

SCHEIDUNG



Die Immobilie - mehr als nur ein Haus

Für viele Paare ist die gemeinsame Immobilie mehr als reines Eigentum. Sie ist ein Zuhause, ein Ort gemeinsamer Erinnerungen und oft ein wesentlicher Teil des gemeinsamen Vermögens. Umso komplexer wird die Situation, wenn die Partnerschaft endet – denn dann müssen nicht nur emotionale, sondern auch wirtschaftliche Fragen geklärt werden.

In der Regel beginnt der Prozess mit der formellen Trennung – sei es durch den Auszug eines Partners oder durch eine räumliche Trennung innerhalb der Immobilie. Spätestens nach dem gesetzlich vorgesehenen Trennungsjahr steht die Entscheidung an: Wie soll es mit dem gemeinsamen Eigentum weitergehen?

Je nach Ausgangslage – Eigentumsverhältnisse, Kreditverträge, persönliche und wirtschaftliche Situation – kommen unterschiedliche Lösungswege in Betracht. Im Folgenden finden Sie eine Übersicht möglicher Vorgehensweisen.

Bitte beachten Sie: Die nachfolgenden Informationen dienen ausschließlich der allgemeinen Orientierung. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und ersetzen auch keine individuelle Prüfung Ihres Einzelfalls durch entsprechende Fachleute.

OPTIONEN IM UMGANG MIT DER IMMOBILIE

Wenn eine Trennung bevorsteht oder bereits erfolgt ist, stellt sich früher oder später die Frage: Was geschieht mit der gemeinsamen Immobilie? Hier gibt es mehrere Möglichkeiten – je nach persönlicher, wirtschaftlicher und rechtlicher Ausgangslage.

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht der gängigsten Optionen, wie eine Immobilie im Zuge einer Scheidung neu geordnet werden kann:

1. ÜBERNAHME DURCH EINEN EhePARTNER (EIGENTUMSÜBERTRAGUNG)

In vielen Fällen möchte ein Ehepartner die Immobilie behalten – zum Beispiel, um Kindern ein gewohntes Umfeld zu erhalten oder weil eine räumliche Trennung bereits erfolgt ist. In diesem Fall kann eine Eigentumsübertragung vereinbart werden.

Dabei übernimmt ein Partner den Eigentumsanteil des anderen – gegen Zahlung einer Ausgleichssumme, die sich in der Regel am aktuellen Marktwert orientiert. Wichtig zu wissen: Bei bestehenden Krediten ist die Zustimmung der finanzierenden Bank erforderlich. Diese muss der Entlassung eines Ehepartners aus dem Darlehensvertrag zustimmen – was häufig nur bei entsprechender Bonität des verbleibenden Kreditnehmers möglich ist.

Auch notarielle Schritte sind erforderlich: Die Eigentumsübertragung muss beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

HINWEIS:

Unter bestimmten Voraussetzungen kann bei einer Übertragung während des Trennungsjahres die Grunderwerbsteuer entfallen. Ob dies in Ihrer Situation zutrifft, kann eine fachlich qualifizierte Person, z.B. ein Steuerberater, beurteilen.



OPTIONEN IM UMGANG MIT DER IMMOBILIE



2. ÜBERTRAGUNG AN KINDER (SCHENKUNG)

Manche Paare entscheiden sich dafür, die Immobilie im Rahmen der Trennung auf ein gemeinsames Kind zu übertragen – etwa um das Haus langfristig in Familienhand zu halten.

Bei minderjährigen Kindern ist hierfür die Zustimmung des Familiengerichts notwendig, um die Interessen des Kindes zu wahren. Zudem entstehen durch eine solche Übertragung für das Kind auch Pflichten – etwa in Bezug auf Instandhaltung, Eigentümerverantwortung oder laufende Kosten wie Grundsteuer.

