

# IMMOBILIE IN DER **SCHEIDUNG.**

Chancen, Nutzen,  
Möglichkeiten.

Ratgeber



---

# IMMOBILIENBESITZ IN DER SCHEIDUNG. WAS NUN ?



**PETER HARTMANN**

Inhaber, Immobilienexperte

**Liebe Eigentümerin,  
lieber Eigentümer,**

verliebt, verlobt, geschieden – diese doch recht zynische Redewendung trifft in der Realität leider allzu oft zu. Jede zweite Ehe in Deutschland landet irgendwann vor dem Scheidungsrichter. Wobei die Motive dafür so vielfältig sind wie die Gründe, aus denen man sich damals in den Partner verliebt hat.

Als sei es mit dem emotionalen Drama nicht genug, geht es in der Regel nicht nur um die Auflösung der Ehe, und falls Kinder aus der Ehe hervorgegangen sind um deren Sorgerecht, sondern auch um die Verteilung der in der Ehe erarbeiteten Güter. In diesem Ratgeber wenden wir uns dem Immobilienbesitz zu, der bei der Scheidung der Ehe aufgeteilt werden soll.

Da kaum ein Ehepartner in dieser Hinsicht Profi ist, entstehen meist eine Menge Unsicherheiten. Welche Möglichkeiten haben wir? Was muss beachtet werden? Welcher Schritt muss wann gemacht werden?

In einer Situation, die ohnehin voller Emotionen steckt, keine leichte Aufgabe. Wir als Immobilienvertreter stehen Ihnen gern als objektiver Partner zur Seite und begleiten Sie von der ersten Überlegung bis zum Verkauf, der Vermietung oder dem Umbau Ihrer Immobilie. Und zwar so, dass am Ende beide Seiten mit der Situation leben können. Denn bei allen Vermögenswerten halten wir diesen Aspekt für besonders wichtig.

Wir wünschen Ihnen in einer herausfordernden Zeit Kraft, Zuversicht und eine möglichst friedliche Auseinandersetzung.

**Ihr Peter Hartmann**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **DER GÜTERSTAND. 4**

Die Ausgangslage für die Aufteilung.

- » Die Zugewinnngemeinschaft
- » Die Gütertrennung
- » Die Gütergemeinschaft

### **DER UMGANG MIT SCHEIDUNGSIMMOBILIEN. 6**

Die Unterlagen haben noch Zeit!

- » Immobilie verkaufen
- » Immobilienanteil an einen Ehegatten übertragen
- » Immobilie vermieten
- » Übertragung der Immobilie an die Kinder
- » Realteilung
- » Teilungsversteigerung
- » Fazit

### **FAQ. 12**

Die wichtigsten Fragen rund um die Scheidungsimmobilie.

- » Die Summe: Wie wird der Verkaufserlös geteilt?
- » Das Timing: Was passt wann am besten?
- » Der Immobilienkredit: Was passiert jetzt damit?
- » Der Ehevertrag: Was kann er verhindern?

---

# DER GÜTERSTAND.

In welchem Güterstand Sie mit Ihrem Ehepartner gelebt haben, ist für die Aufteilung des Vermögens im Scheidungsfall und damit auch für den Umgang mit vorhandenem Immobilienbesitz ganz entscheidend. Lesen Sie hier, welche 3 Möglichkeiten es gibt.

