

Trennung, Scheidung, Eigenheim

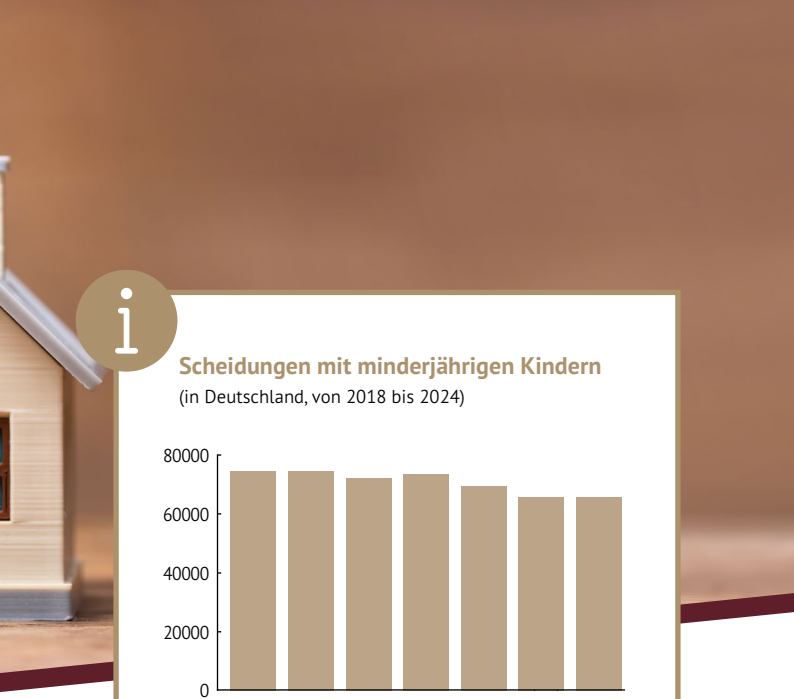
Ratgeber für
Immobilienkäufer und Verkäufer

ELENA WAGNER
IMMOBILIEN



Immobilie in der Scheidung

Eine gemeinsame Immobilie ist für viele Paare der Mittelpunkt des Alltags und gleichzeitig ein bedeutender Vermögenswert. Kommt es zur Trennung oder Scheidung, steht deshalb schnell die Frage im Raum, was mit Haus oder Wohnung geschehen soll. Parallel zu emotional belastenden Entscheidungen müssen rechtliche, steuerliche und finanzielle Punkte geklärt werden. Oft geht es um Themen wie: Wer bleibt vorerst in der Immobilie? Wie werden Kredite weiter bedient? Und welche Rolle spielen Unterhalt, Zugewinnausgleich