Wird nur der Anteil eines Elternteils übertragen, ist in der Regel auch die Zustimmung des anderen erforderlich. Eine Schenkung ist also nur mit Einverständnis beider Seiten umsetzbar.

HINWEIS:

Egal ob minder- oder volljährige Kinder involviert und betroffen sind. Es ist wichtig die Entscheidung, die von großer Tragweite für das Kind ist, genaustens abzuwägen. Auch eine gut gemeinte Übertragung und Schenkung der Immobilie kann sowohl als belastend empfunden werden, als auch weiteres Konfliktpotential beherbergen.



Freibeträge für Kinder (Schenkungssteuer)

Steuerklasse	Begünstigte/-r	Freibetrag
I	Kinder	400.000 €
I	Stief- und Adoptivkinder	400.000 €

OPTIONEN IM UMGANG MIT DER IMMOBILIE

3. AUFTEILUNG IN ZWEI WOHN EINHEITEN (REALTEILUNG)

Ist die bauliche Struktur der Immobilie geeignet, kann sie in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt werden. Diese sogenannte Realteilung ermöglicht es beiden Ehepartnern, jeweils einen eigenen Wohnbereich mit separatem Eigentum zu nutzen.

Voraussetzung ist, dass eine klare bauliche und rechtliche Trennung erfolgt – z. B. durch Umbau und eine notarielle Teilungserklärung. Diese Variante kann sinnvoll sein, wenn beide Parteien das gemeinsame Objekt weiterhin nutzen möchten, etwa im Hinblick auf gemeinsame Kinder.

Allerdings sollte Aufwand und Nutzen gut abgewogen werden – insbesondere, wenn Umbaumaßnahmen, Genehmigungen oder zusätzliche Kosten für Architekten erforderlich sind.



4. GEMEINSAME VERMIETUNG DER IMMOBILIE

In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, die Immobilie zunächst zu vermieten – etwa wenn ein Verkauf wirtschaftlich unattraktiv wäre oder das Haus als Altersvorsorge erhalten bleiben soll.

Voraussetzung ist, dass beide Parteien bereit sind, gemeinsam als Vermieter zu agieren. Dazu zählen Aufgaben wie die Auswahl von Mietern, das Erstellen von Nebenkostenabrechnungen und die Organisation der Instandhaltung. In solchen Fällen kann die Zusammenarbeit mit einem neutralen Immobilienmakler hilfreich sein – etwa zur Unterstützung bei der Mietersuche und zur objektiven Betreuung der Immobilie.



HINWEIS:

Bedacht werden muss auch das potenzielle Risiko, das mit einer Vermietung einhergeht. Gerade bei einem Einfamilienhaus kann die Wahl falscher Mieter zu erheblichen Kosten bis hin zu einem wirtschaftlichen Totalausfall führen.

OPTIONEN IM UMGANG MIT DER IMMOBILIE

5. VERKAUF DER IMMOBILIE

Der Verkauf ist oft die naheliegendste Lösung – insbesondere dann, wenn sich keine Einigung über die weitere Nutzung erzielen lässt oder die laufenden Kosten von einer Person allein nicht getragen werden können.

Ein Verkauf ist grundsätzlich auch schon während des Trennungsjahres möglich – sofern Einigkeit besteht. Nach Rechtskraft der Scheidung kann gemäß §1564 BGB jeder Ehepartner den Verkauf verlangen. Weigert sich der andere, besteht unter Umständen die Möglichkeit, die Zustimmung gerichtlich durchzusetzen.

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, ist es meist sinnvoll, den Verkaufsprozess von einem erfahrenen Makler begleiten zu lassen – dieser kann u. a. bei der Preisermittlung, der Beschaffung notwendiger Unterlagen und der Organisation von Besichtigungen unterstützen.

Hier bietet der Immobilienmakler mit seiner Dienstleistung auch einen Vorteil, der leicht in Vergessenheit gerät:

Neutralität und Objektivität.

