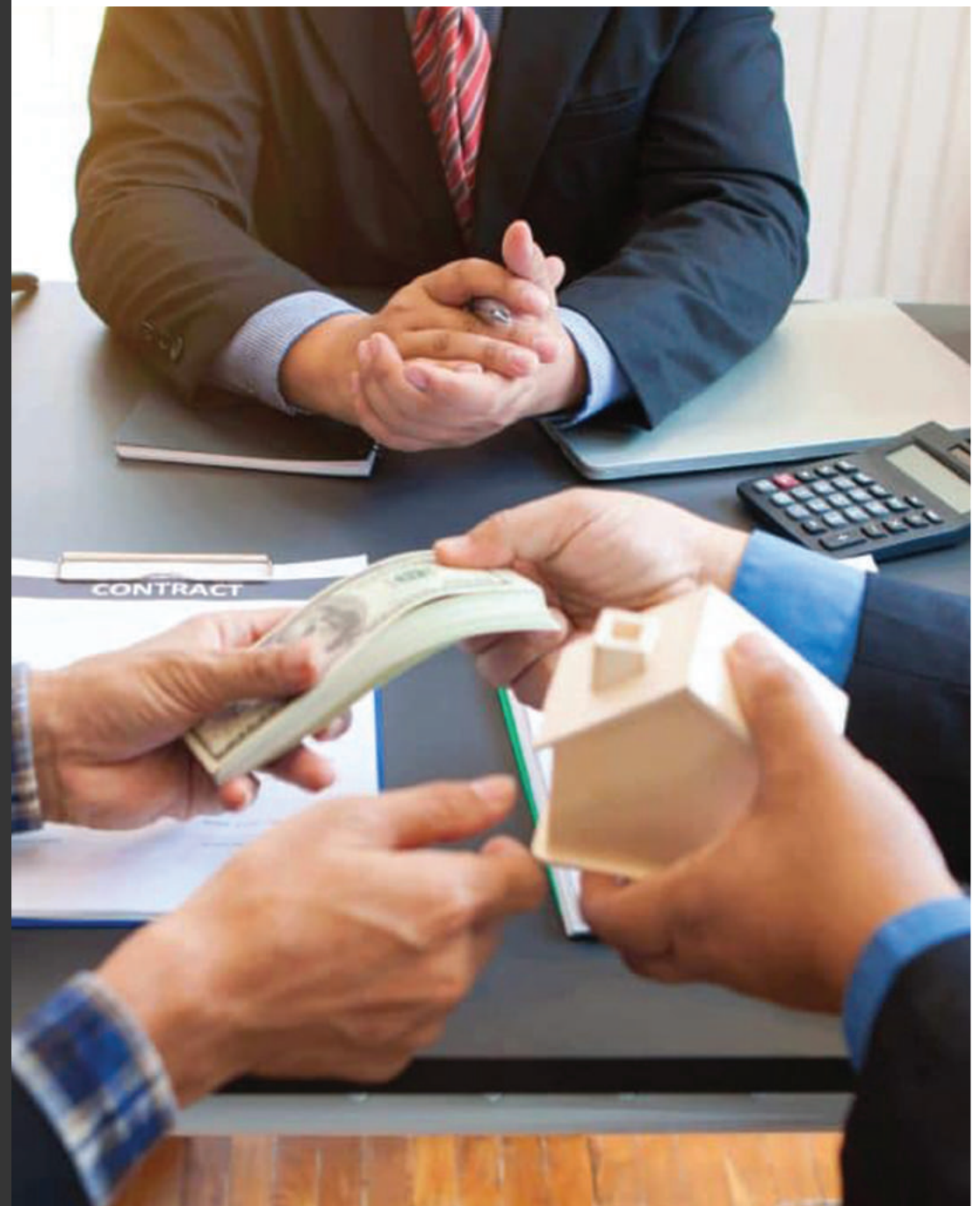
KEINE LÖSUNG GEFUNDEN: IMMOBILIE VERKAUFEN

Eine Scheidung kann eine schwierige und emotionale Zeit sein, besonders wenn es darum geht, gemeinsam besessene Immobilien zu verkaufen. Leider kann es vorkommen, dass Sie trotz Ihrer Bemühungen, die Immobilie zu verkaufen, keine Lösung finden.

Es gibt viele Gründe, warum es schwierig sein kann, eine Immobilie während einer Scheidung zu verkaufen. Möglicherweise gibt es Meinungsverschiedenheiten darüber, wie der Verkaufserlös aufgeteilt werden soll, oder es gibt Streitigkeiten über den Wert der Immobilie. Es kann auch vorkommen, dass einer der Partner nicht bereit ist, das Haus zu verkaufen, oder dass es Schwierigkeiten gibt, einen Käufer zu finden.

Eine andere Option ist es, die Hilfe eines Mediators oder Anwalts in Anspruch zu nehmen, um bei der Lösung von Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten zu helfen. Dies kann dazu beitragen, den Verkaufsprozess zu beschleunigen und das Ergebnis gerechter und zufriedenstellender für beide Parteien zu gestalten. Eine andere Möglichkeit ist es, die Immobilie zu behalten und sie gemeinsam zu nutzen, bis ein Käufer gefunden wird.