## Die Zugewinnsgemeinschaft.

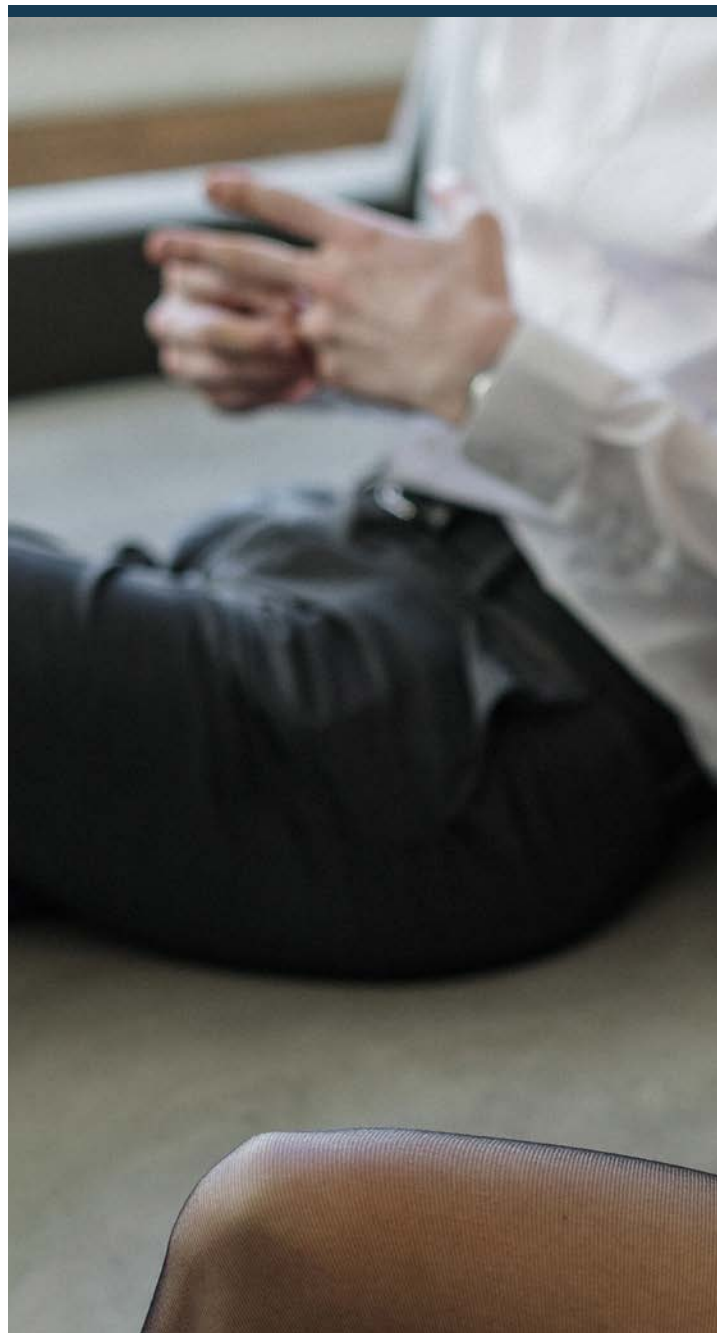
Haben Sie mit Ihrem Ehepartner keinen notariellen Ehevertrag geschlossen, so gilt der gesetzliche Güterstand der Zugewinnsgemeinschaft nach § 1363 ff. BGB. Statistisch trifft dies in Deutschland auf die Mehrzahl aller Ehen zu. Tatsächlich bedeutet es, dass die Vermögen der Eheleute getrennt bleiben und keiner für die Schulden des anderen haftet. Es sei denn, man hat gemeinsam Kredite aufgenommen – oder bürgt für Verbindlichkeiten des anderen.

Bei Scheidung der Ehe wird das Anfangs- und Endvermögen beider Ehegatten ermittelt. Der Ehegatte mit dem höheren Zugewinn während der Ehe muss die Differenz an den Partner abführen.

Hat ein Ehegatte eine Immobilie bereits mit in die Ehe gebracht, so gehört diese grundsätzlich nicht zum Zugewinn. Ein eventueller Wertzuwachs der Immobilie während der Ehezeit allerdings schon. Ein Haus, das vor Eheschluss 500.000 Euro, und nach Ehescheidung 800.000 Euro wert ist, hat somit einen Wertzuwachs von 300.000 Euro, von denen die Hälfte des Zugewinns, also 150.000 Euro, an den anderen Partner ausgezahlt werden müssen.

### WICHTIG:

Was einer der beiden Ehegatten während der Ehe geschenkt bekommt oder erbt, fällt nicht in den Zugewinn, sondern wird dem Anfangsvermögen des Ehegatten zugerechnet.





### **Die Gütertrennung.**

Haben Sie die Zugewinnngemeinschaft vertraglich ausgeschlossen, leben sie mit Ihrem Ehepartner in Gütertrennung. Ihre Vermögen bleiben völlig getrennt – und keiner muss dem anderen Rechenschaft darüber ablegen, was er mit seinem Vermögen anstellt.

Einzigste Ausnahme: Der Hausrat und die gemeinsame Immobilie. Dies ist nicht nur verständlich, sondern auch fair. Schließlich muss jeder Partner damit rechnen können, dass Einbauküche und Kochtopf auch am nächsten Tag noch da sind, ebenso wie das Dach über dem Kopf.

#### **WICHTIG:**

Ist nur ein Partner einer gemeinsam finanzierten Immobilie im Grundbuch eingetragen, erhält der andere im Scheidungsfall keinen Ausgleich. Hier sollte in einem Ehevertrag unbedingt festgelegt werden, zu welchem Teil die Immobilie dem zugesprochen wird, der nicht im Grundbuch steht.

