CB Immoconsult e.K

IHR RATGEBER FÜR
SCHEIDUNGSIMMOBILIEN

FINDEN SIE DIE BESTE LÖSUNG
FÜR IHREN NEUANFANG

WOHNEIGENTUM IST FÜR PAARE MEIST DER GRÖSSTE VERMÖGENSWERT SOWIE EIN WESENTLICHER BAUSTEIN DER ALTERSVORSORGE – UND WIRD BEI SCHEIDUNG ODER TRENNUNG SCHNELL ZUR NERVLICHEN ZERREISSPROBE.

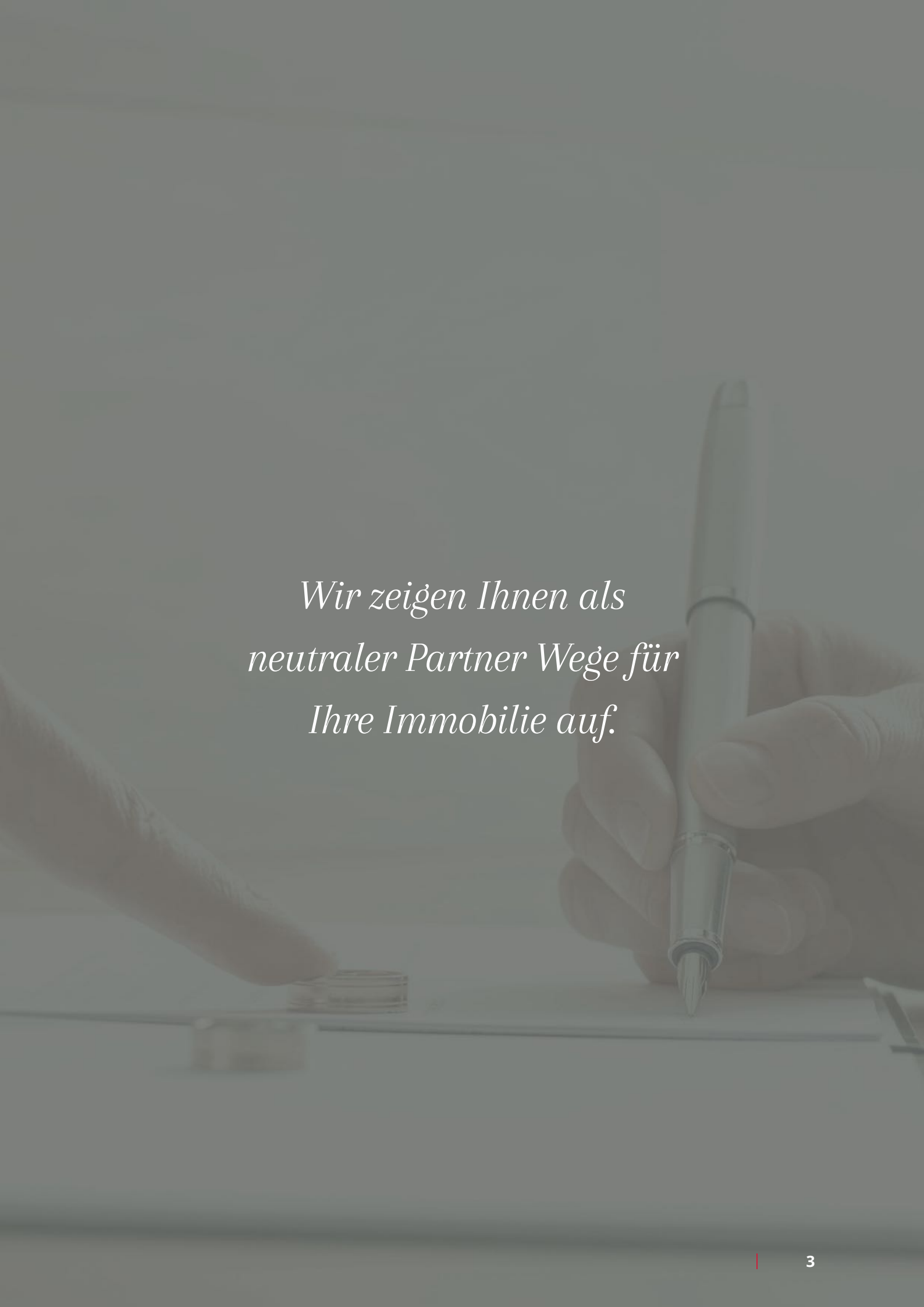
Verliebte denken selten darüber nach, was mit dem gemeinsamen Besitz bei einer Trennung passiert. Doch leben sich viele Paare leider doch auseinander. Sind Kinder vorhanden, steigt der hohe emotionale Druck zusätzlich und bei gemeinsamem Wohneigentum ist Streit oft vorprogrammiert.