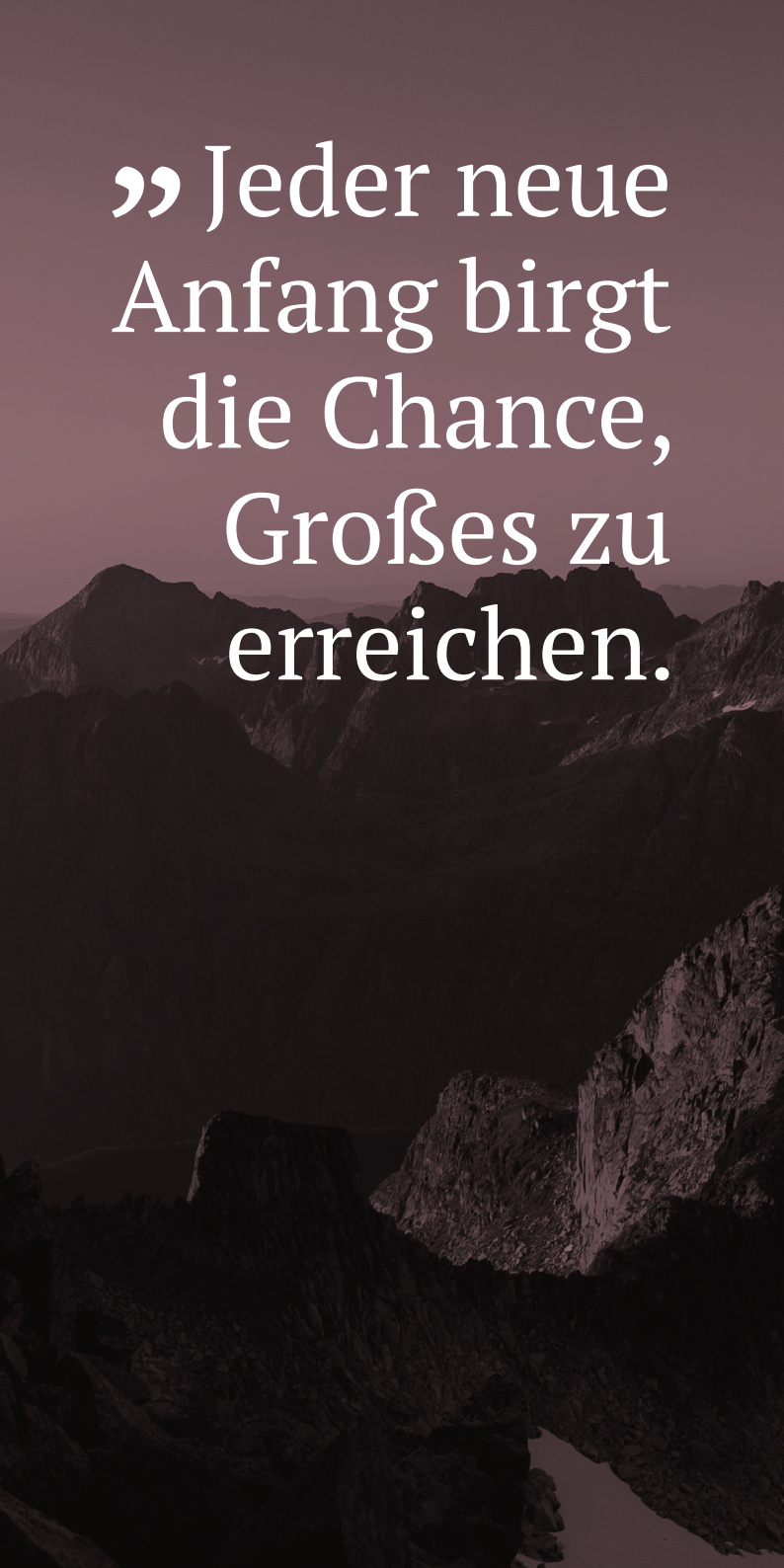


Scheidungen mit minderjährigen Kindern
(in Deutschland, von 2018 bis 2024)

und die Versorgung der Kinder? Hinzu kommt, dass Entscheidungen rund um die Immobilie meist langfristige Folgen haben – etwa, wenn einer der Partner das Objekt übernimmt, verkauft oder vermietet wird oder eine Zwischenlösung gewählt wird. Frühzeitige Klarheit über Eigentumsverhältnisse, Belastungen im Grundbuch und die aktuelle Marktsituation kann helfen, Fehlentscheidungen zu vermeiden. Gleichzeitig gilt es, persönliche Vorstellungen und wirtschaftliche Vernunft so gut wie möglich in Einklang zu bringen.

Dieser Ratgeber gibt einen Überblick über die wichtigsten Fakten rund um die Immobilie im Zusammenhang mit einer Scheidung in Deutschland und hilft dabei, die eigene Situation sachlich einzuordnen.




„ Jeder neue Anfang birgt die Chance, Großes zu erreichen.