### **Die Gütergemeinschaft.**

Haben Sie in einem Ehevertrag die Gütergemeinschaft vereinbart, dann gehört Ihnen durch die Eheschließung fast alles gemeinsam. Zum Beispiel ein Haus oder eine Wohnung – jeweils zu gleichen Teilen. Sofern Sie Dinge von dieser Regelung ausnehmen wollen, müssen diese im Ehevertrag als „Vorbehaltsgut“ ausgewiesen werden. Dies kann der Oldtimer, den Sie mit in die Ehe bringen genau so sein, wie der Familienschmuck, den kein anderer besitzen soll.



---

# DER UMGANG MIT DER SCHEIDUNGSIMMOBILIE. EINE IMMOBILIE, 6 MÖGLICHKEITEN.



Die Entscheidung darüber, was mit dem gemeinsam bewohnten Familienheim passiert, gehört zu den emotionalsten und auch brisantesten Themen einer Scheidung. Schließlich ist die Wohnung oder das Haus randvoll mit persönlichen Erinnerungen an vergangene Zeiten. An Lebensabschnitte. Gemeinsame Ereignisse. Familienfeiern und vieles mehr.

Hier heißt es Ruhe bewahren und sooft und sobald wie möglich das Gespräch mit dem Partner suchen. Sie werden es garantiert nicht bereuen.

Welche Möglichkeiten Sie im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie haben, möchten wir Ihnen hier gerne ganz objektiv und verständlich aufzeigen.



## 1. Immobilie verkaufen

Der Verkauf der Immobilie ist der einfachste und sauberste Lösungsweg. Vorausgesetzt, beide können sich darauf einigen.

Dies sagen wir übrigens nicht, weil wir Makler sind. Sondern weil ein Verkauf die beste Möglichkeit ist, einen klaren Strich zu ziehen. Ein Kapitel sauber abzuschließen. Und weil er sehr gute Möglichkeiten bietet, die Aufteilung des Vermögens so zu regeln, dass keiner mehr oder weniger bekommt. Man muss einfach nur durch 2 teilen können.

Gleichzeitig lassen sich so mit der Immobilie verknüpfte Verbindlichkeiten tilgen. Ist z.B. ein Haus durch einen gemeinsamen Kredit finanziert, löst man diesen mit dem Verkauf gleich mit ab.

### TIPP \_\_\_\_

**Der Immobilienverkauf ist bereits vor der Scheidung möglich. Dies hat den Vorteil, dass Sie bei Verkaufsgesprächen als Paar auftreten können. Potenzielle Käufer betrachten Sie nicht unter Verkaufszwang und sind in der Regel bereit, einen höheren Preis zu bezahlen.**



## 2. Immobilienanteil an einen Ehepartner verkaufen

Möchte ein Ehepartner die Immobilie allein behalten und darin wohnen, zum Beispiel damit die gemeinsamen Kinder im gewohnten Umfeld bleiben können, dann muss er dem anderen eine Abfindung zahlen. Diese bemisst sich am Marktwert und an seinem Eigentumsanteil.

Konnten Sie sich grundsätzlich über die Übertragung einigen, dann sollten Sie jetzt folgendes tun bzw. klären:

### Höhe der Abfindung klären

- » abgefundenen Partner aus dem Grundbuch löschen lassen
- » abgefundenen Partner aus einem eventuellen Immobilienkredit entlassen
- » gemeinsame Verträge wie Stromlieferung, Internetanschluss, Gebäudeversicherung etc. auf den verbleibenden Ehegatten übertragen

### WICHTIG:

Der Partner, auf den die Immobilie übertragen werden soll, muss unbedingt prüfen, ob er finanziell in der Lage ist, alle anfallenden Kosten in Zukunft allein zu tragen. Eine übereilte Entscheidung aus emotionalen Gründen ist hier niemals ratsam.



### TIPP \_\_\_\_

**Bei einer Übertragung der Immobilie vor der Scheidung lassen sich viele Steuern sparen. Denn Ehegatten sind von der Grunderwerbsteuer befreit, allerdings nur, solange sie noch offiziell Ehegatten sind!**

Bestehen beide Ehepartner auf die Nutzung der Immobilie, so kann man die Entscheidung, wer in der Immobilie verbleiben darf, dem Familien- oder Scheidungsgericht überlassen.



### 3. Immobilie vermieten

Kommt ein Verkauf für Sie nicht in Frage – und auch eine alleinige Nutzung durch einen Ehepartner ist ausgeschlossen? Dann könnten Sie über eine Vermietung der Immobilie an einen Dritten nachdenken.

Der erzielte Mietzins wird dann abzüglich der Verbindlichkeiten nach gleichen Teilen bzw. nach Eigentumsanteilen unter Ihnen aufgeteilt.

