

# RATGEBER



## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

Was passiert nach der Scheidung mit der Immobilie?

**Immobilien Keusch - Immobilienmakler IHK**

Tieferweg 4, 28832 Achim

☎ 04202 9519972 📞 0172 9901725

✉ [kontakt@immobilien-keusch.de](mailto:kontakt@immobilien-keusch.de)



Liebe Immobilienbesitzerin,  
lieber Immobilienbesitzer,

Ihre Ehe endet mit Scheidung?

Bei einer gemeinsamen Immobilie tauchen nun einige Fragen auf. Dies kann sehr emotional und kraftraubend zugleich sein.

Dieser Ratgeber soll Ihnen aufzeigen, was Sie im Scheidungsfall beachten sollten, welche Fristen eingehalten werden müssen und welche Möglichkeiten Sie haben.

Haben Sie Fragen?

Zögern Sie nicht uns anzusprechen. Wir stehen Ihnen gerne mit unserem fundierten Wissen zur Seite.



Ihr Markus Keusch

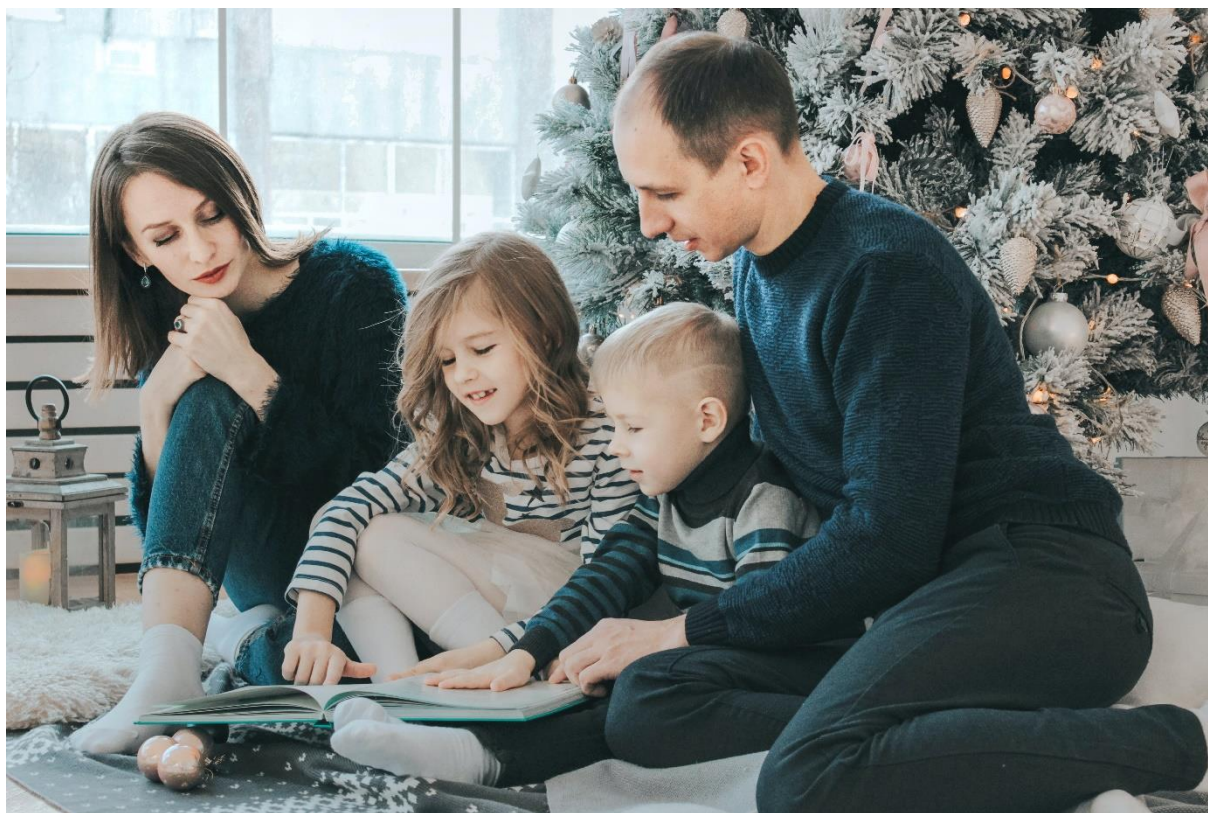


Immobilien Keusch | Immobilienmakler IHK

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 - Das gemeinsame Zuhause .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Trennung mit anschließender Scheidung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 – Gütertrennung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 – Zugewinnngemeinschaft.....</b>	<b>3</b>
<b>3 – Die Immobilie im Scheidungsfall.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 – Auszug aus der Ehe-Immobilie .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 – Nutzungsentschädigung und Wohnvorteil .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 – Die Eigentumsübertragung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3.1 – Der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4 – Der gemeinsame Verkauf.....</b>	<b>6</b>
<b>3.5 – Der Immobilienkredit.....</b>	<b>7</b>
<b>3.6 – Schenkung an gemeinsame Kinder .....</b>	<b>8</b>
<b>3.7 – Realteilung .....</b>	<b>8</b>
<b>3.8 – Der letzte Ausweg – die Teilungsversteigerung .....</b>	<b>9</b>
<b>4 – Vermietung der Immobilie.....</b>	<b>10</b>

## SCHEIDUNG – TRAUTES HEIM – GLÜCK ALLEIN



### 1 - Das gemeinsame Zuhause

In einer intakten Ehe wird häufig über den Erwerb einer Immobilie nachgedacht und auch gar nicht selten umgesetzt. So weit so gut. Was aber, wenn es anfängt, in der Ehe „zu kriseln“? Findet man wieder zueinander oder ist letztendlich die Trennung der letzte Weg?