Der rechtliche Rahmen bei einer Scheidung

Nach deutschem Recht hat die Scheidung als solche zunächst keine unmittelbare Auswirkung auf die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie. Wer im Grundbuch steht, bleibt auch nach der Trennung Eigentümer oder Miteigentümer. Ein Ehepartner kann seinen Anteil nicht einseitig übertragen oder „abmelden“, solange keine notarielle Vereinbarung oder gerichtliche Entscheidung vorliegt. In der Regel leben Ehegatten ohne Ehevertrag im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft. Dann bleibt das Vermögen, das jeder mit in die Ehe



Unser Tipp: Bevor Sie über Verkauf, Übernahme oder Auszahlung sprechen, sollten drei Punkte geklärt sein: Wer steht im Grundbuch, welcher Güterstand gilt – und wie hoch ist der aktuelle Wert der Immobilie. Eine frühe Wertermittlung und rechtliche Einordnung helfen, Erwartungen zu realistisch zu halten und spätere Streitpunkte zu vermeiden.

gebracht oder während der Ehe alleine erworben hat, grundsätzlich in seinem Eigentum. Bei der Scheidung wird jedoch der während der Ehe erzielte Vermögenszuwachs verglichen. Ergibt sich ein positiver Zugewinn, ist ein Ausgleichsanspruch des wirtschaftlich schwächeren Ehepartners möglich. Immobilienwerte können dabei eine zentrale Rolle spielen. Um die Wertentwicklung der Immobilie während der Ehe zu bestimmen, wird häufig ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen herangezogen.



Das Familienheim nach der Trennung

Mit der Trennung stellt sich häufig zuerst die Frage, wer in der Immobilie wohnen bleibt. Eigentum und Nutzung sind dabei zu unterscheiden. Selbst wenn beide Ehepartner zu gleichen Teilen im Grundbuch eingetragen sind, kann im Rahmen des Familienrechts geregelt werden, wer das Familienheim vorübergehend weiter allein nutzt. Dies kann einvernehmlich oder durch eine gerichtliche Entscheidung geschehen, die sich an Kriterien wie Kindeswohl, Erwerbssituation und Zumut-

barkeit eines Umzugs orientiert. Bleibt ein Ehepartner in der Immobilie, während der andere auszieht, kann sich dies auf Unterhaltsansprüche auswirken. Der in der Immobilie wohnende Ehepartner hat einen sogenannten Wohnvorteil, weil er mietfrei oder vergünstigt wohnt. Dieser Wohnvorteil wird in vielen Fällen als geldwerter Vorteil behandelt und bei der Berechnung des Ehegatten- und Kindesunterhalts berücksichtigt. Er erhöht das unterhaltsrelevante Einkommen des in der Immobilie verbleibenden Ehepartners oder mindert seinen Unterhaltsanspruch, je nachdem, wer unterhaltspflichtig ist.

Nutzungsentschädigung für den ausgezogenen Partner

Neben der unterhaltsrechtlichen Bewertung kann der ausgezogene Ehepartner unter bestimmten Voraussetzungen eine Nutzungsentschädigung verlangen, wenn der andere die Immobilie allein nutzt. Deren Höhe liegt häufig unter der ortsüblichen Miete, orientiert sich aber ebenfalls an objektiven Maßstäben. Nach Rechtskraft der Scheidung können sich die Ansprüche verändern und bis hin zu einer Entschädigung in Höhe der üblichen Miete reichen.



Unser Tipp: Klären Sie früh, wer vorerst in der Immobilie wohnt – und halten Sie dies schriftlich fest. Wohnvorteil, Unterhalt und eine mögliche Nutzungsentschädigung sollten dabei immer mitgedacht werden.

Gemeinsamer Kredit und laufende Verpflichtungen

Wurde die Immobilie mit einem Bankdarlehen finanziert, sind oft beide Ehepartner Kreditnehmer. In diesem Fall haften sie gegenüber der Bank in der Regel gesamtschuldnerisch. Das bedeutet, dass die Bank von beiden die vollständige Rückzahlung verlangen kann, unabhängig davon, wer in der Immobilie wohnen bleibt oder wer die Raten intern übernimmt. Eine Scheidung ändert an dieser vertraglichen Situation zunächst nichts.