Vorteil ist, dass sie den Vermögenswert „gemeinsame Immobilie“ nicht gleich aufgeben müssen, eventuelle Wertsteigerungen mitnehmen und die Vererbung an gemeinsame Kinder immer noch als Option im Raum steht.

#### WICHTIG:

Sie müssen dann in der Lage sein, gemeinsam als Vermieter aufzutreten und auch die Aufgaben als Vermieter gemeinsam oder nach Absprache wahrnehmen. Dazu gehören:

- » Mietersuche + Übergabe
- » Erstellen der Nebenkostenabrechnung
- » Organisation und Überwachung von Instandhaltungsarbeiten
- » Teilnahme an Eigentümerversammlungen
- » und vieles mehr

Ist dies für Sie gemeinsam nicht oder nur schwer denkbar, dann suchen Sie lieber nach einer für Sie geeigneteren Option.

### 4. Übertragung der Immobilie an die Kinder

Wenn beide Ehepartner der Meinung sind, dass die Immobilie am besten „in der Familie“ bleiben soll, dann kann eine Übertragung auf die gemeinsamen Kinder eine gute Lösung sein. Vor allem, wenn es in der Familie nur ein Kind gibt, ist eventueller Streit unter den Geschwistern im Voraus schon ausgeschlossen.

#### A Erwachsenen Kind

Ist der Nachwuchs bereits erwachsen, möchte die Immobilie selbst nutzen und kann auch für alle Kosten aufkommen, dann sollte es bei der Übertragung kaum Probleme geben.

#### B Minderjähriges Kind

Beim noch minderjährigen Kind bedarf die Übertragung einer Genehmigung des Vormundschaftsgerichts.

#### WICHTIG:

Die lieben Steuern: Pro Elternteil können 400.000 Euro Immobilienwerte steuerfrei an das Kind übertragen werden. Allerdings nur dann, wenn die Immobilie vom Kind selbst genutzt wird.

## 5. Realteilung – fair, aber selten

Real bedeutet soviel wie „wirklich“ oder „echt“ und macht beim Begriff „Realteilung“ deshalb Sinn, weil die Immobilie wirklich geteilt wird. Haus oder Wohnung werden dabei baulich so verändert, dass zwei abgrenzende Lebensbereiche entstehen – für jeden Ex-Partner einer.

### Voraussetzung für eine Realteilung:

- » Beide Ehepartner können sich vorstellen auch in Zukunft in räumlicher Nähe zueinander zu leben.
- » Die Immobilie eignet sich dazu, baulich getrennt zu werden – oder besteht bereits aus zwei separaten Wohnbereichen.
- » Beide Ehepartner sind in der Lage, die baulichen Veränderungen zu finanzieren und zu bezahlen.

#### TIPP \_\_\_\_

**Realteilung schon vor dem Trennungsjahr durchführen. Denn hier ist die „Trennung von Tisch und Bett“ sowieso erforderlich, dann können Sie auch gleich im Familienheim damit anfangen.**

## 6. Teilungsversteigerung

Die Zwangsversteigerung, im Scheidungsfall auch „Teilungsversteigerung“ genannt, ist der letzte Ausweg, den Immobilienbesitz unter den Ehepartnern aufzuteilen. Sie erfolgt, wenn die Fronten verhärtet sind – und ein Partner sich gegen den Verkauf oder einen Auszug sperrt.

### Der Ablauf in der Übersicht:

- » Ein Ehepartner beantragt die Teilungsversteigerung beim zuständigen Amtsgericht.
- » Der andere Ehepartner kann dem Antrag innerhalb von 2 Wochen widersprechen. Ein berechtigter Grund ist, dass die Lebensumstände eines Kindes sich im Falle einer Teilungsversteigerung drastisch verschlechtern würden.
- » Das Amtsgericht ordnet die Teilungsversteigerung an, auch gegen den Willen eines der beiden Eigentümer.
- » Ein unabhängiger Gutachter schätzt den Preis der Immobilie und legt damit das Mindestgebot für die Versteigerung fest.
- » Es kommt zum Versteigerungstermin, bei dem das höchste Gebot den Zuschlag erhält.
- » Vom Verkaufserlös werden zunächst Gerichts- und Sachverständigenkosten beglichen.
- » Falls der Verkaufserlös nicht zur Deckung von Schulden ausreicht, müssen die (ehemaligen) Ehepartner diese gemeinsam begleichen.