Wer darf in der Immobilie bleiben? Was passiert mit dem noch laufenden Darlehen? Welche finanziellen Belastungen kommen auf die getrennten Haushalte zu? Dies sind nur einige auftretende Fragen.

Und eben weil es um eine Entscheidung von großer emotionaler sowie finanzieller Tragweite geht, brauchen Sie objektive Antworten und verständliche Informationen.

Von uns bekommen Sie diese und wir helfen Ihnen als neutrale Experten auf Wunsch auch gerne dabei, einen kühlen Kopf zu behalten und die für alle Beteiligten optimale Lösung zu finden. Sprechen Sie uns einfach an, falls Sie eine umfassende Beratung wünschen.

CHRISTIAN BÜCKER
Geschäftsführer



Wir zeigen Ihnen als neutraler Partner Wege für Ihre Immobilie auf.

LASSEN SIE DEN IMMOBILIENWERT ZWEIFELSFREI UND UNABHÄNGIG ERMITTELN

Um zu entscheiden, was mit der Immobilie geschieht, müssen Sie den Wert kennen. Beauftragen Sie die Wertermittlung unbedingt gemeinsam mit dem Noch-Partner bei neutralen Experten und seien Sie dabei. Nur so kann das Ergebnis später nicht vom Anderen in Frage gestellt werden.

MÖCHTEN SIE ODER IHR PARTNER **DIE IMMOBILIE BEHALTEN?**

GEMEINSAME EIGENTÜMERSCHAFT, ANTEILSÜBERTRAGUNG, TEILUNGSVERSTEIGERUNG – INFORMIEREN SIE SICH VOR IHRER ENTSCHEIDUNG GENAU ÜBER DIE JEWEILIGEN CHANCEN UND RISIKEN.

Gibt es im gemeinsamen Haushalt Kinder, kann es besser sein, die Immobilie vorläufig zu behalten. Dann können die Kinder weiter in ihrem vertrauten Umfeld bleiben, so dass der emotionale Stress nicht noch durch den Ortswechsel vergrößert wird. Achten Sie in diesem Fall aber darauf, klare Absprachen und Regelungen zu vereinbaren, wie die Immobilie verwaltet und finanziert wird. Auch sollten Sie abstimmen, wie lange die gemeinsame Eigentümerschaft dauern soll – nicht, dass der Ehegatte, der schon ausgezogen ist, plötzlich ohne Vorwarnung seinen Vermögensanteil einfordert. Meistens wird die Immobilie aber schließlich doch verkauft oder ein Partner überträgt dem anderen seinen Anteil daran.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Wenn Sie oder Ihr Partner weiter in der gemeinsamen Immobilie wohnen bleiben möchten, ist unter Umständen die Übertragung des Immobilieneigentums mit Auszahlung des Partners eine Option. Allerdings kann der Immobilienunterhalt für den Alleinzahler sehr teuer werden und hinzu kommt außerdem noch der Betrag für die Auszahlung.

Stattdessen kann auch eine Übernahme des noch bestehenden Immobiliendarlehens durch den Partner erfolgen, der die Immobilie behält. Jedoch wird sich der Kreditgeber den verbleibenden Kreditnehmer genau anschauen, ob dieser auch wirklich die gesamten Verbindlichkeiten allein tilgen kann.

TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Will ein Ehepartner die gemeinsame Immobilie verkaufen, der andere aber nicht, gilt zunächst: Verkaufen darf nur derjenige, der im Grundbuch eingetragen ist. Stehen dort beide Partner als Eigentümer, kann der Verkaufswillige eine Teilungsversteigerung beim Amtsgericht einklagen – jedoch nur nach bereits erfolgter Scheidung!