Wenn ein Partner die Immobilie übernimmt

Soll ein Ehepartner die Immobilie alleine behalten, muss geprüft werden, ob er die Kreditraten dauerhaft allein tragen kann. Die Bank ist nicht verpflichtet, einen Kreditnehmer aus der Haftung zu entlassen. Sie prüft die Bonität des in der Immobilie verbleibenden Partners und entscheidet dann, ob der Vertrag umgestellt werden kann und der andere aus der Mithaftung ausscheidet. Erfolgt keine Änderung, bleibt der ausgezogene Partner gegenüber der Bank für die Rückzahlung verantwortlich, auch wenn intern eine andere Aufteilung vereinbart wurde.

Neben dem Darlehen spielen laufende Kosten wie Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Instandhaltung und Nebenkosten eine Rolle. Solange beide Miteigentümer sind, haften sie in der Regel gemeinsam für diese Beträge, sofern nichts anderes vertraglich oder gerichtlich geregelt ist.



Die wichtigsten Fakten im Überblick

Gesamtschuldnerische Haftung

- Stehen beide im Kreditvertrag, kann die Bank die volle Rate von jedem verlangen.
- Interne Absprachen (z. B. „ab jetzt zahlst nur du“) binden die Bank nicht.

Entlassung aus dem Kredit

- Die Bank muss der Haftungsfreistellung ausdrücklich zustimmen.
- Bonität des in der Immobilie bleibenden Partners wird neu geprüft.

Kosten im Blick

- Vertragsänderungen und ein Verkauf können Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigung) auslösen.



Immobilie verkaufen: Markt & Steuern

Ein Verkauf kann eine klare Vermögensaufteilung ermöglichen und laufende Verpflichtungen beenden. Ob ein Verkauf wirtschaftlich sinnvoll ist, hängt vom aktuellen Marktwert, von der Restschuld und von steuerlichen Rahmenbedingungen ab. Der Immobilienmarkt in vielen Regionen Deutschlands ist noch immer von einer hohen Nachfrage geprägt, auch wenn Preisentwicklungen seit 2022 regional differenziert verlaufen. In Ballungsräumen und wirtschaftlich starken Regionen

bestehen nach wie vor gute Chancen, marktgerechte Preise zu erzielen, während in ländlichen Gebieten Preisrückgänge oder längere Vermarktungszeiten auftreten können.

Steuerliche Aspekte beim Verkauf

Steuerlich ist die sogenannte Spekulationsfrist wichtig. Wird eine nicht selbst genutzte Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung mit Gewinn verkauft, handelt es sich in der Regel um ein privates Veräußerungsgeschäft. Der Gewinn ist dann einkommensteuerpflichtig, wenn er über der jährlichen Freigrenze von 1.000 Euro liegt. Liegt die Zeitspanne zwischen Kauf und Verkauf über zehn Jahren, ist der Gewinn aus dem Verkauf in der Regel nicht als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig.

Für selbst genutzte Immobilien gilt eine besondere Regelung. Wird die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt, ist ein Gewinn aus dem Verkauf regelmäßig nicht steuerpflichtig, selbst wenn die zehnjährige Frist noch nicht abgelaufen ist. Bei Trennung und Scheidung kann es allerdings entscheidend sein, ob und wie lange der ausziehende Ehepartner die Immobilie noch selbst genutzt hat. Wird sein Anteil verkauft, obwohl er bereits länger ausgezogen ist, kann die Steuerfreiheit entfallen.

Ob ein Verkauf trotz möglicher Steuerpflicht sinnvoll ist, lässt sich auf Basis einer fundierten Marktwertermittlung und einer überschlägigen Steuerberechnung beurteilen.

Übernahme der Immobilie durch einen Ehepartner

Statt eines Verkaufs an Dritte kann ein Ehepartner die Immobilie auch vollständig übernehmen. In diesem Fall kauft er den Miteigentumsanteil des anderen Ehepartners ab oder erhält diesen im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung übertragen. Der übernehmende Ehepartner wird Alleineigentümer und verpflichtet sich in der Regel, den anderen finanziell auszugleichen, etwa durch eine Ausgleichszahlung oder durch Anrechnung auf Zugewinnausgleichs- oder Unterhaltsansprüche.

