

Ratgeber

Scheidung – Was passiert mit der Immobilie?

Der Umgang mit Immobilien in der Scheidung

| Vorwort

Liebe Immobilieneigentümerin, lieber Immobilieneigentümer,
eine Scheidung ist eine emotionale Herausforderung, die viel Kraft benötigt. Ist außerdem eine gemeinsame Immobilie im Spiel, steigt die emotionale Belastung zusätzlich. Eine solche Situation bringt Konfliktpotenzial, vor allem aber auch viele Fragen mit sich.

Was soll mit der gemeinsamen Immobilie geschehen? Möchte ein Partner weiterhin darin leben? Soll das Haus verkauft werden, weil der emotionale Ballast zu hoch ist?

Wir möchten Sie mit unserem Ratgeber in einer schwierigen Situation unterstützen. Auf den nächsten Seiten finden Sie wichtige Informationen und Tipps zum Umgang mit Immobilien während einer Scheidung.

Selbstverständlich können Sie sich mit Fragen oder dem Wunsch nach Unterstützung jederzeit an uns wenden. Wir wünschen Ihnen alles Gute für die kommende Zeit.

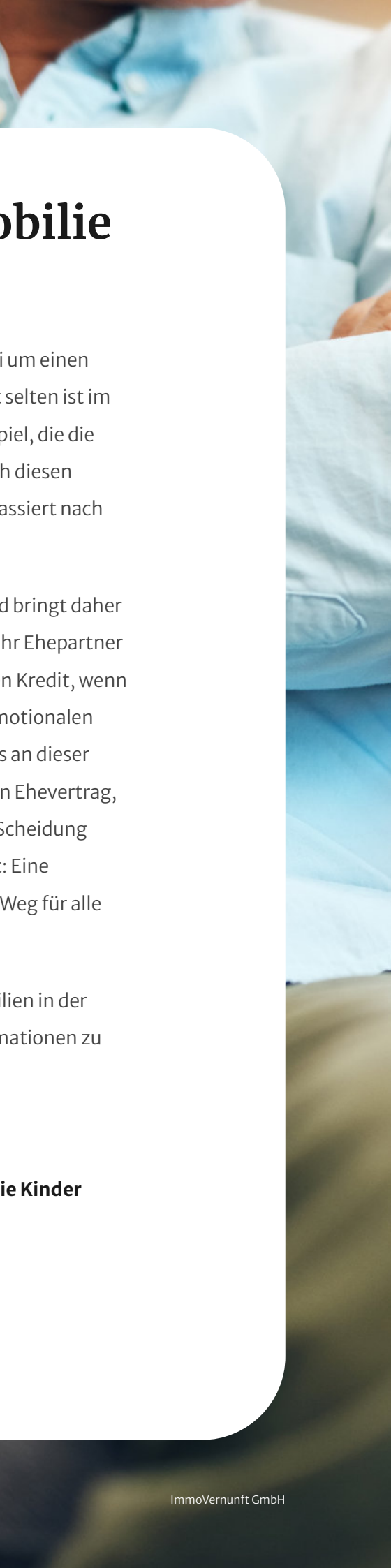
Ihr Torsten Gehrken

Geschäftsführer ImmoVernunft GmbH



| Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	3
Scheidung mit Immobilie – was passiert jetzt?	4
Optionen in einer Scheidung mit Immobilien	6
Häufige Fragen zu Immobilien bei Scheidung	10
Über ImmoVernunft	16
Beratung & Kontakt	18



Scheidung mit Immobilie – was passiert jetzt?

Lässt ein Ehepaar sich scheiden, handelt es sich dabei um einen emotionalen und nervenaufreibenden Prozess. Nicht selten ist im Scheidungsfall eine gemeinsame Immobilie mit im Spiel, die die Ehepartner alleine oder mit Kindern bewohnen. Durch diesen Umstand wird die Lage oft noch komplizierter: Was passiert nach der Scheidung mit dem gemeinsamen Haus?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten und bringt daher großes Konfliktpotenzial mit sich. Möchten Sie oder Ihr Ehepartner mit den Kindern im Haus bleiben? Wie steht es um den Kredit, wenn die Immobilie noch nicht abbezahlt ist? Neben der emotionalen Belastung gibt es auch einige rechtliche Fragen, die es an dieser Stelle zu beantworten gilt – gibt es zum Beispiel einen Ehevertrag, in dem der Umgang mit der Immobilie im Falle einer Scheidung geregelt ist? Ob fest definiertes Regelwerk oder nicht: Eine einvernehmliche Lösung ist der schnellste und beste Weg für alle Seiten und spart nervenaufreibende Streitigkeiten.

