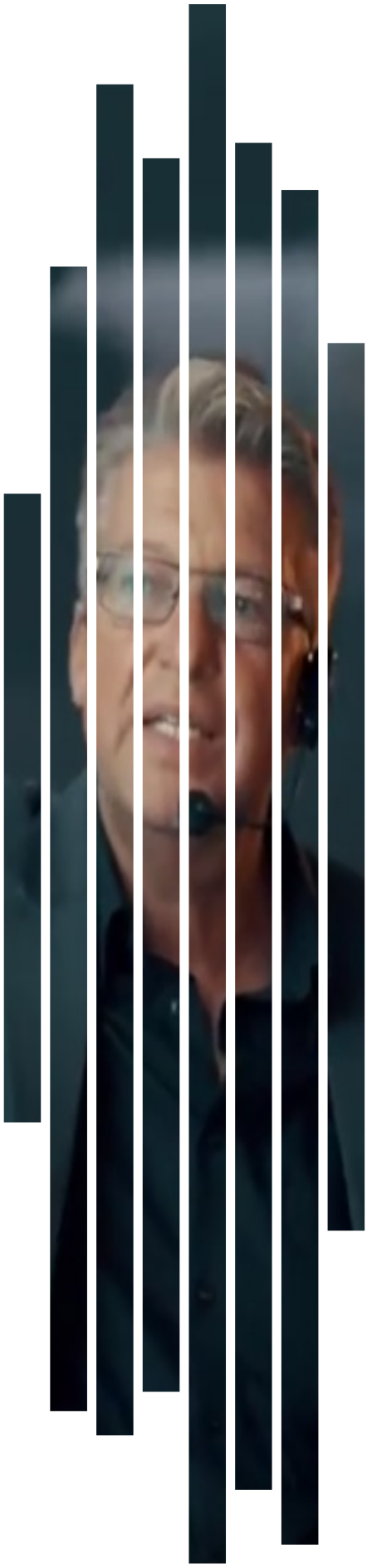
RATGEBER

UNSERE SCHEIDUNGSIMMOBILIE

WERNER
WOHNIMMOBILIEN

AUSGEZEICHNET...
NATIONAL UND INTERNATIONAL

FÜR IHREN IMMOBILIEN-ERFOLG



Für Sie ...

bewerten wir Ihre Immobilie
vermieten wir Ihre Immobilie
verkaufen wir Ihre Immobilie

Mit Sicherheit – zum besten Preis – schnell und zuverlässig!

Auch nach vielen Jahren Ehe kommt es vor, dass Ehepaare sich scheiden lassen. Doch was geschieht mit dem gemeinsamen Haus? Wo sollen die Kinder zukünftig wohnen? Bei beiden Partnern herrscht oft große Unsicherheit, denn Sie machen sich Sorgen um die Zukunft, vorallem um die Zukunft Ihrer Kinder.

Für Sie sind wir ein national und international ausgezeichnetes Maklerunternehmen. Spezialisiert sind wir auf den Verkauf, die Vermietung und die gutachterliche Bewertung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien. Als innovatives Maklerunternehmen im Stadt- und Landkreis Heilbronn stehen für uns Leistung und höchste Qualität im Zentrum unserer Arbeit.

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen kennen wir die Besonderheiten des Immobilienmarktes. Transparenz und offene Kommunikation führen dazu, dass wir die
gemeinsam mit unseren Mandanten abgestimmten Ziele erreichen.
Alle unsere Aktivitäten sind für Sie transparent und nachvollziehbar. Unsere Vermarktungskonzepte sind innovativ und zielgerichtet.
Sie basieren auf von uns entwickelten Strategien.

Sie haben eine Scheidung hinter sich und überlegen jetzt wie es mit Ihrem Haus weiter geht?

Eine gute Beratung ist goldwert!

