

Checkliste

Wichtige Punkte

für den Immobilienverkauf bei Scheidung

Praktische Orientierung für Eigentümer in Trennung –
KRAFT Immobilien Bonn

Eine Trennung oder Scheidung bringt viele persönliche, finanzielle und organisatorische Entscheidungen mit sich.

Besonders schwierig wird es häufig dann, wenn Ihnen gemeinsam ein Haus oder eine Wohnung gehört.

Soll einer der Partner die Immobilie übernehmen? Soll gemeinsam verkauft werden? Was ist die Immobilie tatsächlich wert? Welche Unterlagen werden benötigt? Und wie lässt sich der Verkaufsprozess organisieren, wenn die Kommunikation zwischen den Eigentümern schwierig geworden ist?

Je früher die wichtigsten Fragen rund um die gemeinsame Immobilie geklärt werden, desto besser lässt sich der weitere Weg strukturiert und ohne unnötige Verzögerungen vorbereiten.

Diese Checkliste zeigt Ihnen fünf wichtige Punkte, mit denen Sie sich möglichst frühzeitig beschäftigen sollten.

1. Eigentumsverhältnisse und Grundbuch klären

Warum das wichtig ist:

Bevor über einen Verkauf oder eine Übernahme der Immobilie entschieden werden kann, sollte zunächst eindeutig geklärt sein, wer Eigentümer der Immobilie ist und welche Eintragungen im Grundbuch bestehen.

Der Grundbuchauszug enthält unter anderem Angaben dazu,

- wer als Eigentümer eingetragen ist,
- ob Grundschulden oder Hypotheken bestehen,
- ob Wohnrechte oder Nießbrauch eingetragen sind,
- ob weitere Rechte oder Belastungen bestehen.

Gerade bei einer gemeinsamen Immobilie ist diese Ausgangslage besonders wichtig.

Das sollten Sie beachten:

Nicht automatisch gehört eine während der Ehe genutzte Immobilie beiden Partnern zu gleichen Teilen.

Entscheidend sind unter anderem die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und die Eintragungen im Grundbuch.

Bestehen rechtliche Unklarheiten, sollten diese mit einem entsprechend qualifizierten Rechtsanwalt oder Notar geklärt werden.

KRAFT-Tipp:

Beschaffen Sie möglichst frühzeitig einen aktuellen Grundbuchauszug.

So besteht Klarheit darüber, wer Eigentümer ist und welche Eintragungen bei einem möglichen Verkauf berücksichtigt werden müssen.

2. Realistischen Immobilienwert ermitteln

Warum das wichtig ist:

Gerade bei einer Trennung entstehen häufig unterschiedliche Vorstellungen darüber, was das gemeinsame Haus oder die Wohnung wert ist.

Ein realistischer Marktwert ist eine wichtige Grundlage für verschiedene Entscheidungen:

- Soll die Immobilie verkauft werden?
- Möchte einer der Partner sie übernehmen?
- Welche Größenordnung könnte eine mögliche Auszahlung haben?
- Welcher Verkaufspreis ist am Markt realistisch?

Eine sachliche Wertermittlung kann helfen, emotionale Preisvorstellungen von der tatsächlichen Marktsituation zu trennen.

KRAFT-Tipp:

KRAFT Immobilien ist seit 1979 auf dem Bonner Immobilienmarkt tätig.

Eine frühzeitige Marktwerteinschätzung schafft eine sachliche Grundlage, auf der beide Seiten ihre nächsten Schritte planen können.

3. Entscheidung vorbereiten: Übernehmen oder verkaufen?

Warum das wichtig ist:

Nicht jede Immobilie muss im Rahmen einer Scheidung automatisch verkauft werden.

Grundsätzlich kann beispielsweise geprüft werden, ob

- ein Partner die Immobilie übernimmt,
- die Immobilie zunächst weiterhin gemeinsam gehalten wird,
- sie vermietet wird
- oder ein gemeinsamer Verkauf sinnvoll erscheint.

Welche Lösung passend ist, hängt von der individuellen persönlichen, finanziellen und rechtlichen Situation ab.

Das sollten Sie beachten:

Möchte einer der Partner die Immobilie übernehmen, sollten unter anderem Finanzierung, bestehende Darlehen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit geklärt werden.

Bei einem gemeinsamen Verkauf sollte möglichst früh Einigkeit darüber bestehen,

- dass verkauft werden soll,
- welcher Preis realistisch ist,
- wie mit Angeboten umgegangen wird
- und wie der Verkaufsprozess organisiert werden soll.

KRAFT-Tipp:

Treffen Sie die Verkaufsentscheidung möglichst nicht allein unter Zeitdruck oder aufgrund der aktuellen emotionalen Belastung.

Eine realistische Bewertung und eine klare Übersicht über die Möglichkeiten helfen dabei, die Immobilie sachlicher zu betrachten.

4. Laufende Finanzierung und Kosten zusammentragen

Warum das wichtig ist:

Auch während einer Trennung verursacht die gemeinsame Immobilie weiterhin Kosten.