Insgesamt kann es schwierig sein, eine Immobilie während einer Scheidung zu verkaufen, besonders wenn es Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten gibt. Es ist wichtig, sich Zeit zu nehmen und sorgfältig zu prüfen, welche Optionen am besten für Ihre Bedürfnisse und Ihre Situation geeignet sind. Mit der richtigen Herangehensweise können Sie letztendlich den Erfolg erzielen, den Sie sich wünschen und eine Lösung finden, die für beide Parteien fair und gerecht ist.





HAUSKREDIT UND TRENNUNG – WAS SIE BEACHTEN SOLLTEN

Eine Trennung oder Scheidung kann große Auswirkungen auf die gemeinsame Immobilie und den damit verbundenen Hauskredit haben. Auch wenn man sich nicht mehr gemeinsam im Haus aufhält, bleibt der bestehende Kreditvertrag mit der Bank bestehen. Dabei haftet grundsätzlich nur derjenige, der den Vertrag mit der Bank unterschrieben hat. Sind beide Ehepartner Kreditnehmer, besteht eine Gesamtschuld gegenüber der Bank. Das bedeutet, dass die Bank von beiden Partnern Zahlungen in voller Ratenhöhe einfordern oder im schlimmsten Fall die Zwangsversteigerung der Immobilie auslösen kann, wenn der Kredit nicht mehr bedient werden kann.

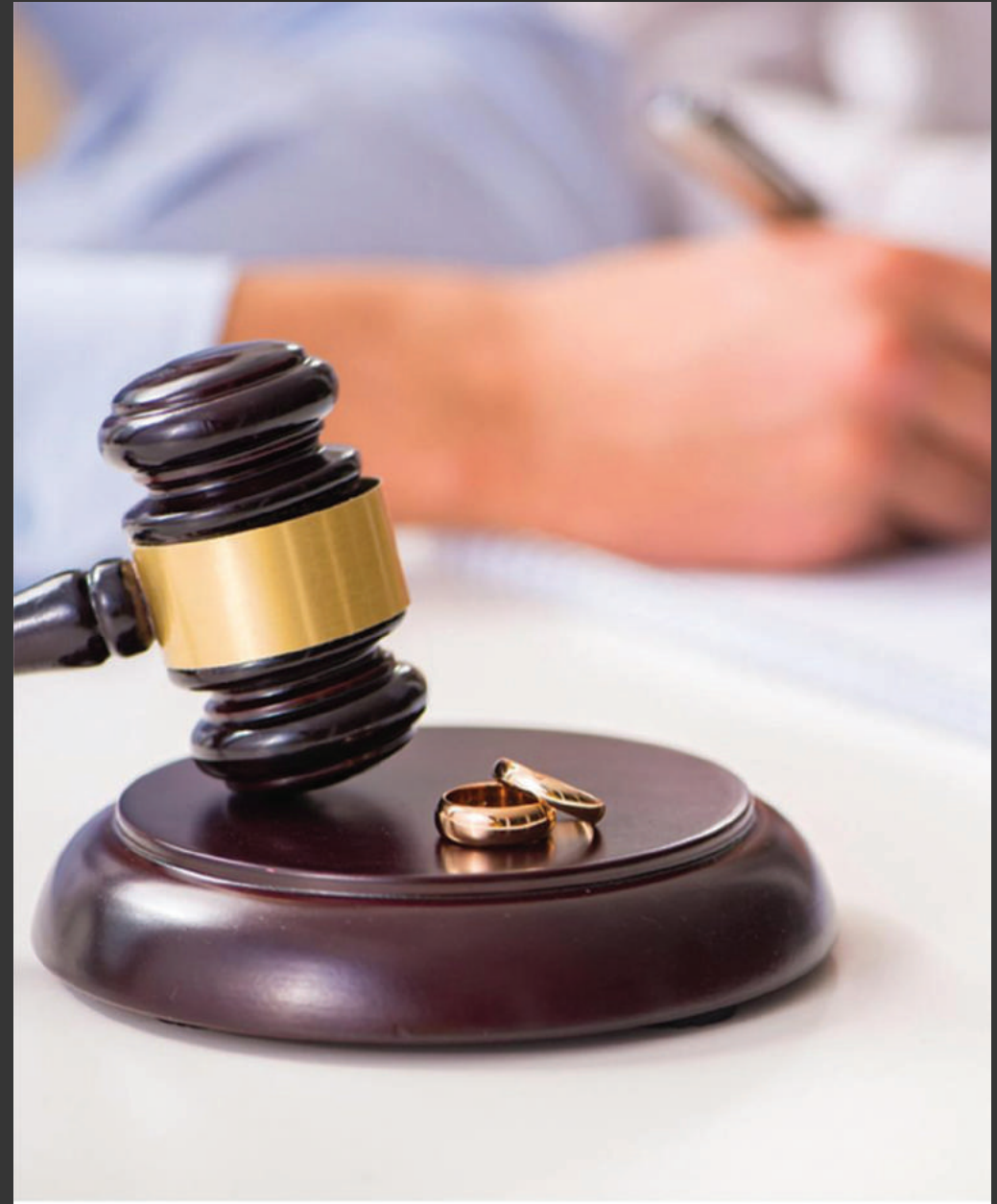
Allerdings ist es nach einer Trennung möglich, mit der Bank neue Konditionen auszuhandeln, die auf die neue Lebenssituation abgestimmt sind. Eine Option ist beispielsweise eine Umschuldung des Kredits auf einen niedrigeren Zinssatz oder eine längere Laufzeit. Die Eintragung im Grundbuch bleibt von der Scheidung allein unberührt. Es ändert sich also zunächst nichts an den Eigentumsverhältnissen und daran, wer im Grundbuch steht. Es empfiehlt sich, die Aufteilung des Eigentums und der Schulden in einer Scheidungsvereinbarung zu regeln und im Grundbuch entsprechend zu ändern.

