



LOEVE RATGEBER

Immobilie bei Trennung & Scheidung

Ein sachlicher Entscheidungsleitfaden für Eigentümer - Eigentum, Finanzierung, Nutzung und Verkauf strukturiert klären.

Stand August 2026

ERSTE ORIENTIERUNG

Erst Fakten, dann Entscheidung.

Bei Trennung oder Scheidung treffen persönliche und wirtschaftliche Fragen unmittelbar aufeinander. Eine gute Lösung beginnt damit, Eigentum, Finanzierung, Nutzung und Marktwert getrennt zu betrachten und die nächsten Schritte nachvollziehbar zu dokumentieren.

01 Die Ausgangslage klären

- ☐ Grundbuch prüfen: Wer ist mit welchem Anteil als Eigentümer eingetragen?
- ☐ Darlehensverträge prüfen: Wer ist Kreditnehmer und wie hoch ist die Restschuld?
- ☐ Grundschulden und weitere eingetragene Belastungen erfassen
- ☐ Monatliche Darlehensraten, Nebenkosten und Instandhaltung auflisten
- ☐ Aktuelle Nutzung der Immobilie und Wohnbedarf beider Seiten festhalten
- ☐ Neutralen, aktuellen Marktwert als gemeinsame Gesprächsgrundlage ermitteln
- ☐ Bei vermieteten Immobilien Mietverhältnisse und Erträge vollständig erfassen
- ☐ Gewünschten Zeitrahmen und persönliche Prioritäten beider Seiten klären
- ☐ Rechtliche und steuerliche Auswirkungen der bevorzugten Lösung individuell prüfen

Eigentum und Finanzierung getrennt betrachten

Eigentumsquote im Grundbuch und Verpflichtungen aus Darlehensverträgen sind zwei unterschiedliche Themen. Eine Übertragung von Eigentum sollte deshalb erst umgesetzt werden, wenn Finanzierung, mögliche Haftungsentlassung und notarielle Gestaltung geklärt sind.

MÖGLICHE WEGE

Fünf Lösungen für die gemeinsame Immobilie

Nicht jede Trennung muss sofort zum Verkauf führen. Wichtig ist, dass die gewählte Lösung finanziell tragfähig und für beide Seiten klar geregelt ist.

01 Gemeinsamer Verkauf

Die Immobilie wird am Markt verkauft. Aus Kaufpreis, Ablösung bestehender Belastungen und weiteren Vereinbarungen ergibt sich die wirtschaftliche Abwicklung zwischen den Beteiligten.

02 Übernahme durch eine Seite

Eine Person übernimmt die Immobilie und gleicht die andere Seite gegebenenfalls aus. Marktwert, Ausgleich, Finanzierung, Bankzustimmung und notarielle Umsetzung sollten zusammen gedacht werden.

03 Vorläufig gemeinsam halten

Das Eigentum bleibt zunächst bestehen, während Nutzung, Kosten, Darlehensraten und ein späterer Entscheidungszeitpunkt schriftlich und rechtlich belastbar geregelt werden.

04 Vermietung

Wenn ein Verkauf aktuell nicht gewünscht ist, kann Vermietung eine Option sein. Zu klären sind Verwaltung, Verteilung von Erträgen und Kosten, Instandhaltung sowie der spätere Exit.

05 Aufhebung der Gemeinschaft

Kommt dauerhaft keine gemeinsame Lösung zustande, kann rechtlich eine Aufhebung der Gemeinschaft und in bestimmten Fällen eine Teilungsversteigerung in Betracht kommen. Wegen der weitreichenden Folgen sollte dies fachlich begleitet werden.

Teilungsversteigerung als letzter Weg

§ 180 ZVG regelt die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft. Vor einem solchen Schritt sollten freiwilliger Verkauf, Übernahme und andere Einigungen sorgfältig geprüft und rechtlich bewertet werden.

VERKAUF STRUKTURIEREN

Wenn beide Seiten verkaufen möchten

Ein klar definierter Prozess reduziert Konfliktpotenzial und verhindert, dass operative Fragen die eigentliche Verkaufsentscheidung blockieren.

- ☐ Gemeinsamen Marktwert beziehungsweise realistische Preisspanne festlegen
- ☐ Vermarktungsweg, Makler und Ansprechpartner gemeinsam bestimmen
- ☐ Grundbuch, Darlehen und mögliche Ablösebeträge aktuell einholen
- ☐ Grundrisse, Flächen, Energieunterlagen und Modernisierungen zusammenstellen
- ☐ Besichtigungen und Zugang zur Immobilie verbindlich organisieren
- ☐ Umgang mit Kaufangeboten und Entscheidungsfristen vorab abstimmen
- ☐ Finanzierungsnachweis des Käufers vor finaler Zusage prüfen
- ☐ Notarielle Abwicklung und Ablösung bestehender Belastungen koordinieren
- ☐ Übergabe, Schlüssel, Zählerstände und übergebene Unterlagen dokumentieren

Recht und Steuern mitdenken

Verkauf, Eigentumsübertragung, Ausgleichszahlungen, Darlehensübernahme und Eigennutzung können je nach Konstellation rechtliche und steuerliche Folgen haben. Die konkrete Gestaltung sollte vor verbindlichen Schritten individuell geprüft werden.

Rechtsgrundlagen zur eigenen Prüfung

BGB §§ 741 ff., insbesondere § 749: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

ZVG § 180 ff. - Aufhebung einer Gemeinschaft: <https://www.gesetze-im-internet.de/zvg/>

ESTG § 23: <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

Hinweis

Diese Publikation dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Energie- oder Sachverständigenberatung. Angaben und Prüfungsumfang sind stets an das konkrete Objekt und den Einzelfall anzupassen.