Das senkt das Konfliktpotential und wirkt im besten Fall verkaufsfördernd, da persönliche „Befindlichkeiten“ im Sinne der Auftragserfüllung in den Hintergrund rücken.



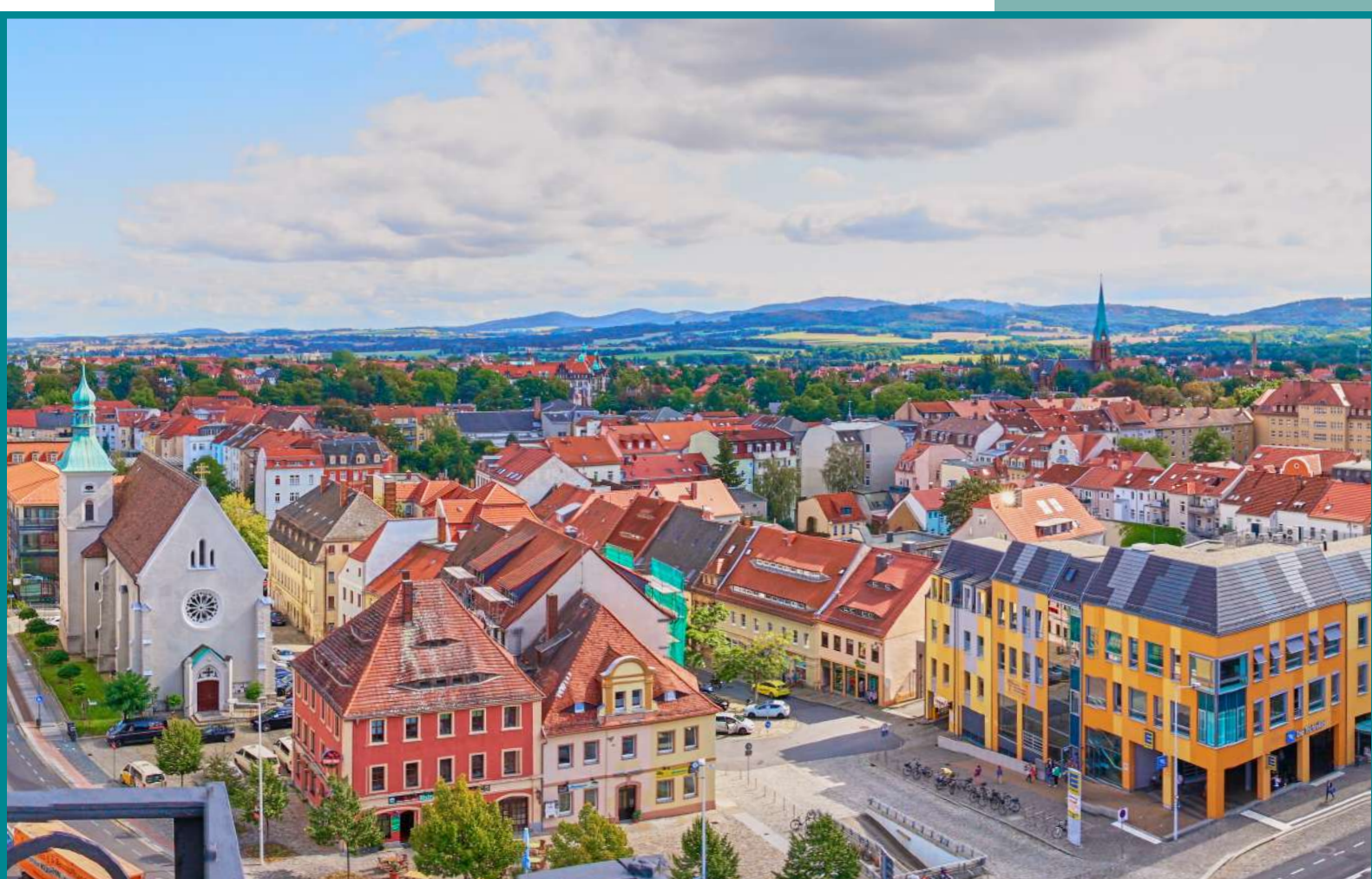
OPTIONEN IM UMGANG MIT DER IMMOBILIE

6. TEILUNGSVERSTEIGERUNG - WENN KEINE EINIGUNG MÖGLICH IST

Lässt sich keine gemeinsame Lösung finden, besteht die Möglichkeit, eine sogenannte Teilungsversteigerung zu beantragen. Dies erfolgt auf Antrag beim zuständigen Amtsgericht und führt dazu, dass die Immobilie öffentlich versteigert wird.

Die Erlöse bei solchen Versteigerungen liegen häufig unter dem Marktwert – zudem fallen Gerichts- und Sachverständigenkosten an. Weiter ist dieser Weg oft mit viel Zeitaufwand und hoher emotionaler Belastung verbunden.

Diese Variante wird daher meist nur als letzter Ausweg betrachtet, wenn eine einvernehmliche Lösung nicht möglich ist.



HÄUFIGE FRAGEN IM ÜBERBLICK

WAS VIELE PAARE IN DER TRENNUNG BEWEGT

Rund um die Immobilie ergeben sich im Zuge einer Trennung viele Unsicherheiten. Einige Fragen tauchen dabei immer wieder auf – insbesondere, wenn es um Kreditverpflichtungen, den Verkaufserlös oder den passenden Zeitpunkt für Entscheidungen geht.

Hier finden Sie Antworten auf die häufigsten Themen – sachlich zusammengefasst und verständlich erklärt.

WER HAFTET FÜR DEN IMMOBILIENKREDIT?

Grundsätzlich gilt: Eine Trennung oder Scheidung hat zunächst keine Auswirkungen auf bestehende Kreditverträge. Wer den Darlehensvertrag unterschrieben hat, bleibt auch weiterhin vertraglich gegenüber der Bank verpflichtet – unabhängig davon, ob die Ehe noch besteht oder bereits aufgelöst wurde.