In diesem Ratgeber finden Sie Tipps rund um Immobilien in der Scheidung, Antworten auf gängige Fragen und Informationen zu Ihren Möglichkeiten:

- ✓ **Optionen zum Umgang mit der Immobilie**
- ✓ **Verkauf, Eigennutzung oder Übertragung an die Kinder**
- ✓ **Der Hauskredit nach der Trennung**
- ✓ **Die Relevanz des Immobilienwerts**



A photograph of a living room interior. On the left, a window looks out onto a green landscape. A small table next to the window holds a dark owl figurine. In the center, a grey armchair with a light-colored cushion sits. To the right, a dark wood bookshelf is filled with books. In the foreground, a rustic wooden coffee table holds a stack of books. The room is dimly lit, with light coming from the window.

Die **Optionen** in einer Scheidung mit Immobilien

Die wichtigste Grundlage für alle Entscheidungen zu Ihrer Immobilie ist die Vereinbarung, die Sie bei Eheschließung eingegangen sind. Sofern kein Ehevertrag geschlossen wurde, leben Sie in einer Zugewinnngemeinschaft.

Wir möchten an dieser Stelle den wichtigsten Tipp für den Fall einer Scheidung mit Immobilie als erstes geben: Versuchen Sie, eine einvernehmliche Regelung zum Umgang mit dem Haus zu finden. So sparen Sie neben Nerven und Streitgesprächen oft auch Geld – Konflikte durch eine Scheidung können schnell zum finanziellen Tiefschlag führen.

Integrieren Sie im Zweifel eine neutrale dritte Partei in Ihre Gespräche – das kann ein Anwalt sein, aber auch ein Mediator, der Sie in der Lösungsfindung unterstützt. Durch den dritten Gesprächsteilnehmer sinkt das Konfliktpotenzial und die Emotionen können durch die richtige Moderation des Gesprächs in Grenzen gehalten werden. Geht es um den weiteren Umgang mit einer Immobilie, empfiehlt sich eine dritte Partei, die sich mit der Thematik auskennt und Ihnen die Optionen erklären kann.

Folgende Möglichkeiten haben Sie:

-  Die Übertragung
-  Die Schenkung
-  Die Realteilung
-  Der Verkauf
-  Die Teilversteigerung

Die Übertragung der Immobilie

Möchten Sie oder Ihr Partner weiterhin im Haus wohnen, zum Beispiel, um die Kinder in ihrem gewohnten Umfeld zu belassen, kann die Immobilie übertragen werden. Ist die Immobilie bereits abbezahlt, wird der Partner bemessen am aktuellen Marktwert und seinem Eigentumsanteil ausgezahlt. Ist das Haus noch bei der Bank belastet, müssen die Schulden ebenfalls übernommen werden – hier sollten Sie ein frühzeitiges Gespräch mit der Bank führen, da diese als Kreditgeber nicht verpflichtet ist, eine Partei aus ihrer Haftung zu entlassen.

Die Realteilung der Immobilie

Je nachdem, wie das Haus aufgeteilt ist, kann eine räumliche Aufteilung erfolgen. Kann das Haus so umgebaut werden, dass zwei separate Wohneinheiten entstehen, handelt es sich dabei um eine Realteilung – beide Partner erhalten dabei die Eigentumsrechte an einem Teil der Immobilie. Teilen Sie sich das gemeinsame Sorgerecht für Ihr Kind und kommen auch nach der Trennung gut miteinander aus, kann diese Option eine gute Lösung sein. Hier sollten Sie jedoch die Kosten und den Aufwand für den nötigen Umbau mit einkalkulieren.