Steuerliche Folgen der Übernahme

Grunderwerbsteuerlich ist bedeutsam, dass Übertragungen von Immobilien zwischen früheren Ehegatten im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung unter bestimmten Voraussetzungen von der Grunderwerbsteuer befreit sind. Maßgeblich ist, dass die Übertragung unmittelbar mit der Scheidung und der endgültigen Vermögensaufteilung zusammenhängt. Ein längerer zeitlicher Abstand oder vertragliche Gestaltungen, die wirtschaftlich einem normalen Kauf gleichkommen, können dazu führen, dass Grunderwerbsteuer anfällt.

Parallel dazu sind einkommensteuerliche Fragen zu prüfen. Wird ein Miteigentumsanteil innerhalb der Spekulationsfrist zu einem Wert übertragen, der über den ursprünglichen Anschaffungskosten dieses Anteils



Unser Tipp: Wer die Immobilie nach der Scheidung allein übernehmen möchte, sollte vor Vertragsabschluss prüfen lassen, ob die Grunderwerbsteuerbefreiung greift und ob eine einkommensteuerpflichtige Veräußerung vorliegt. Eine frühzeitige Klärung der Steuerfolgen verhindert Überraschungen und hilft, die Ausgleichszahlung realistisch zu bemessen.

liegt, kann der Veräußernde einen steuerpflichtigen Gewinn erzielen, wenn die Ausnahmeregelungen für eigengenutzte Immobilien nicht greifen



Wenn keine Einigung möglich ist: Teilungsversteigerung

Kommt zwischen den Ehepartnern keine Einigung über Verkauf oder Übernahme zustande, kann ein Miteigentümer nach Rechtskraft der Scheidung unter bestimmten Voraussetzungen die Aufhebung der Gemeinschaft durch eine Teilungsversteigerung beantragen. Dieses Recht leitet sich aus den Vorschriften über die Aufhebung der Gemeinschaft im Bürgerlichen Gesetzbuch

ab. Jeder Miteigentümer kann grundsätzlich verlangen, dass die Gemeinschaft beendet und der Erlös aus einem Verkauf oder einer Versteigerung verteilt wird.

Ablauf und Folgen der Teilungsversteigerung

Die Teilungsversteigerung ist eine besondere Form der Zwangsversteigerung. Das Gericht setzt einen Versteigerungstermin an, und die Immobilie wird öffentlich versteigert. Den Zuschlag erhält das höchste Gebot. Der Versteigerungserlös wird nach Abzug von Kosten und vorrangigen Rechten, etwa von Hypotheken, auf die Miteigentümer verteilt.

In der Praxis kann der erzielte Erlös deutlich unter dem Marktwert liegen. Hinzu kommen Gerichts- und Gutachterkosten. In manchen Konstellationen schützt das Gesetz den Ehepartner, dessen Vermögen im Wesentlichen aus dem Immobilienanteil besteht, vor einer voreiligen Teilungsversteigerung, solange die Scheidung noch nicht rechtskräftig ist. Dennoch bleibt die Teilungsversteigerung ein rechtlich zulässiger Weg, um die Miteigentumsgemeinschaft zu beenden, wenn alle anderen Verhandlungen scheitern.