Bei einer Trennung geht es selten harmonisch zu, so dass es häufig zum Streit über die gemeinsam angeschafften Werte – wie zum Beispiel einer Immobilie kommt. Wer geht? Wer behält das Haus / die Wohnung? Wird es verkauft und der Erlös geteilt? Wer bekommt wieviel?

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

---

Steht eine Trennung an, muss die Nutzung der Immobilie neu dargelegt werden, was private und finanzielle Konsequenzen für alle Familienmitglieder aufwirft. Die Eigentumsverhältnisse, die wirtschaftliche Leistungskraft und genauso die Interessen von eventuellen Kindern müssen bedacht werden.

### 2 – Trennung mit anschließender Scheidung

Eine Trennung im rechtlichen Sinne beginnt mit der Mitteilung eines Ehepartners an den anderen, dass er nicht mehr mit ihm zusammenleben möchte. Dies ist i. d. Regel mit dem Auszug eines Partners aus der gemeinschaftlichen Immobilie verbunden.



Haben beide Ehepartner zwölf Monate getrennt von „Bett und Tisch“ gelebt, steht der Auflösung der Ehe nichts mehr im Wege, sie kann rechtlich formell geschieden werden.

In Deutschland gelten die meisten Ehen rechtlich als Zugewinngemeinschaften. Die Vermögensaufteilung wird hierbei über den sogenannten Zugewinnausgleich geregelt, es sei denn, es wurde ein Ehevertrag geschlossen.

Dies bedeutet, dass während der Ehe die Vermögen der einzelnen Eheleute auch getrennt bleiben. Kommt es zur Scheidung, so findet ein Ausgleich des Zugewinns statt. Ergo werden die während der Ehe erworbenen Vermögensgüter zwischen den Ehepartnern finanziell ausgeglichen.

Mit diesem Ratgeber zeigen wir Ihnen auf den nachfolgenden Seiten verschiedene Möglichkeiten auf, wie Sie bei einer Scheidung mit Ihrer Immobilie umgehen können.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

### 2.1 – Gütertrennung

Die meisten Ehen werden ohne Gütertrennung geschlossen. Schließlich hat man ja aus Liebe geheiratet – und wer denkt bei der Hochzeit bereits an Trennung.

