

# Scheidung – Was passiert mit der gemeinsamen Immobilie?

Von Karl-Heinz Wild | Wild Immobilien&Finanzierung



# Vorwort

Eine Trennung oder Scheidung ist emotional belastend – besonders dann, wenn gemeinsames Eigentum im Spiel ist. Was geschieht mit dem gemeinsamen Haus oder der Eigentumswohnung? Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die Optionen und gibt Orientierung in einer schwierigen Lebensphase.

# 1. Wer ist im Grundbuch eingetragen?

Der Grundbucheintrag ist entscheidend:

- Beide Partner eingetragen? → je 50 % Eigentumsanteil
- Nur ein Partner eingetragen? → Alleineigentum
- Unverheiratet? → Nur der Grundbuch-Eintrag zählt, nicht das "wir haben gemeinsam gekauft"

👉 Tipp: Eigentum ≠ Finanzierung.

Auch wer nicht im Grundbuch steht, kann Ansprüche haben.

## 2. Ehevertrag oder Zugewinnausgleich?

Wurde kein Ehevertrag geschlossen, gilt in der Regel Zugewinnngemeinschaft:

- Was vor der Ehe erworben wurde, bleibt Eigentum
- Der während der Ehe erwirtschaftete Zugewinn wird aufgeteilt
- Immobiliengewinne können ausgleichspflichtig sein

💡 Ein Fachanwalt für Familienrecht hilft hier bei der konkreten Berechnung.

# 3. Diese Optionen haben Sie mit der Immobilie:

## Weitergemeinsamer Besitz

- Selten dauerhaft sinnvoll
- Hoher Abstimmungsbedarf
- Risiko von Streitigkeiten

## Verkauf & Erlös teilen

- Häufig die faireste Lösung
- Marktgerechte Bewertung wichtig
- Schulden werden zuerst getilgt, dann wird geteilt

## Ein Partner übernimmt die Immobilie

- Auszahlung des anderen Ehepartners erforderlich
- Finanzierung muss neu geregelt werden
- Zustimmung der Bank nötig

 Wild Immobilien&Finanzierung unterstützt bei Bewertung, Bankgesprächen & Auszahlung.

# 4. Was passiert mit bestehenden Krediten?

Auch bei Trennung bleiben beide Parteien gegenüber der Bank gesamtschuldnerisch haftbar – egal, wer dort noch wohnt.

Mögliche Lösungen:

- Umschuldung auf eine Partei
- Verkauf zur Ablösung des Kredits
- Vereinbarung mit der Bank zur Freistellung

💡 Wichtig: Nur durch Grundbuchänderung oder notariellen Vertrag lassen sich Rechte & Pflichten rechtssicher neu regeln.

# 5. Was ist bei Kindern zu beachten?

Wenn Kinder im Spiel sind, wünschen sich viele Eltern:

- Verbleib der Kinder im gewohnten Zuhause
- Geringstmögliche Veränderung

Mögliche Lösung: Nutzung durch einen Elternteil gegen Mietausgleich – mit späterer Auszahlung oder Verkauf.

# 6. Steuerliche Aspekte nicht vergessen

- Verkauf unter Eheleuten ist in der Regel steuerfrei
  - Verkauf an Dritte: Spekulationssteuer beachten (10-Jahresfrist)
  - Nutzung zu eigenen Wohnzwecken kann Steuerpflicht vermeiden
- 👉 Wir empfehlen Rücksprache mit einem Steuerberater bei komplexen Fällen.

# 7. Emotionen vs. Wirtschaftlichkeit

Viele Entscheidungen sind emotional geprägt – etwa am Haus festzuhalten, obwohl es finanziell belastet. Hier ist ein realistischer Blick entscheidend:

- Können Sie die Immobilie allein tragen?
- Ist ein Neuanfang nicht auch eine Chance?

# 8. Wer darf in der Immobilie bleiben?

Ohne klare Einigung entscheidet ggf. das Familiengericht. Dabei zählt u. a.:

- Wer hat das Sorgerecht?
  - Wer ist wirtschaftlich leistungsfähiger?
  - Wer benötigt die Immobilie?
- 💡 Auch eine Nutzungsentschädigung kann vereinbart werden.

# 9. Professionelle Bewertung – Grundlage jeder Entscheidung

Für faire Lösungen brauchen Sie eine objektive Einschätzung:

- Marktwert bei Verkauf
- Verkehrswert bei Auszahlung
- Vermietbarkeit & Mietwert bei Nutzung

👉 Wild Immobilien&Finanzierung bietet unabhängige Wertermittlung & Beratung.

# 10. Unterstützung durch Experten

Ein erfahrener Immobilienmakler hilft, sachlich und neutral:

- Wertermittlung & Marktanalyse
- Begleitung bei Bankgesprächen
- Abwicklung von Verkauf oder Übernahme
- Netzwerk zu Anwälten, Gutachtern, Notaren

**WILD**

MOBILIEN & FINANZIERUNG

## ✓ Fazit:

Eine Immobilie nach der Trennung ist mehr als nur ein Vermögenswert – sie ist oft mit Erinnerungen, Emotionen und Kompromissen verbunden. Umso wichtiger ist ein klarer, lösungsorientierter Blick auf alle Optionen. Wir unterstützen Sie diskret, empathisch und professionell.

# WILD

MOBILIEN & FINANZIERUNG

# Sie wünschen sich Unterstützung bei Ihrer Immobilie?

Wir helfen Ihnen gerne!  
**Rufen Sie uns an:**

**06898 - 4416532**

**Wild Immobilien & Finanzierung**  
**Albert-Schweitzer-Str. 3**  
**66346 Püttlingen**

