

Was passiert bei Scheidung mit der Immobilie?

Hamburg, 10.07.2018

Die Zahl der Scheidungen sinkt seit Jahren in Deutschland, ein häufiges Konfliktthema bleibt jedoch bestehen: eine während der Ehe gemeinsam erworbene Immobilie. immoverkauf24 klärt auf, welche Optionen es beim Umgang mit Haus oder Wohnung gibt – und wie man dabei (zusätzlichen) Streit vermeiden kann.

Für scheidungswillige Paare gibt es grundsätzlich fünf Möglichkeiten, mit ihrem gemeinsamen Grundeigentum umzugehen:

- 1. In vielen Fällen entscheiden sich Paare dazu, das gemeinsame Haus zu verkaufen,** denn häufig kann ein Partner alleine die Finanzierung nicht tragen oder die Immobilie ist für eine Person schlicht zu groß. Der Erlös wird abhängig vom jeweiligen Eigentumsanteil auf die Partner aufgeteilt. Für die Verteilung spielt es hingegen keine Rolle, ob einer der Lebenspartner nach dem Hauskauf mehr in das Haus investiert hat oder ob nur ein Partner die Darlehenssumme bedient hat. Die Vorteile des Verkaufs: Die (Ex-)Eheleute können ihre wirtschaftlichen Verhältnisse entflechten, zudem steht mehr Geld für die nun teurere, weil doppelte Haushaltsführung zur Verfügung. Und natürlich können sich beide Partner eine Immobilie suchen, die zu den veränderten Lebensumständen passt. Wichtig bei Immobilienkrediten: Vom Verkaufserlös wird zunächst die verbleibende Darlehenssumme an die Bank ausgezahlt, zudem muss in vielen Fällen auch eine Vorfälligkeitsentschädigung für das vorzeitige Auflösen des Kreditvertrages entrichtet werden.
- 2. Eine Partei verbleibt in der Immobilie, die andere tritt ihren Anteil an der Immobilie ab und lässt sich auszahlen.** Voraussetzung dafür ist, dass der neue Alleinbesitzer über die nötigen finanziellen Mittel verfügt, um den (Ex-)Partner auszuzahlen und die Finanzierung in der folgenden Zeit allein zu tragen. Die Bank muss bei diesem Vorgang allerdings unbedingt beteiligt werden, da sie den Ehepartner, der sein Eigentum abgibt, aus seiner Mithaftung entlassen muss – verpflichtet ist sie dazu jedoch nicht. Außerdem müssen die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch aktualisiert werden.
- 3. Ein Partner zieht aus, dennoch bleiben beide Partner zunächst Eigentümer.** Das kann z.B. im Trennungsjahr der Fall sein oder wenn Eltern ihren Kindern den Verbleib in der gewohnten Umgebung ermöglichen wollen. In diesem Fall sollten die Parteien klare Verwaltungs- und Finanzierungsregelungen treffen – z.B. darüber, in welcher Höhe der ausgezogene Partner eine Nutzungsentschädigung erhält, weil er von seinem Wohneigentum nicht mehr profitiert. Dieser Wohnvorteil des verbleibenden Partners kann jedoch auch mit Unterhaltszahlungen verrechnet werden. Die Höhe des Wohnvorteils orientiert sich etwa daran, was der verbleibende Partner als Miete zu zahlen hätte, wäre er selbst ausgezogen. Im Trennungsjahr wird für die Berechnung zunächst nur die Hälfte der ortsüblichen Miete herangezogen, erst nach dessen Ablauf ist die ortsübliche Miete die Referenz.
- 4. Bei einer Realteilung wird die Immobilie in zwei baulich abgeschlossene Wohneinheiten umgebaut:** Dann können entweder beide Parteien getrennt dort wohnen oder ihre Wohneinheit vermieten oder verkaufen.

Hamburg, 10.07.2018

Voraussetzung ist, dass es den Ex-Partnern möglich ist, in unmittelbarer Nähe zueinander zu leben und dass sich die Immobilie für einen solchen Umbau eignet. Weil beides häufig nicht gegeben ist, findet eine Realteilung nur selten statt.

5. **Eine Teilungsversteigerung kann eine Option sein, wenn sich die Parteien über den Umgang mit der Immobilie nicht einig sind.** Eine solche Versteigerung können beide Partner unabhängig von der Größe des Miteigentumsanteils beim Amtsgericht beantragen. In der Folge wird die Immobilie durch das Vollstreckungsgericht öffentlich versteigert. Der Verkaufserlös fällt dabei jedoch häufig deutlich geringer aus als beim sogenannten freihändigen Verkauf und sollte deshalb nur in Ermanglung einer anderen Lösung herangezogen werden.

Beim Verkauf als auch bei der Übertragung an einen Partner gilt: Uneinigkeit über den Marktwert der Immobilie birgt viel Konfliktpotenzial – deshalb lassen die Noch-Eigentümer diesen am besten durch einen neutralen Gutachter oder Sachverständigen bestimmen. „Idealerweise beauftragen beide Parteien den Immobilienexperten, damit auch beide dessen Einschätzung vertrauen“, erklärt Niels Jacobsen, Geschäftsführer von immoverkauf24. „Je nachdem, ob Paare sich gütlich einigen können oder doch ein Streit entstanden ist, werden unterschiedliche Arten der Immobilienbewertung benötigt. Wer sich gerichtlich auseinandersetzt, benötigt meist auch ein gerichtsfestes Gutachten, das von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt wird. Sind sich die Partner hingegen einig über den Umgang mit der Immobilie, reicht häufig eine einfache, ggf. sogar kostenlose Bewertung durch einen Sachverständigen, z.B. einen Immobilienmakler, aus.“

Über immoverkauf24

[immoverkauf24](#) ist ein auf den [Immobilienverkauf](#) und die [Immobilienfinanzierung](#) spezialisiertes Expertenportal. Rund 500.000 Nutzer finden hier monatlich Beratung zum Immobilienverkauf, zur [Wertermittlung](#) oder zur [Baufinanzierung](#) – ob online im Ratgeberbereich oder durch einen persönlichen Ansprechpartner. immoverkauf24 wurde 2011 als erstes auf den Immobilienverkauf spezialisiertes Onlineportal von Dr. Niels Jacobsen gegründet und umfasst ein Team von rund 40 Mitarbeitern am Standort Hamburg und mehr als 700 Regionalpartnern vor Ort, bestehend aus Sachverständigen und Immobilienmak