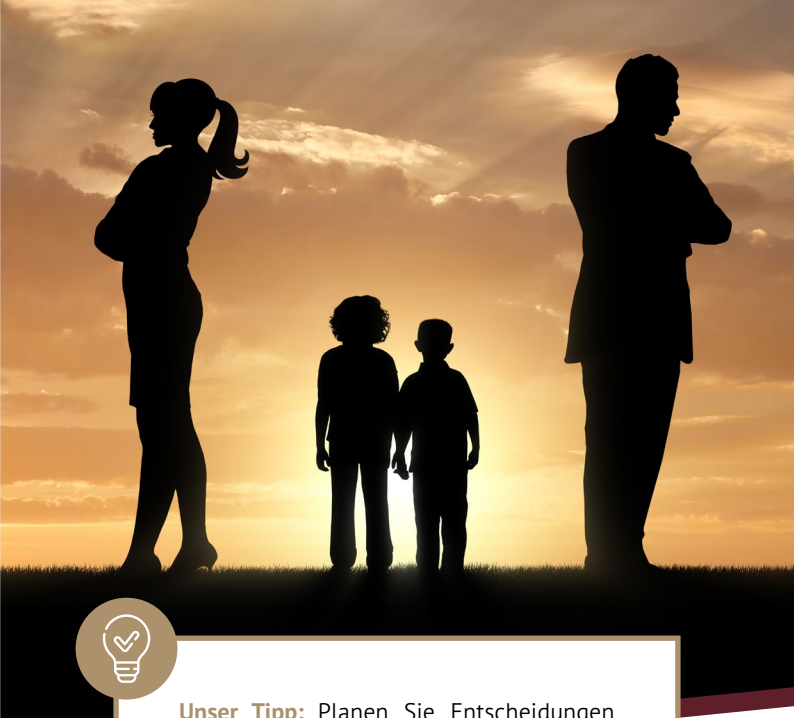
Unser Tipp: Bevor Sie eine Teilungsversteigerung beantragen, lassen Sie fachkundig prüfen, welche Alternativen noch realistisch sind und wie sich ein möglicher Versteigerungserlös nach Kosten konkret auf Ihren Anteil auswirkt.

Kinder und familiäre Situation in der Scheidungsimmobilie

Lebten gemeinsame minderjährige Kinder in der Immobilie, spielt ihr Wohl bei der Frage nach der weiteren Nutzung eine zentrale Rolle. Bleiben die Kinder überwiegend bei einem Elternteil, wird häufig geprüft, ob es für sie stabilisierend sein kann, zunächst im gewohnten Umfeld zu bleiben. Dabei fließen Faktoren wie Schulweg, Betreuungssituation und soziale Kontakte in die Abwägung ein. Auch gerichtliche Entscheidungen zur vorübergehenden Nutzung des Familienheims orientieren sich vorrangig am Kindeswohl. Dies kann Einfluss darauf haben, wem die Nutzung der Immobilie vorübergehend zugewiesen wird und wie lange ein Verkauf hinausgeschoben werden kann. Gleichzeitig muss die finanzielle Tragfähigkeit berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf laufende Kreditraten und Nebenkosten.

Kinder im Blick bei Verkauf und Vermietung

Auch bei Vermarktung und Besichtigungen ist die Situation der Kinder bedeutsam. Gerade bei angespanntem Familienumfeld kann es sinnvoll sein, klare Absprachen darüber zu treffen, in welchen Phasen des Prozesses die Kinder überhaupt einbezogen werden und wann nicht. In der Praxis werden Abläufe daher oft so organisiert, dass vertraute Routinen möglichst erhalten bleiben und keine unnötige Unruhe entsteht. Immobilienmakler und andere Beteiligte können dazu beitragen, den Vermarktungsprozess transparent zu strukturieren, mit



Unser Tipp: Planen Sie Entscheidungen rund um die Immobilie immer auch aus Sicht der Kinder. Klären Sie frühzeitig, ob ein Verbleib im vertrauten Zuhause vorübergehend möglich ist, und stimmen Sie Verkaufs- oder Vermietungspläne darauf ab. Besichtigungen sollten gebündelt und so terminiert werden, dass Schul- und Alltagsrhythmus der Kinder möglichst wenig gestört werden – ein erfahrener Makler kann dabei helfen, den Prozess für die Familie so schonend wie möglich zu organisieren.

den Eltern abgestimmt Informationen bereitzustellen und so die besondere Lebenssituation der Kinder angemessen zu berücksichtigen.



