

Immobilien-Verkauf bei Scheidung – was passiert jetzt mit der Immobilie?

Eine Scheidung ist meist eine unangenehme Angelegenheit für alle Beteiligten und wirft neben emotionalem Stress auch finanzielle Fragen auf. Ein potenzieller Streitpunkt ist das gemeinsame Haus oder die gemeinsame Wohnung, welches neben vielen gemeinsamen Erinnerungen und finanziellen Verpflichtungen zu einer Herausforderung werden kann. Stellt doch eine Immobilie zusätzlich einen wesentlichen Beitrag zu einer gemeinsamen Altersabsicherung dar.

Welche Fragen stellen sich bei einer Scheidung?

- [Wem gehört die Immobilie nach einer Scheidung?](#)
- [Wer geht – wer bleibt?](#)
- [Welche Aufteilungsmöglichkeiten gibt es?](#)
- [Was passiert mit dem laufenden Kredit?](#)
- [Die Immobilie verkaufen](#)
- [Wertermittlung der Immobilie](#)

Wem gehört die Immobilie nach einer Scheidung?

Wer wieviel bei Kauf und Finanzierung der Immobilie gezahlt hat, lässt nicht unbedingt auf die Eigentumsverhältnisse schließen. Wenn sich die Eheleute trennen und dann die Scheidung einreichen, ändert das erst einmal nichts an den Eigentumsverhältnissen.

Die Immobilie gehört immer der Person, die als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Sind beide Ehepartner im Grundbuch eingetragen, gehört es auch beiden Personen nach der Scheidung. Wer als alleiniger Eigentümer einer Immobilie im Grundbuch eingetragen ist, bleibt auch im Falle einer Scheidung Alleineigentümer. Zu beachten ist jedoch, dass der Alleineigentümer bis zur rechtskräftigen Scheidung die Zustimmung seines Ehepartners braucht, wenn er vorhat, die Immobilie zu verkaufen.

Wer geht – wer bleibt?

Nicht nur die Eigentumsverhältnisse, sondern auch die weitere Nutzung der Immobilie muss geregelt werden.

Welche Aufteilungsmöglichkeiten gibt es?

Tatsächlich gibt es viele Möglichkeiten, wie Sie mit dem Haus verfahren können: Sie können sich einigen, das [Haus verkaufen](#) und den Gewinn teilen, ein Ehepartner kann vom anderen ausgezahlt werden, das Haus kann auf gemeinsame Kinder übertragen werden usw.

Wenn beide Parteien ausziehen und die Immobilie verkauft werden soll, dann handelt es sich um eine sogenannte Zugewinnngemeinschaft, die man bei Heirat eingegangen ist. Das bedeutet, dass alle in der Ehe erworbenen Vermögenswerte bei der Trennung 50/50 geteilt werden. So würde auch der Ertrag aus dem Hausverkauf oder Wohnungsverkauf je zu 50% geteilt werden. Wenn eine Partei weiterhin in der Immobilie wohnen möchte oder die Immobilie aus anderen Gründen behalten möchte, dann gibt es die Möglichkeit der Ausgleichszahlung. Die Immobilie würde dann zu 100% einer Partei überschrieben und die andere Partei wird als Ausgleich ausbezahlt.

Was passiert mit dem laufenden Kredit?

Da die meisten Eheleute eine Immobilie über einen gemeinsamen Kredit finanzieren, ist natürlich zu klären, was mit den Restschulden bei einer Scheidung passiert. Grundsätzlich muss das Darlehen weiterhin getilgt werden und zwar von beiden Partnern. Wenn eine Partei den Zahlungen nicht ordnungsgemäß nachkommt, kann die Bank Ansprüche bei beiden Partnern geltend machen. Im schlimmsten Fall kann es zu einer Zwangsversteigerung kommen, wobei dies meist zu einem deutlich geringeren Erlös führt.

Die Immobilie verkaufen

In der Tat ist ein Verkauf die unkomplizierteste Lösung. Sie setzt voraus, dass zwischen den Ehepartnern eine Einigung erzielt werden kann, denn beide müssen einem Verkauf zustimmen. Diese Einigung sollte unbedingt stattfinden, da andernfalls Gerichte über den weiteren Verbleib entscheiden müssen. Das kann viele vermeidbare Kosten verursachen, deshalb versuchen Sie lieber eine vernünftige und außergerichtliche Lösung zu finden.

Wertermittlung der Immobilie

Warten Sie mit dem Verkauf nicht auf den letzten Drücker. Scheidungen sind eine schwere und belastende Angelegenheit, aber ein Haus unter Druck verkaufen zu müssen, bedeutet in der Regel einen niedrigeren Kaufpreis zu erzielen. Reden Sie schon während des Trennungsjahres mit Ihrem Partner, und finden Sie eine gemeinsame, zukunftsorientierte Lösung.

Bei Häusern, die in die Ehe eingebracht und dann modernisiert oder umgebaut wurden, sollte der Wert ermittelt werden. In jedem Fall müssen Sie eine [Immobilienbewertung](#) vornehmen, damit eine Wertsteigerung berücksichtigt werden kann.

Die Makler von gut Immobilien erstellen eine kostenlose Immobilienbewertung für Sie.

Ist ein Gutachten für das Gericht notwendig, müssen Sie einen anerkannten und vereidigten Gutachter bestellen. Eine anwaltliche Beratung im Zusammenhang mit Immobilien bei Trennung und Scheidung ist unerlässlich und erfordert Kenntnisse im Familienrecht, Immobilienrecht und Steuerrecht.