Sollte dennoch eine Gütertrennung beschlossen worden sein, gilt, dass dies keine güterrechtlichen Folgen bei der Scheidung hat. Die Vermögen (Immobilien, wertvolle Kunstwerke oder Möbel etc.), die einer der Ehegatten während der Ehe erworben oder angeschafft haben, bleiben auch in deren Besitz und werden nicht geteilt.

### 2.2 – Zugewinnngemeinschaft

Der Zugewinnausgleich muss nicht vollständig bis zur Scheidung geklärt sein.

Der Anspruch auf den Zugewinnausgleich verjährt jedoch drei Jahre nach der rechtskräftigen Scheidung.

Bei der Zugewinnngemeinschaft werden das jeweilige Anfangsvermögen (Beginn der Ehe) mit dem Endvermögen (Beendigung der Ehe) gegenübergestellt. Der Tag, an dem der Scheidungsantrag dem Ehegatten zugegangen ist, ist maßgebend für die Berechnung des Endvermögens. Der Zugewinn ist die Differenz beider Beträge, die zwischen beiden Partnern ausgeglichen werden muss.

#### Beispiel der vereinfachten Rechnung des Zugewinnausgleichs

	Endvermögen	-	Anfangsvermögen	=	Zugewinn
Ehegatte 1	50.000 €	-	40.000 €	=	10.000 €
Ehegatte 2	30.000 €	-	15.000 €	=	5.000 €
	10.000 €	-	5.000 €	=	5.000 €

Somit sind 5.000,00 € als Zugewinn zu betrachten und Ehegatte 1 muss an Ehegatte 2 bei der Scheidung 50 % des Zugewinns, also 2.500,00 € auszahlen.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

### 3 – Die Immobilie im Scheidungsfall

Ist im Grundbuch nur ein Ehepartner als Eigentümer eingetragen, so gehört ihm die Immobilie nach der Scheidung auch allein. Normalerweise behält der Eigentümer seine Immobilie und der andere zieht aus. Allerdings kann das Gericht auch dem „Nichteigentümer“ die Immobilie zur Nutzung zusprechen, wenn dieser nachweisen kann, dass er für sich (und eventuell minderjährige Kinder aus dieser Ehe!), keine bezahlbare Wohnung finden kann. Das ändert jedoch nichts an den Eigentumsverhältnissen.

Wurde jedoch während der Ehe die Immobilie ausgebaut oder modernisiert, so fällt dies in den Zugewinnausgleich.

#### *Beispiel:*

*Herr Müller hat während der Ehe eine Immobilie gekauft und wurde als alleiniger Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Als die Ehe geschieden wurde, war die Immobilie abbezahlt und hatte einen Wert von 250.000,00 €. Während der Ehe hat Frau Müller ihr Vermögen um 20.000,00 € erhöht. Der Zugewinn beträgt somit 230.000,00 €, wovon Frau Müller der Zugewinnausgleich in Höhe von 115.000,00 € zusteht.*

#### 3.1 – Auszug aus der Ehe-Immobilie

Im Streitfall müssen alle Angaben bewiesen werden. Daher ist es ratsam, von sämtlichen Unterlagen der Immobilie zumindest eine Kopie zu besitzen. Die wichtigsten sind:

- Notarieller Kaufvertrag
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskataster
- Gebäudeversicherung
- Grundsteuerbescheid
- Darlehnsvertrag
- Nachweise zu lfd. Kosten

Die gemeinsame eheliche Immobilie zu verlassen steht jedem Partner frei. Falls der Weggehende seine persönlichen Gegenstände in der Immobilie belässt, besteht ein Anspruch auf Rückkehr. Nur das bloße Verlassen stellt keinen Umzug dar. Er könnte sogar gegen den Willen des anderen innerhalb von 6 Monaten wieder einziehen, so er den Willen dazu bekundet.