Eine Scheidung ist für alle Beteiligten nicht leicht. Um den Trennungsunterhalt und den Betreuungsunterhalt für die Kinder ermitteln zu können, ist es wichtig sich einen Überblick über die finanziellen Verhältnisse zu verschaffen. Hierfür ist es wichtig folgende Unterlagen bereitliegen zu haben:

- Die letzten zwölf Lohn- und Gehalts abrechnungen der Ehepartner
- Die letzte Steuererklärung nebst sämtlichen Anlagen sowie den hierzu ergangenen Steuerbescheid
- Bei selbstständiger Tätigkeit der Ehepartner die letzten Gewinn- und Verlustabrechnungen bzw. Bilanzen für die letzten drei Jahre
- Lebensversicherungsverträge
- Bankkonten
- Kaufverträge über das Haus
- Verträge zur privaten Rentenversicherung
- Vermögensaufstellungen
- Aufstellungen über Schulden, Darlehn, Dispo, Kredite, etc.
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Gebäudeversicherung
- Grundsteuerbescheid
- Baugenehmigung
- Grundriss des Hauses

Unterlagen für die Preisermittlung

Für die Ermittlung des Marktwertes benötigt ein Makler folgende Unterlagen, um den Preis bestmöglich zu ermitteln:

- Grundrisse (bemaßt)
- Berechnung des umbauten Raums
- Wohnflächenberechnung
- Grundbuchauszug
- Baubeschreibung
- Flurkarte
- Police der Gebäudeversicherung
- Aktueller Bescheid Grundbesitzabgabe und Grundsteuer
- Auflistung durchgeführter Sanierungmaßnahme, ggf. Nachweise
- Energieausweis
- Sonstige wichtige Informationen aus der Bauakte

Empfehlung:

- lassen Sie sich von einem kompetenten Immobilienmakler beraten
- lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln
- halten Sie Ihre Immobilienunterlagen bereit
- lassen Sie sich genau erklären, was wichtig und notwendig für den Verkauf Ihrer Immobilie ist
- überlegen Sie sich gut, ob Sie den Verkauf alleine bewältigen können oder fachliche Unterstützung benötigen

Was ist das Beste für Ihre Immobilie?

Vermieten oder Verkaufen?

Vor- und Nachteile Vermietung:

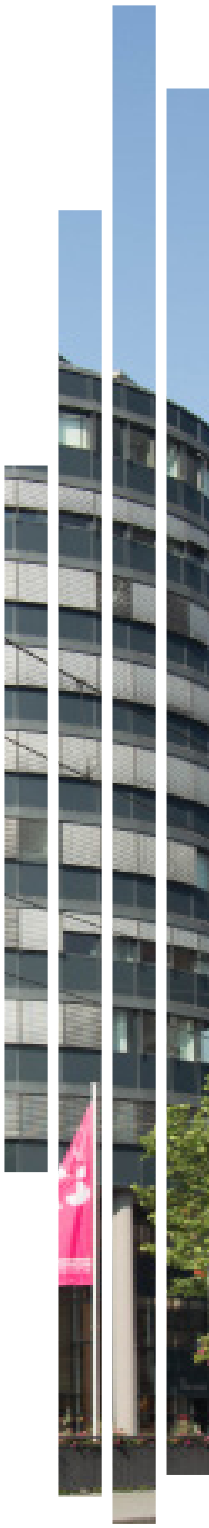
+ die Immobilie bleibt im Familienbesitz
+ durch die Mieteinnahmen lassen sich mögliche Bankverbindlichkeiten bedienen
- verschafft zunächst keine Liquidität
- die Verantwortung für den Zustand der Immobilie bleibt gemeinschaftlich bei den Eigentümern

Vor- und Nachteile Verkauf:

+ bringt Liquidität
+ kann für Schuldenfreiheit sorgen
+ kann die Tür für einen unbelasteten Neuanfang öffnen
- die Immobilie ist unwiederbringlich verloren

Empfehlung:
- informieren Sie sich bei einem Steuerberater
- lassen Sie sich die steuerlichen Vorteile von Vermietung und Verkauf erklären
- informieren Sie sich über einen möglichen Wechsel der Steuerklasse zu Beginn des Trennungsjahrs
- informieren Sie sich über evtl. finanzielle Nachteile die aus dem Steuerklassenwechsel entstehen können
- bedenken Sie, dass das Datum, zu dem das Trennungsjahr beginnt, wichtig ist

Notizen:



In Kooperation mit:

THSB Rechtsanwälte
Throm | Hauser | Strobl | von Berlichingen

Immobilien die im Miteigentum beider Eheleute stehen

1. Grundsatz: Vertragsfreiheit

Die Parteien können die Verwaltung und Benutzung der Immobilie völlig frei regeln. Sofern keine Regelungen getroffen werden (können) gelten die §§ 741 ff., 1008 ff. sowie 426 ff. BGB.