Haben beide Ehepartner den Kreditvertrag unterzeichnet, haften sie gesamtschuldnerisch. Das bedeutet: Die Bank kann von beiden Personen die vollständige Rückzahlung fordern – selbst dann, wenn nur einer im Haus verbleibt oder es gar nicht mehr bewohnt wird.

In vielen Fällen kann es sinnvoll sein, nach einer Trennung das Gespräch mit der Bank zu suchen, um die Finanzierungslast neu zu regeln oder über alternative Lösungen zu sprechen. Eine einseitige Entlassung aus dem Kreditvertrag ist jedoch nur mit Zustimmung des Kreditgebers möglich – und wird häufig an die Bonität des verbleibenden Schuldners geknüpft.

Auch die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch bleiben von einer Scheidung unberührt. Wer als Eigentümer eingetragen ist, bleibt es – bis eine Änderung notariell vorgenommen und im Grundbuch vermerkt wird.



HÄUFIGE FRAGEN IM ÜBERBLICK

WIE WIRD DER VERKAUFSERLÖS AUFGETEILT?

Wird die gemeinsame Immobilie verkauft, stellt sich die Frage nach der Aufteilung des Erlöses. Hierbei wird zunächst geprüft, ob noch offene Kredite, Vorfälligkeitsentschädigungen oder andere Belastungen zu begleichen sind. Erst danach wird der verbleibende Betrag unter den Ehepartnern verteilt.

Maßgeblich ist in der Regel der im Grundbuch eingetragene Eigentumsanteil – unabhängig davon, wer während der Ehe wie viel investiert hat. Abweichende Regelungen können allerdings individuell vertraglich festgelegt werden – beispielsweise in Form einer Scheidungsfolgenvereinbarung.

WANN IST DER RICHTIGE ZEITPUNKT FÜR ENTSCHEIDUNGEN?