#### TIPP \_\_\_\_

**Am besten, Sie lassen es gar nicht so weit kommen. Auch Zugeständnisse sind finanziell lukrativer als eine Zwangsversteigerung, bei der häufig 30-40 % weniger erzielt wird, als bei einem freien Verkauf.**

Sie sehen, dass eine Teilungsversteigerung die schlechteste aller Alternativen ist. Sofern Sie noch irgendwelche Möglichkeiten sehen, sie abzuwenden: **Tun Sie es!**

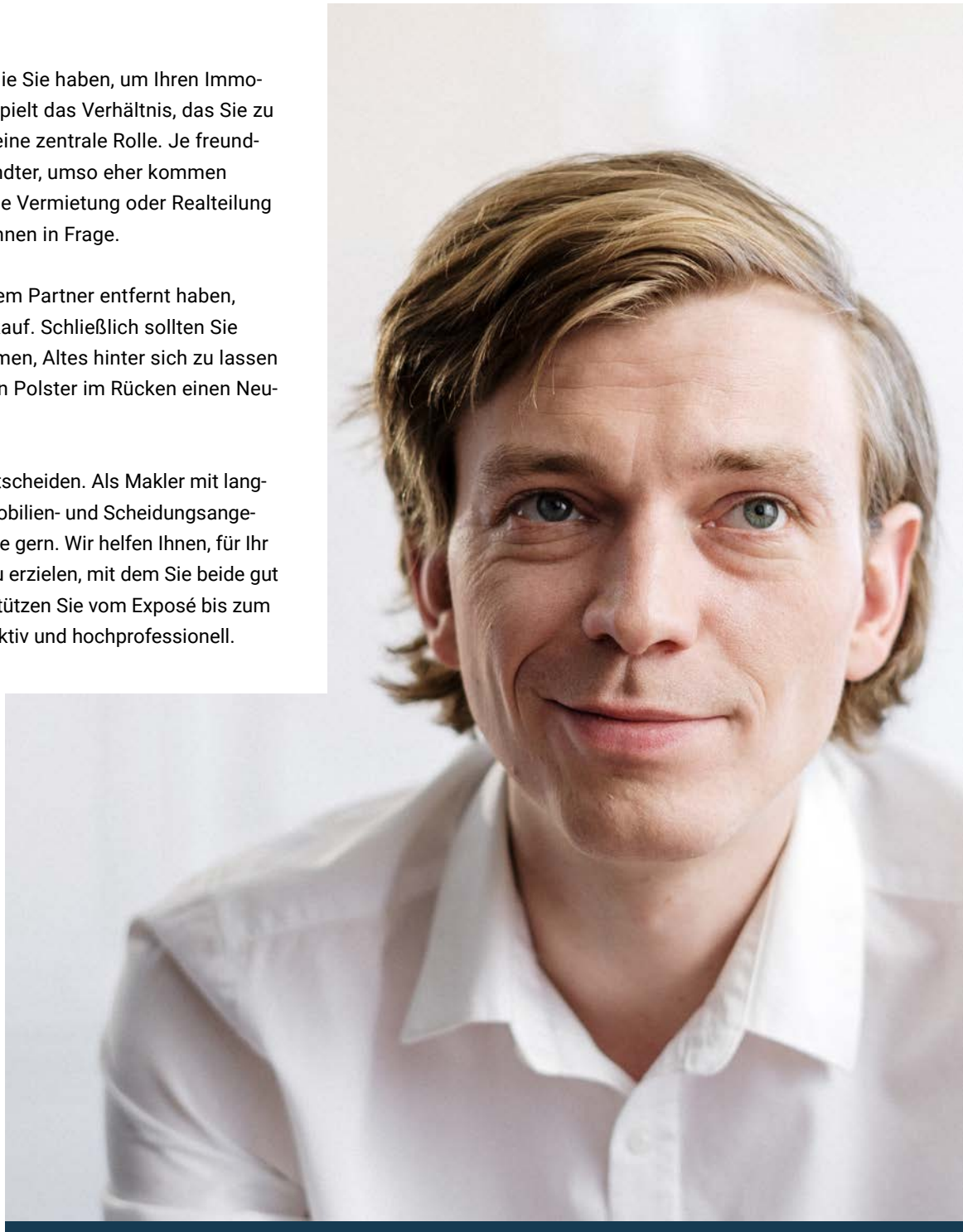
Viele Menschen bereuen noch jahrelang, nicht den Preis erzielt zu haben, den das vormals geliebte Eigenheim wert war.

## 7. Fazit

Bei allen Möglichkeiten, die Sie haben, um Ihren Immobilienbesitz aufzuteilen, spielt das Verhältnis, das Sie zu Ihrem Ex-Partner haben, eine zentrale Rolle. Je freundschaftlicher und zugewandter, umso eher kommen Optionen wie gemeinsame Vermietung oder Realteilung und gemeinsames Bewohnen in Frage.

