

RATGEBER · TRENNUNG UND SCHEIDUNG

Das gemeinsame Haus bei Trennung und Scheidung

Wenn eine Ehe endet, ist das gemeinsame Zuhause oft der größte Vermögenswert – und emotional der schwierigste. Eine gute Lösung beginnt mit einem nüchternen Überblick: Wem gehört was, welche Schulden bestehen, welche Wege gibt es? Dieser Ratgeber ordnet die wichtigsten Fragen.

1 Erst sortieren, dann entscheiden

Eigentum

Steht im Grundbuch nur eine Person oder beide, meist je zur Hälfte? Das Grundbuch entscheidet, nicht wer das Geld gegeben hat.

Darlehen

Haben beide unterschrieben, haften beide für die volle Summe – auch wer ausgezogen ist. Das endet erst, wenn die Bank jemanden entlässt.

Güterstand

Ohne Ehevertrag leben Sie in Zugewinnngemeinschaft. Der Wertzuwachs des Hauses fließt dann in den Zugewinnausgleich ein.

Wert

Eine neutrale, von beiden akzeptierte Wertermittlung verhindert, dass über Zahlen statt über Lösungen gestritten wird.

Für den Zugewinnausgleich zählt das Vermögen am Tag, an dem der Scheidungsantrag zugestellt wird. Bis dahin können sich Wert und Restschuld noch verändern. Wer früh einen realistischen Verkehrswert kennt, kann Angebote des anderen besser einordnen.

2 Welche Wege es gibt

Weg	Wie es funktioniert	Worauf achten
Einer übernimmt	Ein Partner behält das Haus und zahlt den anderen aus.	Die Bank muss der Übernahme des Darlehens zustimmen und den anderen aus der Haftung entlassen. Die Tragfähigkeit mit einem Einkommen prüfen.
Verkauf an Dritte	Der Erlös wird nach Ablösung des Darlehens aufgeteilt.	Vorfälligkeitsentschädigung einplanen, Verkaufszeitpunkt gemeinsam festlegen, eine Stelle für die Abwicklung bestimmen.
Vermieten	Beide bleiben Eigentümer und teilen Einnahmen und Kosten.	Setzt voraus, dass beide weiter gut zusammenarbeiten können. Klare schriftliche Absprachen treffen.

Weg	Wie es funktioniert	Worauf achten
Übertragung auf Kinder	Das Haus wird an ein oder mehrere Kinder geschenkt, oft mit Wohnrecht.	Bei minderjährigen Kindern sind in der Regel ein Ergänzungspfleger und die Genehmigung des Familiengerichts nötig. Schenkungsteuerliche Freibeträge prüfen.
Aufteilung	Bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern wird in Wohnungseigentum aufgeteilt.	Nur möglich, wenn die Wohnungen abgeschlossen sind. Kosten für Teilung und Vermessung einrechnen.
Teilungsversteigerung	Ein Miteigentümer beantragt die Versteigerung beim Amtsgericht.	Letzter Ausweg bei völliger Einigungsunfähigkeit. Der Erlös liegt häufig unter dem, was ein freier Verkauf bringt.

3 Finanzierung: früh mit der Bank sprechen

Wird ein Darlehen mit fester Zinsbindung wegen eines Verkaufs vorzeitig abgelöst, darf die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Die Höhe hängt vor allem von Restschuld, Restlaufzeit und Zinsniveau ab und kann fünfstellig werden. Ist der Vertrag älter als zehn Jahre, lässt er sich mit einer Frist von sechs Monaten ohne Entschädigung kündigen.

Lassen Sie sich die Summe schriftlich berechnen und fragen Sie nach Alternativen: Manche Banken erlauben, das Darlehen auf eine neu gekaufte Immobilie zu übertragen oder es vom Käufer übernehmen zu lassen.

4 Steuern: zwei Punkte, die oft übersehen werden

- **Spekulationsfrist:** Wird eine Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf verkauft, ist der Gewinn steuerpflichtig – es sei denn, sie wurde im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor selbst bewohnt. Wer auszieht, kann diese Befreiung für seinen Anteil verlieren. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs kann auch die Übertragung auf den Ehepartner gegen Ausgleichszahlung als Verkauf gelten.
- **Grunderwerbsteuer:** Übertragungen zwischen Ehegatten und im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach einer Scheidung sind in der Regel von der Grunderwerbsteuer befreit.

UNSERE EMPFEHLUNG

Klären Sie steuerliche Fragen mit einer Steuerberatung, bevor jemand auszieht oder ein Vertrag unterschrieben wird. Die Reihenfolge der Schritte kann hier viel Geld ausmachen.

5 Wer bleibt bis zur Lösung im Haus?

Während der Trennungszeit kann das Familiengericht die Wohnung einem Partner zur alleinigen Nutzung zuweisen, vor allem wenn Kinder betroffen sind. Wer auszieht, kann vom Partner, der das gemeinsame Haus weiter bewohnt, unter Umständen eine Nutzungsentschädigung verlangen. Beides sollte anwaltlich begleitet werden.

6 Was ein Makler beitragen kann

Wir sind keine Partei im Trennungsgeschehen, sondern arbeiten für eine Lösung, die beide mittragen. Dazu gehören eine nachvollziehbare Werteinschätzung, eine realistische Verkaufsstrategie und, wenn gewünscht, die Abstimmung mit beiden Seiten sowie deren Anwälten. Gerade am Niederrhein, wo viele Paare im eigenen Haus wohnen, begleiten wir solche Situationen seit vielen Jahren – diskret und ohne Druck.

7 Für das erste Gespräch bereitlegen

- | | |
|---|---|
| ☐ Grundbuchauszug bzw. Kaufvertrag der Immobilie | ☐ Unterlagen zu Modernisierungen seit dem Kauf |
| ☐ Aktuelle Darlehensverträge und Restschuldbestätigungen | ☐ Energieausweis, Grundrisse und Wohnflächenberechnung |
| ☐ Ehevertrag, falls vorhanden | ☐ Eigene Vorstellungen: behalten, verkaufen oder noch offen? |

Alle Angaben nach bestem Wissen, ohne Gewähr, Stand September 2026. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung im Einzelfall.

PERSÖNLICHES GESPRÄCH

Vertraulich und mit beiden Seiten

Ein erstes Gespräch hilft oft schon, die Möglichkeiten zu sortieren. Wir behandeln Ihr Anliegen selbstverständlich vertraulich.

Telefon

02157 9474

Termin online:

im-g.de/terminfindung-vk/