Teilversteigerung der Immobilie

Sollte die Lage so verzwickelt sein, dass Sie sich mit Ihrem Partner nicht auf einen Weg einigen können, ist die Teilversteigerung der Immobilie die letzte Lösung. Diese Teilversteigerung kann von beiden Parteien unabhängig von ihrem Eigentumsanteil beim Amtsgericht beauftragt werden. Ein Gutachter schätzt dann den Wert der Immobilie und legt die Untergrenze für ein Bieterverfahren fest. Der Erlös wird schließlich unter beiden Parteien aufgeteilt. Hier gibt es allerdings einen großen Nachteil: Das Einstiegsgebot liegt in der Regel etwa 30 bis 40 Prozent unter dem Marktwert der Immobilie. Damit müssen Sie bei dieser Option mit erheblichen finanziellen Einbußen rechnen.

Verkauf der Immobilie

Sobald das Trennungsjahr überstanden ist, entscheiden sich viele Ehepaare für den Verkauf der gemeinsamen Immobilie, sofern die Lebenssituation es zulässt. Oft ist der emotionale Aspekt des Hauses ein treibender Faktor: Neben zahlreichen Erinnerungen, die an der Immobilie hängen, können sich viele geschiedene Partner auch nicht vorstellen, in Zukunft Absprachen zu Renovierungen oder zur Verwaltung zu treffen. Auch hier ist es ratsam, eine neutrale dritte Partei in den Verkauf zu integrieren. Ein neutraler Gutachter kann objektiv den Wert des Hauses bestimmen und ein Immobilienmakler übernimmt die Vermarktung. So können Sie die emotionalen Hürden und das Konfliktpotenzial so gering wie möglich halten.

Häufige Fragen zu Immobilien bei Scheidung

Lässt eine Scheidung sich nicht mehr vermeiden, treten in Zusammenhang mit der gemeinsamen Immobilie oft zahlreiche Fragen auf. Fragen, auf die es zum Teil komplexe Antworten gibt, mit denen viele Paare sich in dieser nervenaufreibenden Zeit nicht intensiv befassen möchten. Wir geben einen Überblick über gängige Fragen zum Umgang mit einem Haus oder einer Wohnung während der Scheidung.

Wem gehört das Haus im Falle einer Scheidung?

Das Grundbuch der Immobilie entscheidet, wer im Falle einer Scheidung Eigentümer des Hauses bleibt. Es gibt 3 Optionen:

- Sie oder Ihr Partner haben die Immobilie als alleiniger Eigentümer in die Ehe mitgebracht. Derjenige bleibt auch nach der Scheidung alleiniger Eigentümer.
- Sie oder Ihr Partner haben die Immobilie während der Ehe gekauft und stehen alleine im Grundbuch. Auch hier greift der Zugewinnausgleich. Dieser besagt, dass die gemeinsam erlebte Steigerung von Vermögen gleichmäßig unter beiden Parteien aufgeteilt werden muss.
- Sie haben die Immobilie gemeinsam während der Ehe gekauft und stehen beide im Grundbuch. In diesem Fall gehört die Immobilie nach wie vor beiden Parteien.

Wie wird der Verkaufserlös aufgeteilt?

Haben Sie sich mit Ihrem Ehepartner einvernehmlich auf den Verkauf der gemeinsamen Immobilie geeinigt, geht der Verkaufserlös zu gleichen Teilen an Sie und Ihren Partner. Gehört die Immobilie Ihnen oder Ihrem Partner alleine, besteht im Falle einer Wertsteigerung während der Ehe der Anspruch auf einen Zugewinnausgleich. Das bedeutet: Ist der Zugewinn während der Ehe bei einem Partner höher als bei dem anderen, muss die Hälfte des Überschusses ausgeglichen werden.

Wann ist der richtige Zeitpunkt für Verkauf oder Übertragung?

Zu welchem Zeitpunkt Sie Veränderungen in Bezug auf das gemeinsame Haus anstreben sollten, ist abhängig von dem, was mit der Immobilie geschehen soll. Haben Sie sich für einen Verkauf entschieden, ist der Zeitpunkt finanziell unerheblich – Sie können während des Trennungsjahres verkaufen, aber auch erst, nachdem die Scheidung rechtskräftig ist.

Was passiert mit dem Hauskredit?