Aber Achtung: Häufig erreicht das höchste Gebot in einer Teilungsversteigerung nicht einmal annähernd den Wert, den Sie in einem normalen Verkauf erzielen können. Kommt es zum Äußersten, können eventuell bestehende Schulden nicht gedeckt werden. Auch müssen beide Partner dann für die Restschulden ohne die Sicherheit einer Immobilie haften.

WAS GESCHIEHT MIT DEM **IMMOBILIENKREDIT?**

HABEN SIE UND IHR EHEPARTNER EINEN KREDIT FÜR DEN IMMOBILIENKAUF AUFGENOMMEN, SIND IN DER REGEL BEIDE FÜR DIE RÜCKZAHLUNG VERANTWORTLICH UND HAFTBAR – SELBST WENN SIE BESCHLIESSEN, GETRENNTE WEGE ZU GEHEN.

Kredit und Haftung bleiben bestehen, denn es kommt darauf an, wer den Darlehensvertrag unterschrieben hat und nicht, wer im Grundbuch eingetragen ist. Die Bank wird Sie also voll in die Pflicht nehmen, falls Ihr Partner seine Verbindlichkeiten nicht zahlt.

Tilgen Sie den Immobilienkredit auch während der Trennungsphase, da sonst die Zwangsversteigerung droht. Doch nicht nur wegen der finanziellen Risiken entschließen sich die meisten Paare während oder nach der Trennung doch zum Verkauf.

MOTIVE FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF BEI SCHEIDUNG ODER TRENNUNG:

01 **AUFLÖSUNG DER GEMEINSCHAFT**

Paare, die sich trennen oder scheiden lassen, wollen in der Regel auch wirtschaftlich getrennte Wege gehen, statt weiter alle Entscheidungen für die Immobilie gemeinsam zu treffen. Durch den Verkauf wird die wirtschaftliche Gemeinschaft sauber aufgelöst.

02 **FINANZIELLE GRÜNDE**

Das verfügbare Einkommen muss jetzt auf zwei Haushalte verteilt werden, während durch die doppelte Haushaltsführung gleichzeitig die Ausgaben steigen. Mit einem Verkauf sinkt die Gefahr, dass sich die Partner verschulden, weil sie den neuen Herausforderungen nicht gewachsen sind.

03 **VERÄNDERTE LEBENSUMSTÄNDE**

Handelt es sich bei der gemeinsamen Immobilie um ein Haus, ist es für eine Person oftmals zu groß oder wegen eines neuen Partners steht ein Umzug an – nicht zu vergessen der emotionale Aspekt, denn wer möchte nach einer Trennung nicht lieber einen ganz neuen Anfang machen?

DIE BESTE LÖSUNG FÜR ALLE BETEILIGTEN FINDEN

Bei einer Scheidung oder Trennung müssen plötzlich zwei getrennte Haushalte geführt werden und die finanzielle Freiheit wird eingeschränkt. Unsere Berater begleiten Sie bei Bedarf in dieser schweren Zeit und zeigen Ihnen Lösungen – nicht nur kompetent, sondern auch menschlich.

SUCHEN SIE SICH FÜR DEN VERKAUF EINEN DISKRETEN PARTNER

Eine Trennung oder Scheidung ist für alle Beteiligten schwer genug. Da brauchen Sie nicht noch das Gerede der Nachbarn. Wir bieten Ihre Immobilie gerne diskret zum Verkauf an oder organisieren zum Beispiel Besichtigungen so, dass Ihre Kinder dadurch nicht zusätzlich belastet werden.

SORGEN SIE FÜR EINE OPTIMALE **VERKAUFSVORBEREITUNG**

WENN SIE WEGEN EINER TRENNUNG DIE GEMEINSAME IMMOBILIE VERKAUFEN, WOLLEN SIE SCHNELL EINEN SAUBEREN SCHLUSSSTRICH UND DEN RICHTIGEN KÄUFER FÜR MÖGLICHST VIEL GELD. WIR HELFEN IHNEN GERNE DABEI.

Um den bestmöglichen Verkaufserlös für Ihre Immobilie erzielen zu können, müssen Sie zunächst ihren Wert kennen.

Wir analysieren mit fundierten Verfahren und langjähriger Erfahrung den Markt, Ihre Immobilie und die Zielgruppen. So ermitteln wir den aktuellen Marktwert und können Ihnen auch Verkaufspreise sowie -zeiträume vergleichbarer Immobilien nennen. Anschließend unterstützen wir Sie gerne durch alle zugehörigen Leistungen beim Verkauf.