2. Wer trägt den Kapitaldienst?

Grundsätzlich haften beide Parteien, auch nach der Trennung im Außenverhältnis gegenüber der Bank als Gesamtschuldner.

Es ist in Rechtsprechung jedoch anerkannt, dass derjenige, der das Anwesen nutzt grundsätzlich auch den Kapitaldienst zu tragen hat.

3. Nutzungsentschädigung

Der Miteigentümer, der das Objekt selber nicht nutzt, kann gegenüber dem anderen Miteigentümer eine Nutzungsentschädigung geltend machen, grundsätzlich in Höhe seines Anteils an der objektiv zu erzielenden Marktmiete.

4. Grundstücksbezogene Lasten, Nebenkosten

Die verbrauchsabhängigen Nebenkosten trägt Derjenige, der das Objekt nutzt.

Die sonstigen grundstücksbedingten Lasten, etwa Grundsteuer, Versicherungen o. ä. sind entsprechend den Miteigentumsanteilen zu tragen.

Gleiches gilt für notwenige Erhaltungsmaßnahmen.

II. Dauerhafte Nutzungsmodelle

- Nutzungsmodelle unter Beteiligung der Miteigentümer

- Fremdvermietungslösungen

III. Auseinandersetzung des Miteigentums

- Veräußerung

Die Miteigentümer können das Objekt, jederzeit, veräußern, wobei dies nur durch gemeinsames Handeln möglich ist.

- Übernahmelösung

Die Parteien können sich natürlich auch dahingehend vereinbaren, dass ein Miteigentümer den Anteil des anderen Miteigentümers übernimmt.

- Teilungsversteigerung

a) Was wird versteigert?
b) Voraussetzungen für die Teilungsversteigerung?
c) Rechtsstellung des Miteigentümers im Versteigerungsverfahren

Immobilien die im Alleineigentum eines Ehegatten stehen

Verwaltungs- und Benutzungsreglungen entfallen, soweit der Eigentümer das Objekt nutzt. Wird das Objekt durch den Nichteigentümer genutzt, steht dem Eigentümer eine Nutzungsentschädigung zu (siehe oben). Der „Nicht-Eigentümer" kann keine Verwertung des Objektes verlangen. Ihm steht ausschließlich ein Zugewinnausgleichsanspruch als Geldforderung zu.

Hinweis:

Bei Fragen setzten Sie sich bitte direkt in Verbindung mit ihrem Rechtsanwalt und Fachanwalt:
Dietrich Hauser
Tel: 07131 / 64 281-113
E-Mail: hauser@throm-hauser.de
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Examiniertes Mitglied
der Royal Institution of Chartered Surveyors ,London

FAZ

Preisträger für Immobilieninnovationen
der Frankfurter Allgemeinen Zeitung

TOP IMMOBILIEN MAKLER Deutschland

Mehrfach Auszeichnung durch das Nachrichtenmagazin Focus als
TOP-Immobilienmakler in Deutschland und in der Region Heilbronn

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Heilbronn
(bis 2018)

BUGA
Heilbronn
17.04.2019-06.10.2019

Kulturpartner der Bundesgartenschau 2019 in Heilbronn

Examiniertes Mitglied der Immobilienakademie
der privaten Universität European Business School, Wiesbaden

CC

TOP-10 Mitglied im Competence Club der Immobiienprofis, Köln

Mitglied im Vorstand des Heilbronner Marketingclubs (bis 2016)

IHK

Dozent der IHK Heilbronn - Franken (bis 2010)

WERNER
WOHNIMMOBILIEN

WERNER
NEUBAUIMMOBILIEN

WERNER
GEWERBEIMMOBILIEN

Ausgezeichnet ...
national und international

Werner Wohnimmobilien GmbH
Neckarturm, Bahnhofstr. 1
74072 Heilbronn

Telefon 0 7131 . 390 85 0

info@wernerimmobilien.com
www.wernerimmobilien.com