Je nach gewählter Option kann der Zeitpunkt für die Umsetzung eine wichtige Rolle spielen – insbesondere aus steuerlicher Sicht.

Beispielsweise kann eine Übertragung der Immobilie an einen Ehepartner oder an gemeinsame Kinder während des Trennungsjahres Vorteile bieten – etwa im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer. Auch ein Verkauf ist bereits im Trennungsjahr möglich, sofern sich beide Ehepartner einig sind und die Wiederherstellung der ehelichen Lebensgemeinschaft ausgeschlossen ist.

Grundsätzlich gilt: Wer frühzeitig handelt, kann Handlungsspielräume nutzen – sowohl wirtschaftlich als auch organisatorisch. Ist die Scheidung bereits rechtskräftig (§1564 BGB), darf jeder Ehepartner den Verkauf verlangen. Kommt keine Einigung zustande, kann unter Umständen auch eine gerichtliche Klärung erforderlich werden.

HINWEIS:

Bei drohendem finanziellen Druck sollte ein überstürzter Verkauf möglichst vermieden werden – Käufer erkennen die Situation oft schnell und setzen den Preis entsprechend unter Druck. Eine gut geplante Veräußerung mit professioneller Begleitung kann helfen, den tatsächlichen Marktwert zu erzielen.



WAS KONFLIKTE VERMEIDEN KANN

VORAUSSCHAUENDE REGELUNGEN ALS SCHUTZSCHILD

Eine Trennung ist selten Teil eines Plans – umso wichtiger kann es sein, frühzeitig Vorkehrungen zu treffen. Wer bereits in guten Zeiten über mögliche Regelungen im Fall einer Scheidung nachdenkt, kann spätere Unsicherheiten vermeiden und emotionale wie finanzielle Belastungen deutlich reduzieren.



Ein Ehevertrag oder eine sogenannte Scheidungsfolgenvereinbarung kann helfen, die Weichen rechtzeitig zu stellen und klare Verhältnisse zu schaffen – insbesondere im Hinblick auf gemeinsam erworbene Vermögenswerte wie eine Immobilie.

Solche Vereinbarungen ermöglichen es, individuelle Lösungen zu finden, die auf die jeweilige Lebenssituation zugeschnitten sind – zum Beispiel in Bezug auf Eigentumsverhältnisse, Nutzung, Ausgleichszahlungen oder Verkaufsmodalitäten. Dies schafft Verbindlichkeit und kann in Krisenzeiten für Stabilität sorgen.

Auch nach der Eheschließung ist es grundsätzlich möglich, solche Regelungen zu treffen. Und selbst wenn die Trennung bereits vollzogen ist, kann eine einvernehmliche Vereinbarung vieles erleichtern – etwa im Rahmen einer notariellen Scheidungsfolgenregelung.



Sollte es dennoch zu einem eskalierenden Konflikt kommen, kann es helfen, eine neutrale und sachkundige Instanz einzubeziehen. Ein erfahrener Immobilienmakler kann in solchen Fällen unterstützend wirken, wenn es darum geht, objektive Lösungen im Umgang mit der Immobilie zu erarbeiten – ohne Partei zu ergreifen.



KONTAKT

Meißner & Partner Immobilien

August-Bebel-Str. 8
02625 Bautzen

Tel.: 03591 / 54 53 100

info@meissnerundpartner.de
www.meissnerundpartner.de

Rechtlicher Hinweis: Die Inhalte dieses Ratgebers dienen ausschließlich der allgemeinen Information. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und können eine solche im konkreten Einzelfall nicht ersetzen. Auch im Rahmen einer weitergehenden Zusammenarbeit bieten wir keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung an.

Bitte wenden Sie sich bei rechtlichen oder steuerlichen Fragen stets an eine entsprechend qualifizierte Rechtsanwältin bzw. einen Rechtsanwalt oder an eine Steuerberaterin bzw. einen Steuerberater.