Dazu zählt auch eine umfassende Verkaufsvorbereitung, um Ihre Immobilie wirkungsvoll bei den Interessenten in Szene zu setzen:

01 **DETAILLIERTE OBJEKTVORBEREITUNG**

Unsere Experten finden heraus, ob es Maßnahmen gibt, mit denen sich der Wert steigern lässt und geben Ihnen Tipps.

02 **VERSTÄNDLICHE GRUNDRISSE**

Grundrisse werden so aufbereitet, dass Interessenten in Gedanken schon ihr neues Zuhause darin planen können.

03 **AUSSAGEKRÄFTIGE FOTOS**

Wir fertigen mit Profi-Ausrüstung attraktive Fotos von Ihrer Immobilie an, die den perfekten ersten Eindruck hinterlassen.

04 **AUFFÄLLIGES EXPOSÉ**

Aus Bildern, Texten, Zahlen und Karten erstellen wir ein wirkungsvolles Exposé, das die Neugier auf mehr weckt.

05 **QUALIFIZIERENDE 360°-TOUR**

Unsere virtuelle 360°-Tour filtert die echten Kaufinteressenten vorab heraus und erspart Ihnen unnötige Besichtigungen.

06 **GÜLTIGER ENERGIEAUSWEIS**

Da Sie ohne den richtigen Energieausweis nicht verkaufen dürfen, kümmern wir uns auch um dessen Erstellung.

07 **DROHNENAUFNAHMEN**

Eine solche Aufnahme bietet jedem Interessenten und Eigentümer eine neue Innovation. Jeder Mensch hat nämlich genaue Vorstellungen von der Umgebung, in der er sesshaft werden möchte.

AUF DIE MISCHUNG KOMMT ES AN

Um die richtige Zielgruppe anzusprechen und den passenden Käufer zu finden, braucht es eine maßgeschneiderte Strategie. Auch die Werbe-Häufigkeit will gut dosiert sein, um nicht den Eindruck von Zeitdruck zu erwecken. Wir stimmen alles individuell auf Ihre Immobilie ab.

VON UNS GEPLANTE WERBUNG **ÜBERLÄSST NICHTS DEM ZUFALL**

Jede Immobilie ist ein Unikat und jeder Interessent hat andere Anforderungen. Zudem lesen nicht alle die Zeitung oder surfen im Internet. Deshalb ist eine individuell auf Ihre Immobilie und Zielgruppe abgestimmte Strategie unerlässlich. Wir kennen die richtigen Kanäle und erreichen Ihren Käufer garantiert!

VORGEMERKTE ANFRAGEN

Bei uns sind viele Interessenten registriert, die wir bereits geprüft haben. Womöglich ist Ihr Käufer schon dabei.

DIREKTMARKETING

Wir informieren Interessenten und Personalabteilungen von Unternehmen mit individuellen Mailings über den Verkauf.

REGIONALE WERBUNG

Wohnt der Käufer vielleicht in der Nachbarschaft? Mit Flyern, Aushängen und Schildern wecken wir auch hier Interesse.

SOZIALE MEDIEN

Wir finden Käufer auch über die sozialen Medien. Dazu nutzen wir z. B. unseren Facebook- und Instagram-Account.

ONLINE-VERMARKTUNG

Wir bewerben Ihre Immobilie auf unserer Homepage und in Online-Portalen und erreichen so noch mehr Interessenten.

PARTNER-NETZWERK

Durch die Zusammenarbeit mit zahlreichen renommierten Unternehmen erreichen wir noch mehr potenzielle Käufer.

WIR ÜBERNEHMEN DIE ARBEIT, **SIE WAGEN DEN NEUANFANG**

Wir wissen sowohl um die hohe emotionale Belastung einer Scheidung bzw. Trennung als auch um den hohen finanziellen und ideellen Wert Ihrer Immobilie, nehmen uns viel Zeit für Sie und behandeln Sie mit der entsprechenden Wertschätzung. Im Rahmen unseres Rundum-Service übernehmen wir alle mit dem Verkauf verbundenen Aufgaben und informieren Sie fortlaufend über den aktuellen Stand.