Dazu können beispielsweise gehören:

- Darlehensraten
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Heizkosten
- Strom und Wasser

Das sollten Sie beachten:

Sammeln Sie möglichst frühzeitig alle Unterlagen zu bestehenden Darlehen und laufenden Kosten.

KRAFT-Tipp:

Eine Übersicht über die laufenden Immobilienkosten schafft zusätzliche Planungssicherheit.

Gerade wenn ein Verkauf erwogen wird, hilft sie dabei einzuschätzen, welche finanziellen Belastungen bis zum Abschluss des Verkaufs weiterlaufen.

5. Verkaufsunterlagen frühzeitig zusammenstellen

Warum das wichtig ist:

Für einen professionellen Immobilienverkauf werden verschiedene Objektunterlagen benötigt.

Fehlen wichtige Dokumente, kann sich die Vorbereitung des Verkaufs verzögern.

Zu den häufig benötigten Unterlagen gehören beispielsweise:

- aktueller Grundbuchauszug
- Grundrisse
- Bauzeichnungen
- Lageplan oder Flurkarte
- Energieausweis
- Versicherungsunterlagen
- Grundsteuerunterlagen

Bei Eigentumswohnungen können zusätzlich erforderlich sein:

- Teilungserklärung
- Hausgeldabrechnungen
- Protokolle der Eigentümerversammlungen

Das sollten Sie beachten:

Gerade bei Immobilien, die über viele Jahre gemeinsam bewohnt wurden, befinden sich Unterlagen häufig an unterschiedlichen Stellen.

Deshalb empfiehlt es sich, frühzeitig zu prüfen,

- welche Dokumente vorhanden sind,
- wer Zugriff darauf hat
- und welche Unterlagen gegebenenfalls neu beschafft werden müssen.

KRAFT-Tipp:

Wir unterstützen Sie dabei, die für den Immobilienverkauf notwendigen Unterlagen zu strukturieren und fehlende Dokumente möglichst frühzeitig zu beschaffen.

So kann der Verkaufsprozess vorbereitet werden, ohne dass fehlende Unterlagen später unnötig Zeit kosten.

Ihr nächster Schritt zu mehr Klarheit

Die gemeinsame Immobilie gehört bei einer Trennung häufig zu den größten finanziellen und organisatorischen Themen.

Wenn unterschiedliche Interessen, laufende Kosten und persönliche Belastungen zusammentreffen, kann der Verkaufsprozess schnell unübersichtlich werden.

Sie müssen die immobilienbezogenen Aufgaben jedoch nicht alleine organisieren.

KRAFT Immobilien unterstützt Sie dabei, den Immobilienverkauf in einen klaren und professionellen Rahmen zu bringen.

Unser Service für Sie

Persönliche und diskrete Beratung

Wir nehmen uns Zeit für Ihre individuelle Situation und besprechen gemeinsam, welcher Weg für Ihre Immobilie sinnvoll sein kann.

Professionelle Immobilienbewertung

Wir ermitteln einen realistischen Marktwert auf Basis unserer langjährigen Erfahrung auf dem Bonner Immobilienmarkt.

Unterlagen-Service

Wir unterstützen Sie bei der Beschaffung und Zusammenstellung der für den Verkauf notwendigen Immobilienunterlagen.

Zentrale Organisation

Wir koordinieren die immobilienbezogenen Schritte rund um Vorbereitung, Vermarktung, Interessenten und Besichtigungen.

Diskrete Vermarktung

Durch unsere langjährige Marktpräsenz und unsere Interessentenkartei können geeignete Kaufinteressenten je nach Immobilie auch gezielt angesprochen werden.

Begleitung bis zum Verkauf

Von der ersten Beratung über die Vermarktung und Besichtigungen bis hin zur Vorbereitung des Notartermins begleiten wir Sie persönlich durch den Verkaufsprozess.

Die Immobilie soll nicht zum nächsten Streitpunkt werden

Eine Scheidung bringt bereits viele Entscheidungen mit sich.

Je früher Klarheit über Eigentum, Immobilienwert, laufende Kosten und den möglichen Verkaufsweg besteht, desto besser können beide Seiten ihre nächsten Schritte planen.

KRAFT Immobilien unterstützt Sie dabei, den Immobilienverkauf sachlich, diskret und strukturiert vorzubereiten.

Sprechen Sie uns unverbindlich an. Wir beraten Sie persönlich und vertrauensvoll.

KRAFT Immobilien GmbH Bonn

Telefon: 0228 / 316051

E-Mail: info@kraft-bonn.de

Web: www.kraft-bonn.de

Rechtlicher Hinweis: Diese Checkliste dient ausschließlich der allgemeinen Orientierung und stellt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung im Einzelfall dar. Rechtliche, steuerliche oder finanzielle Fragen sollten abhängig von der individuellen Situation mit einem Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater, Finanzierungsinstitut oder anderen entsprechend qualifizierten Fachleuten geklärt werden.

Kraft Immobilien GmbH • Schloßstraße 1 • 53115 Bonn

Telefon: 0228 31 60 51 • E-Mail: info@kraft-bonn.de

Telefax: 0228 31 61 88 • www.kraft-bonn.de