Je weiter sie sich von Ihrem Partner entfernt haben, umso näher liegt ein Verkauf. Schließlich sollten Sie beide die Chance bekommen, Altes hinter sich zu lassen und mit einem finanziellen Polster im Rücken einen Neustart zu wagen.

Aber egal, wie Sie sich entscheiden. Als Makler mit langjähriger Erfahrung in Immobilien- und Scheidungsangelegenheiten beraten wir Sie gern. Wir helfen Ihnen, für Ihr Familienheim den Preis zu erzielen, mit dem Sie beide gut leben können. Und unterstützen Sie vom Exposé bis zum Notartermin. Diskret, objektiv und hochprofessionell.



---

# FAQ.

## DIE WICHTIGSTEN FRAGEN RUND UM DIE SCHEIDUNGSIMMOBILIE.

### **Die Summe: Wie wird der Verkaufserlös geteilt?**

Beim Immobilienverkauf in der Scheidung ist der Verkaufserlös ein zentraler Punkt.

#### **Ebenso wichtig:**

Wer bekommt wieviel? Dies richtet sich nach den Eigentumsanteilen der Partner, die im Grundbuch vermerkt sind. Was während der Ehe in die Immobilie investiert wurde, spielt dabei keine Rolle!

#### **WICHTIG:**

Vor der Aufteilung der Verkaufssumme müssen Immobilienfinanzierungen und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung bei der Bank bedient werden.

### **Das Timing: Was passt wann am besten?**

Jede der hier genannten 6 Verwertungsoptionen hat einen optimalen Realisierungszeitpunkt. Dies hat entweder steuerliche Gründe – oder beruht darauf, dass die Option eine gewisse Vorlaufzeit braucht. Da das Thema äußerst komplex ist und gefährliches Halbwissen zu fehlerhaften Entscheidungen führen kann, sollten Sie hier unbedingt einen Makler oder Scheidungsanwalt befragen. Und auch hier gilt:

**Tun Sie es rechtzeitig!**

### **Der Ehevertrag: Was kann er verhindern?**

Auch wenn es unromantisch klingt:

Ein Ehevertrag bewahrt Sie vor all dem, was Sie auf den vorigen Seiten gelesen haben. Er vermeidet Streit und Diskussionen. Verhindert, dass ein Partner nach der Scheidung einen finanziellen Schaden erleidet. Regelt im Voraus ganz einfach, was im Nachhinein nur sehr schwer zu regeln ist.

Auch wenn Sie bei Eheschließung noch keinen Ehevertrag abgeschlossen haben: Sie können auch im Nachgang eine sogenannte Scheidungsvereinbarung treffen. Die regelt, wie das gemeinsame Vermögen im Scheidungsfall aufgeteilt wird und wer Anspruch auf welche Güter hat.