Für die Rückkehr in die gemeinsame Immobilie ist die Zumutbarkeit für den anderen Voraussetzung. Ist das nicht der Fall, ist die Rückkehr während der Trennungszeit ausgeschlossen – selbst dann, wenn es sich dabei um das Alleineigentum des Ausgezogenen handelt.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

---

Nach sechs Monaten dürfen die Schlösser von dem in der Immobilie verbliebenen Partner sogar ausgetauscht werden.

### 3.2 – Nutzungsentschädigung und Wohnvorteil

Sind beide Ehepartner berufstätig und haben eigenes Einkommen, so muss derjenige, der in der Wohnung verbleibt dem ausgezogenen Ehepartner eine Nutzungsentschädigung, eine Art Miete, für dessen Eigentumsanteil zahlen. Die Berechnung der Miete (Wohnvorteil) richtet sich nach dem ortsüblichen Mietzins und muss aktiv eingefordert werden. Ansonsten verfällt der Anspruch. Ebenso kann die Nutzungsentschädigung nicht rückwirkend gefordert werden. Allerdings gilt dies nur bis zur Scheidung. Hat der in der Immobilie verbliebene Ehepartner kein eigenes Einkommen und betreut gegebenenfalls noch gemeinsame Kinder, entfällt diese Nutzungsentschädigung.

### 3.3 – Die Eigentumsübertragung

Möchte einer der Ehepartner nach der Scheidung die ehemals gemeinsame Immobilie übernehmen und allein darin wohnen bleiben, kann der Eigentumsanteil des anderen Ehepartners ausbezahlt werden. Dazu wird der Marktwert ermittelt und die Abfindung bestimmt. Aber auch noch etwaige Belastungen werden berücksichtigt. Die Kredit gebende Bank sollte unbedingt an diesem Vorhaben teilhaben, denn nur sie kann den Ehepartner, der sein Eigentum an der Immobilie aufgibt, aus seiner Mithaftung am Kredit entlassen.

#### 3.3.1 – Der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung

Es ist sinnvoll, bereits vor der Scheidung die Übertragung der Immobilie zu veranlassen. Das spart gegebenenfalls die Kosten für Nutzungs- und Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber der Bank oder auch die Grunderwerbssteuer von ca. 5 %, was sich schnell zu einigen tausend Euro addieren kann.



## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE



### 3.4– Der gemeinsame Verkauf

Manchmal lässt es sich nicht verhindern, dass bei einer Scheidung die gemeinsame Immobilie verkauft werden muss. Es sollte sich auf einen Mindestverkaufspreis geeinigt werden.

Der verbleibende Erlös wird, nach Abzug etwaiger Kosten bei der Bank und / oder Darlehnstilgungen (wie Vorfälligkeitszinsen) untereinander aufgeteilt. Sollte die gemeinsame Immobilie nicht selbst bewohnt worden sein, können nach dem Verkauf Steuern fällig werden. Diese fallen nicht an, wenn die Immobilie länger als 10 Jahre selbst bewohnt wurde.

Um sich vor finanziellen Überraschungen zu schützen, sollte das Paar alle finanziellen Faktoren in die Kalkulation einbeziehen, bevor sie die Immobilie verkauft.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

---

### 3.5 – Der Immobilienkredit

Wird die Ehe geschieden, bevor das Darlehn beglichen ist, ändert sich nichts an den bestehenden Darlehnsbestimmungen.

Grundsätzlich haftet jeder, der den Darlehnsvertrag bei der Bank unterschrieben hat. Dabei ist es für die Bank unerheblich, ob die Darlehnsnehmer verheiratet oder geschieden sind.

Um das Darlehn bestmöglich abzusichern, sind in den meisten Fällen beide Ehepartner als Kreditnehmer eingetragen und somit haften auch beide für das Darlehn. Sollte das Darlehn nicht mehr bedient werden können, kann die Bank die Zwangsversteigerung der Immobilie auslösen.