Marktwert, Gutachten und Dokumente

Egal, ob Verkauf an Dritte oder Übernahme durch einen Ehepartner geplant ist: Die Einschätzung des Marktwerts der Immobilie – nach Lage, Größe, Zustand und aktuellen Preisen – ist die Grundlage jeder Entscheidung.

Marktpreiseinschätzung und Gutachten

Für außergerichtliche Verhandlungen reicht oft eine fundierte Marktpreiseinschätzung eines erfahrenen

Immobilienexperten. Geht es um gerichtliche Verfahren wie Zugewinnausgleich oder Teilungsversteigerung, wird in der Regel ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt, das als Grundlage für die gerichtliche Entscheidung dient. Wichtige Unterlagen sind dabei insbesondere der Grundbuchauszug, Nachweise über Modernisierungen, Unterlagen zu Baulasten und Beschränkungen sowie gegebenenfalls Mietverträge, wenn die Immobilie vermietet ist.



Formen der Wertermittlung im Überblick

Vergleichswertverfahren

- Orientierung an Verkaufspreisen ähnlicher Objekte
- Häufig bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen

Ertragswertverfahren

- Bewertet künftige Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten
- Typisch für Mehrfamilienhäuser und Renditeobjekte

Sachwertverfahren

- Bodenwert + Gebäudewert (abzüglich Altersminderung)
- Wird genutzt, wenn Vergleichswerte fehlen oder die Nutzung besonders ist

Unterstützung durch Fachleute

Die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Bewertung einer Immobilie in der Scheidungssituation ist vielschichtig. Familienrechtliche Regelungen, Immobilienrecht, Steuerrecht und die Entwicklung des Immobilienmarktes greifen ineinander. Entscheidungen zu Verkauf, Übernahme oder Vermietung sollten deshalb nie isoliert, sondern immer im Zusammenspiel dieser Bereiche betrachtet werden.

Welche Fachleute in der Scheidungssituation helfen

In der Praxis arbeiten oft mehrere Expertinnen und Experten zusammen. Fachanwältinnen und Fachanwälte für Familienrecht gestalten Trennungs- und Scheidungsfolgenvereinbarungen, regeln Eigentumsübertragungen und prüfen Ansprüche auf Nutzungsentschädigung oder Zugewinnausgleich. Steuerberater beurteilen die steuerlichen Folgen von Verkauf, Übernahme oder Vermietung und achten auf Spekulationsfristen, Steuerbefreiungen und mögliche Gestaltungsspielräume. Sachverständige ermitteln den Verkehrswert der Immobilie und schaffen damit eine belastbare Grundlage für Verhandlungen oder gerichtliche Entscheidungen. Immobilienmakler analysieren den Markt, übernehmen Vermarktung und Preisverhandlungen, bereiten Unterlagen für den Verkauf auf und können aus der Erfahrung mit ähnlichen Fällen einschätzen, welche Strategie realistisch umsetzbar ist.



Ihr Makler an Ihrer Seite

In Trennung oder Scheidung müssen Sie Entscheidungen zur Immobilie nicht allein treffen. Wir unterstützen Sie dabei, den Marktwert realistisch einzuschätzen, Unterlagen zu ordnen und Optionen wie Verkauf, Übernahme oder Vermietung vergleichbar zu machen – als ergänzende Grundlage zu rechtlicher und steuerlicher Beratung.

Auf Wunsch begleiten wir den gesamten Vermarktungsprozess: von der Marktanalyse über Exposé, Besichtigungen und Preisverhandlungen bis zur Abstimmung mit Notar und Banken. So behalten Sie den Überblick und können für sich und Ihre Familie eine gut begründete Entscheidung treffen.



Alles Gute für Ihren nächsten Wohnschritt

wünscht Ihnen

Elena Wagner

Elena Wagner Immobilien
Kurfürstendamm 11
10719 Berlin
Tel.: 030 233208766

Mehr Informationen unter:
www.elena-wagner.immo