## **Der Immobilienkredit: Was passiert jetzt damit?**

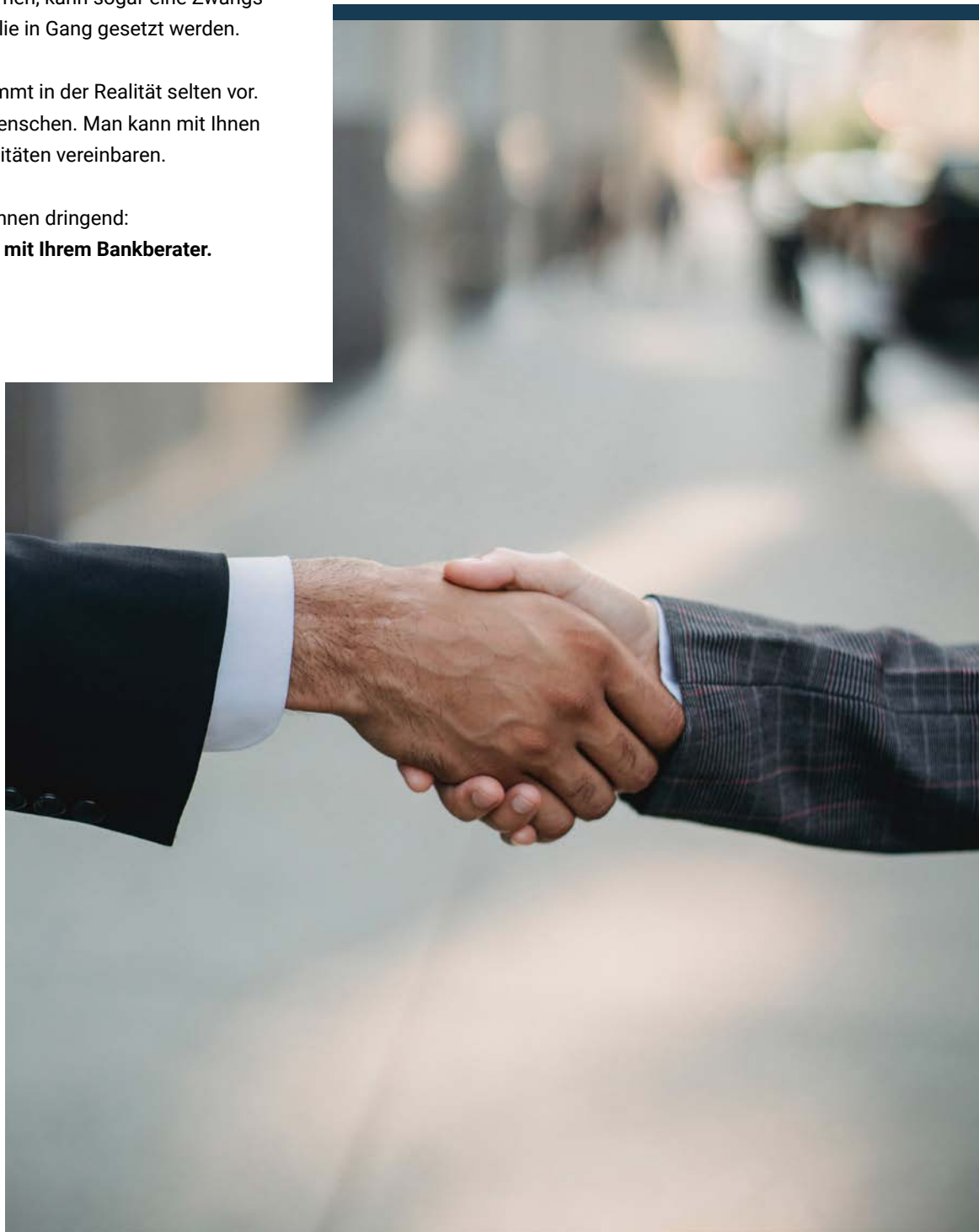
Um es kurz zu beantworten: Nichts. Denn Ihr Immobilienkredit bleibt von der Scheidung unbenommen. Die Bank hat nach wie vor Interesse daran, die geliehene Kreditsumme zurückzubekommen und der Ehepartner, der den Kreditvertrag unterschrieben hat, ist weiterhin verpflichtet, seine Raten zu zahlen.

Es gilt, wer unterschrieben hat, muss auch zahlen. Wenn dies bei beiden Partnern der Fall ist, fordert die Bank die Raten auch von beiden Parteien ein. Falls Sie Ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, kann sogar eine Zwangsversteigerung der Immobilie in Gang gesetzt werden.

Was bedrohlich klingt, kommt in der Realität selten vor. Denn auch Banker sind Menschen. Man kann mit Ihnen sprechen und neue Modalitäten vereinbaren.

Und genau das raten wir Ihnen dringend:

**Suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Bankberater.  
So früh wie möglich!**



---

# DAS LEBEN GEHT WEITER – AUCH NACH DER SCHEIDUNG.

Auch wenn es schönere und angenehmere Dinge im Leben gibt: Eine Scheidung gehört zur Lebenserfahrung. Wer sie erfolgreich durchgestanden hat, hat viel dazugelernt.

Dieses Wissen kann an Familienmitglieder und Freunde weitergegeben werden. Zusätzlich sind Sie sich nun darüber im Klaren, was Sie in Zukunft anders oder wieder ganz genauso machen würden.

Wir drücken Ihnen die Daumen, dass Sie für Ihr Familienheim den für alle Parteien besten Weg finden. Eine Immobilie ist zwar ein unbeweglicher Gegenstand, aber immer noch ein Gegenstand.

Wenn wir Sie auf dem Weg der Auseinandersetzung Ihres Immobilienbesitzes begleiten können, dann tun wir das gerne. Immer diskret – und immer in Ihrem Interesse.

Wir wünschen Ihnen für Ihre Familienangelegenheiten alles Gute – und sind in Immobilienangelegenheiten immer gerne für Sie da.