Da es jedoch nicht im Interesse der Bank liegt die Zwangsversteigerung auszulösen, kann man nach der Scheidung versuchen neue, an die Lebenssituation angepasste Konditionen auszuhandeln.

Das Gleiche gilt auch für die Grundbucheintragung.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

### 3.6 – Schenkung an gemeinsame Kinder

Einer Schenkung müssen beide Elternteile zustimmen. Möchte einer der beiden Partner dies nicht, kann die Immobilie nicht übertragen werden.

Um eine Immobilie im Familienbesitz behalten zu können, wählen manche Paare die Übertragung auf ein gemeinsames Kind. Das sollte jedoch gut überlegt sein. Denn ist das Kind zum Zeitpunkt der Schenkung noch minderjährig, wird die Zustimmung des Vormundschaftsgerichts benötigt.

Ebenso ist mit der Übertragung das Kind als Eigentümer in der Pflicht für den Unterhalt der Immobilie zu sorgen. Das kann schnell zu einer großen finanziellen Belastung werden.

### 3.7 – Realteilung



Eine andere Möglichkeit ist die Realteilung der Immobilie – vorausgesetzt, diese eignet sich dazu. Dabei wird die Immobilie in zwei baulich voneinander angeschlossene Einheiten umgebaut und gemäß Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) aufgeteilt. So kann jeder über seinem Teil der Immobilie entscheiden, ob er diese selbst bewohnt, vermietet oder verkauft.



### 3.8 – Der letzte Ausweg – die Teilungsversteigerung

Als letzte Möglichkeit gilt die Teilungsversteigerung. Die Immobilie wird durch ein Vollstreckungsgericht öffentlich versteigert, also „unter den Hammer“ gebracht. Allerdings wird hierbei selten ein Verkaufspreis erzielt, der aus einem freihändigen Verkauf erzielt werden könnte. Zudem werden vom Erlös noch die Gerichts- und Sachverständigenkosten abgezogen.

#### **Profi-Tipp**

**Die Teilungsversteigerung sollte der letzte Ausweg sein. Es kommt nicht selten zu hohen finanziellen Verlusten.**

Mit dem vom Gericht aufgestellten Teilungsplan, bestimmen die Ehepartner, wie der Erlös aufgeteilt wird. Sollte es keine einheitliche Entscheidung geben, wird das Gericht die Aufteilung des Betrages festgelegt.

Die Wahrscheinlichkeit weit unter Wert zu „verkaufen“, ist bei der Teilungsversteigerung sehr hoch. Daher sollte dieser Schritt gut überlegt und der letzte Ausweg sein.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

---

### 4 – Vermietung der Immobilie



Um die Immobilie nicht ganz zu verlieren, kann diese vermietet werden, sofern sich beide Parteien einig sind. Ratsam ist, die Unterstützung eines Immobilienmaklers in Anspruch zu nehmen, der beide Interessen gleich vertritt.

Die Mieteinnahmen sind den Besitzansprüchen entsprechend aufzuteilen. Bei dieser Variante muss jedoch gewährleistet sein, dass das geschiedene Paar in der Lage ist, die Mieter gemeinsam auszusuchen und auch die damit verbundenen Aufgaben wahrzunehmen. Das gilt auch für anfallende Reparaturen, Nebenkostenabrechnungen und sonstige Kommunikation mit den Mietern.

## SCHEIDUNG MIT IMMOBILIE

---

### Haben Sie Fragen?

Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie in einem unverbindlichen Gespräch und finden die bestmögliche Lösung für Sie.

Immobilien Keusch  
Markus Keusch  
Immobilienmakler IHK  
Tieferweg 4  
28832 Achim



### Kontakt

**Telefon:** +49 (0) 4202 9519972  
**Mobil:** +49 (0) 172 9901725  
**E-Mail:** [kontakt@immobilien-keusch.de](mailto:kontakt@immobilien-keusch.de)

### Anmerkung:

**Änderungen & Irrtümer vorstehender Informationen vorbehalten**