Ist das Haus bei der Scheidung noch nicht abbezahlt, stellt sich die Frage, wie der Kredit weiterhin getilgt werden soll. Grundsätzlich ist der Partner, der den Kredit abgeschlossen hat, weiter zur Zahlung verpflichtet. Dabei ist es unerheblich, ob er noch im Haus wohnt oder ausgezogen ist. Hier gibt es jedoch die Möglichkeit, über Mietzahlungen oder den Unterhalt eine gemeinsame Lösung zu vereinbaren. Auch hier gilt: Versuchen Sie, eine einvernehmliche Lösung zu finden, um Kosten und Stress zu vermeiden.

Wer kann das Haus verkaufen?

Im Falle einer Trennung und gemeinsamen Eigentum können nur beide Partner gemeinsam entscheiden, ob das Haus verkauft werden soll.

Wie funktioniert die Wertermittlung der Immobilie?

Einer der wichtigsten Tipps für den Verkauf oder die Auszahlung eines Partners im Falle einer Scheidung ist die Zusammenarbeit mit einem neutralen und professionellen Immobiliengutachter. Dieser Gutachter wird zunächst gemeinsam mit Ihnen besprechen, welche Art von Gutachten für Ihre individuelle Situation benötigt wird. Geht es um einen einvernehmlichen Verkauf, reicht möglicherweise ein Kurzgutachten aus. Soll das Gutachten vor Gericht oder vor dem Finanzamt Bestand haben, benötigen Sie ein Verkehrswertgutachten.

Für die Wertermittlung gibt es allgemeingültige Kriterien wie zum Beispiel Größe, Zustand oder Ausstattung der Immobilie, anhand derer die Bewertung durchgeführt wird. Als zusätzliche Grundlage dient eine Besichtigung des Hauses vor Ort.



Professionelle Wertermittlung mit **Torsten Gehrken**

Torsten Gehrken begleitet Sie mit seinem Team durch den Prozess des Hausverkaufs im Falle einer Scheidung. Als zertifizierter Immobiliensachverständiger können Sie sich ebenfalls auf eine professionelle Wertermittlung Ihrer Immobilie verlassen.

Unterstützt durch ein erfahrenes Team bietet Thorsten Gehrken Ihnen in ImmoVernunft einen zuverlässigen Partner rund um Ihre Immobilienbelange.

- Dipl. Sachverständiger (Europ.Inst.FIB)
- DEKRA-zertifizierter Sachverständiger (D3)
- zertifizierter Sachverständiger gem. DIN EN ISO/IEC 17024
- Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr

**Vereinbaren Sie jetzt einen
Termin zur kostenfreien
Erstberatung.**





0208 96 00 100



[immovernunft.de](https://www.immovernunft.de)



info@immovernunft.de

Über ImmoVernunft

Immobilien sind mehr als nur unser Beruf. Sie sind unsere Passion. Sicherheit und Seriosität bilden dabei die Grundlage unserer Tätigkeiten rund um den Verkauf Ihrer Immobilie. Wir stellen den maximalen Erfolg für Ihren Verkauf in den Mittelpunkt – einen Ablauf nach Schema F gibt es bei der ImmoVernunft GmbH nicht: Jeder Immobilienverkauf wird individuell geplant, sodass wir alle Maßnahmen Ihrem Haus und Ihren Wünschen anpassen können.



Wohnimmobilien



Gewerbeimmobilien



Sonderimmobilien



Grundstücke



Beratung & Kontakt

Eine Scheidung ist ein emotionaler Prozess, der sich durch eine gemeinsame Immobilie oft noch komplizierter gestaltet. Eine neutrale dritte Partei wie ein Anwalt oder ein Mediator kann diesen Prozess bei Uneinigkeit für alle Seiten vereinfachen und angenehmer gestalten. Haben Sie sich zum Verkauf des gemeinsamen Hauses entschieden, stehen wir Ihnen als Ihr Immobilienmakler gerne zur Seite.

Haben Sie Fragen zu unserer Arbeit, unserem Team oder unseren Erfahrungen als Makler, nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf. Wir beraten Sie gerne.



0208 96 00 100



info@immovernunft.de



immovernunft.de

Mehr Informationen unter
www.immovernunft.de