**Ihr Peter Hartmann**









**SIE HABEN NOCH WEITERE FRAGEN ?**  
VEREINBAREN SIE EINFACH EINEN TERMIN.  
**WIR SIND GERNE FÜR SIE DA.**

**HARTMANN**  
**IMMOBILIEN**



**PETER HARTMANN**  
Inhaber, Immobilienexperte

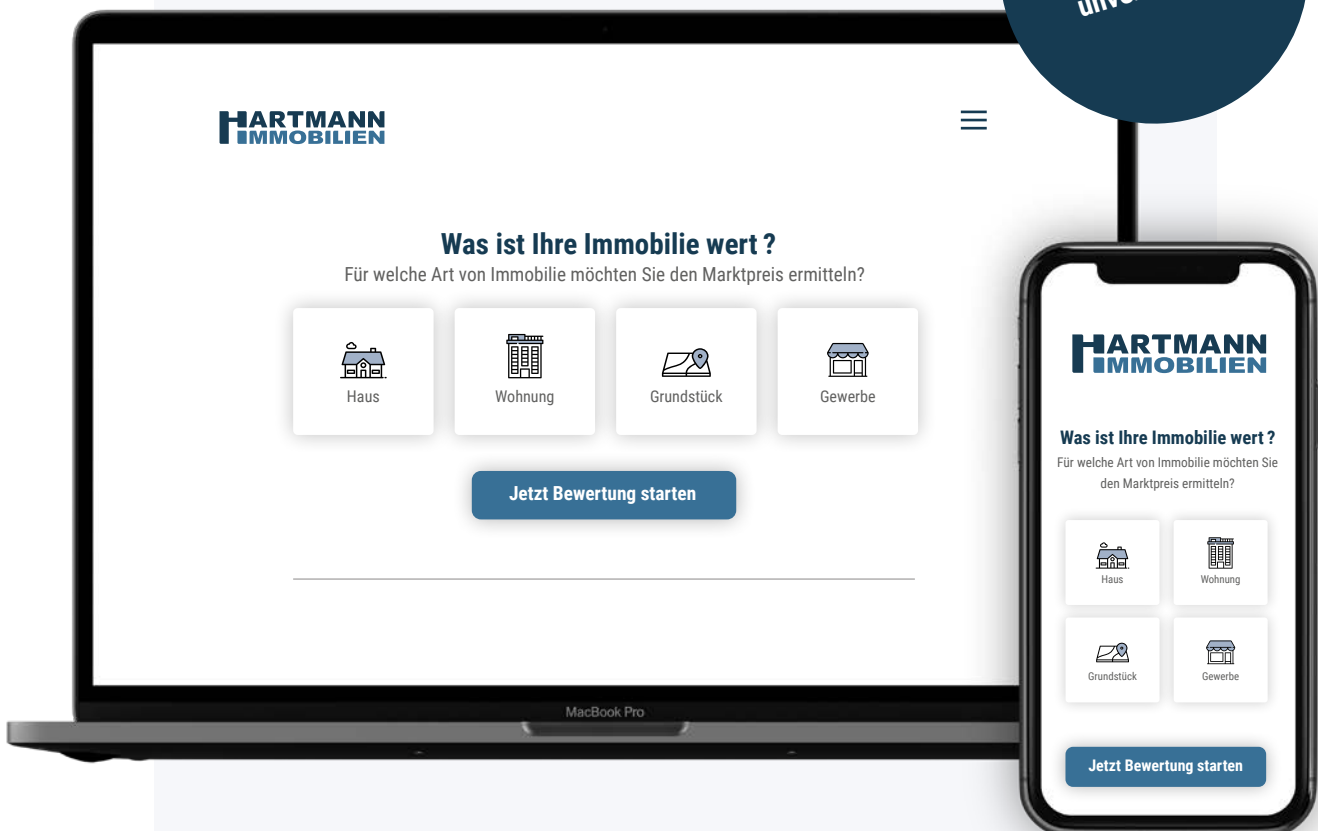
Hartmann Immobilien  
Wilhelm-Kobelt-Strasse 3  
60529 Frankfurt am Main

- ☎ **069 935 401 02**
- ✉ **info@hartmann-immobilien.com**
- 🌐 **hartmann-immobilien.com**

# SIE MÖCHTEN WISSEN, WIE VIEL IHRE IMMOBILIE WERT IST ?

Nutzen Sie unsere kostenfreie  
Immobilienbewertung.

Online, schnell und  
unverbindlich.



hartmann-immobilien.com



Dieser Ratgeber ist ein kostenloser Service von:

**Hartmann Immobilien**  
**Wilhelm-Kobelt-Strasse 3**  
**60529 Frankfurt am Main**

**Urheberrecht und Haftungsausschluss**

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen, Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen sowie Vervielfältigungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Maklaro GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg. Für mögliche Druckfehler und Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand März 2023.