INTERESSENTENBETREUUNG

- *Persönliche Beratung*
- *Umfassende Vorabqualifizierung*
- *Ständige Erreichbarkeit bei Fragen*
- *Nachfassen nach Besichtigungen*

BONITÄTSPRÜFUNG

- *Persönliche Befragung des Käufers*
- *Schufa-Prüfung*
- *Auskunft Bürgel & Creditreform*
- *Prüfung Konto- oder Depotauszüge*

BESICHTIGUNGEN

- *Vorbereitung & Terminvereinbarung*
- *Bestätigung bei Interessenten*
- *Zeiteffiziente Durchführung*
- *Beantwortung aller Fragen*

FINANZIERUNG FÜR KÄUFER

- *Vermittlung Finanzierungsberatung*
- *Sicherstellung Kauffinanzierung*
- *Großes Partnernetzwerk*
- *Auch für Versicherung, Anlage etc.*

VERHANDLUNGSFÜHRUNG

- *Umfassendes Objektwissen*
- *Kenntnis aller Käuferargumente*
- *Spezifische Verhandlungsmethoden*
- *Langjährige Erfahrung*

VERTRAGSGESTALTUNG

- *Zusammentragen aller Inhalte*
- *Aktuelle Rechtskenntnisse*
- *Ausarbeitung Vertrag*
- *Vorbesprechung mit Verkäufer*

NOTARTERMIN

- *Notarvermittlung*
- *Abstimmung & Terminvereinbarung*
- *Begleitung zum Notartermin*
- *Unterstützung bei Fragen vor Ort*

OBJEKTÜBERGABE

- *Koordination Übergabe*
- *Ablesen aller Zählerstände*
- *Sicherstellung Räumung, Zahlung*
- *Erstellung einwandfreies Protokoll*

EIN VOLLZEIT-JOB FÜR VOLLZEIT-PROFIS

Der Verkauf einer Immobilie erfordert neben umfangreicher Recherche auch viel Verwaltungsarbeit und die ständige Erreichbarkeit für Kaufinteressenten. Wir haben den Verkauf von Grund auf gelernt und Ihre Immobilie ist bei uns in vertrauenswürdigen Händen.

SCHRITT FÜR SCHRITT IN IHREN **NEUEN LEBENSABSCHNITT**

LASSEN SIE SICH VON UNS HELFEN, DIE HERAUSFORDERUNGEN, DIE MIT EINER TRENNUNGS- ODER SCHEIDUNGSIMMOBILIE VERBUNDENEN SIND, ZU BEWÄLTIGEN. WIR BEGLEITEN SIE MIT FACHKOMPETENZ, RESPEKT UND EINFÜHLUNGSVERMÖGEN.

01 **SCHRITT 1**

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch, bei dem wir uns von Mensch zu Mensch und auf Augenhöhe kennenlernen können – für ein gutes Gefühl von Anfang an.

02 **SCHRITT 2**

Lassen Sie uns eine professionelle Wertermittlung Ihrer Immobilie vornehmen, damit Sie eine Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen erhalten.

03 **SCHRITT 3**

Erfahren Sie von uns, welche Möglichkeiten Ihnen konkret für Ihre Immobilie zur Verfügung stehen und welche Vor- und Nachteile sie jeweils mit sich bringen.

04 **SCHRITT 4**

Entscheiden Sie sich für Ihren individuellen Neuanfang – wir helfen Ihnen dabei, wo wir nur können und begleiten Sie zum Beispiel auch bei der Suche nach einer neuen Immobilie.

VIELE EIGENTÜMER SCHENKEN UNS **IHR VERTRAUEN**

> ***… ohne Ihre Beratung hätten wir uns wohl vor Gericht um das gemeinsame Haus gestritten …***
>
> (Meike und Holger R. aus Münster)

> ***… vor allem für die Kinder war es unglaublich hart, aber jetzt können wir endlich neu anfangen …***
>
> (Jutta F. aus Senden)

C.B. Immoconsult e.K

WIR STEHEN IHNEN ZUR SEITE:
KOMPETENT UND EINFÜHLSAM

C.B. IMMOCONSULT E.K.

Herrenstr. 5
48308 Senden

Tel.: 0 25 97 - 69 18 09
Fax: 0 25 97 - 69 29 75

info@cbimmo.de
www.cb-immoconsult.de

WEITERE BÜROS Münster · Borken · Dorsten · Dortmund