Zeitpunkt für Veränderungen bei einer Scheidung

Eine Scheidung bringt viele Veränderungen mit sich, vor allem wenn es um gemeinsamen Besitz wie eine Immobilie geht. Der Zeitpunkt für Veränderungen ist dabei entscheidend. Wenn eine Übertragung der Immobilie auf einen Ehepartner oder die Kinder geplant ist, empfiehlt es sich, dies noch im Trennungsjahr durchzuführen, um die Grunderwerbsteuer zu sparen. Beim Verkauf des gemeinsamen Hauses ist es nicht zwingend notwendig, auf die rechtskräftige Scheidung zu warten. Wenn beide Parteien sicher sind, dass die Ehe endgültig zu Ende ist, kann der Verkauf bereits im Trennungsjahr erfolgen.

Es ist ratsam, nicht zu lange mit dem Verkauf der Immobilie zu warten, da dies den Preis negativ beeinflussen kann. Unter Zeitdruck kann es schwierig sein, den gewünschten Preis zu erzielen, insbesondere wenn potenzielle Käufer wissen, dass es sich um eine Scheidungssituation handelt. Es ist daher wichtig, den Verkauf rechtzeitig anzugehen und nicht bis zum finanziellen Druck zu warten.

Letztendlich sollten alle Entscheidungen in Bezug auf die Immobilie in Ruhe und in Absprache getroffen werden, wenn beide Parteien bereit sind. Eine rechtsgültige Scheidung bietet in der Regel die sicherste Grundlage für Veränderungen im Zusammenhang mit der Immobilie.





SCHEIDUNG: WAS VOR DER ESKALATION BEWAHRT?

Eine Scheidung ist eine schwierige Angelegenheit und kann sowohl finanziell als auch emotional sehr belastend sein. Deshalb kann es sinnvoll sein, sich bereits im Voraus mit dem Thema zu beschäftigen und einen Ehevertrag abzuschließen. In einem solchen Vertrag können Regelungen getroffen werden, die im Falle einer Scheidung die Interessen beider Ehepartner berücksichtigen.

Wenn es zu spät für einen Ehevertrag ist, gibt es immer noch die Möglichkeit einer Scheidungsvereinbarung. Auch hier können Regelungen getroffen werden, die beiden Ehepartnern gerecht werden und mögliche Konflikte vermeiden.

Sollte es jedoch bereits zum Rosenkrieg gekommen sein, kann es hilfreich sein, sich an einen Immobilienmakler zu wenden. Ein Immobilienmakler kann objektiv die Optionen abwägen, die Sie mit Ihrer Immobilie haben, und Ihnen dabei helfen, trotz Scheidung eine neue Verwendung für Ihre Immobilie zu finden.

Zusammenfassend ist es ratsam, sich bereits im Voraus mit dem Thema Scheidung auseinanderzusetzen und entsprechende Regelungen zu treffen, um sich vor finanziellen und emotionalen Verlusten zu schützen.

NOTIZEN

[illegible]

IHRE IMMOBILIE IST INDIVIDUEL.

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen möchten, ist es wichtig, dass der Verkaufsprozess so schnell und unkompliziert wie möglich verläuft. Wir bieten Ihnen eine schnelle Verkaufsabwicklung ohne Provision, ohne langwierige Käufersuche und ohne Besichtigungstourismus. Ausserdem garantieren wir Ihnen einen sicheren und rechtskonformen Verkauf, der diskret und vertraulich abgewickelt wird. Darüber hinaus übernehmen wir kostenfrei die Räumung und Entsorgung der Immobilie.

Unsere Flexible Vereinbarungen ermöglichen es Ihnen, sich ganz auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse einzustellen. Und das Beste: Wir übernehmen die Arbeit für Sie! Lassen Sie sich von uns überzeugen und erleben Sie einen reibungslosen Immobilienverkauf.

SIE HABEN FRAGEN ODER BENÖTIGEN UNTERSTÜTZUNG?

Setzen Sie sich mit uns in Verbindung! In einem unverbindlichen Gespräch sind wir gerne für Sie und Ihre Immobilie da.



MEDRI AG
Florastr. 20
5734 Reinach

✉ info@medri.ch
🌐 www.medri.ch
☎ **+41 62 520 66 88**