

ANDRÉ MÜLLER IMMOBILIEN

TRENNUNG UND SCHEIDUNG

Gemeinsame Immobilie bei Trennung

Fünf Wege im Vergleich und eine Checkliste für
einen fairen Ablauf.

KOSTENLOSE CHECKLISTE

Das Plus an Leistung für Ihre Immobilie



Gemeinsame Immobilie bei Trennung oder Scheidung

Wenn aus einem gemeinsamen Zuhause zwei getrennte Lebenswege werden, bleiben Eigentum, Kredit und laufende Kosten zunächst bestehen. Diese Checkliste hilft, Fakten zu ordnen und eine wirtschaftlich faire Lösung vorzubereiten.

Die wichtigste Regel

Keine Seite sollte unter Zeitdruck allein Fakten schaffen. Wertermittlung, Eigentum, Kredit und mögliche Wohnbedürfnisse sollten zuerst gemeinsam dokumentiert werden.

Die gemeinsame Ausgangslage

- ☐ Wer steht mit welchem Anteil im Grundbuch?
- ☐ Welche Darlehen, Sicherheiten und Restschulden bestehen?
- ☐ Wer bewohnt die Immobilie aktuell und wer trägt welche Kosten?
- ☐ Gibt es Kinder oder andere Gründe für eine Übergangsregelung?
- ☐ Welche Unterlagen und Informationen fehlen noch?
- ☐ Können beide Seiten einer neutralen Wertermittlung zustimmen?

FÜNF MÖGLICHKEITEN

Welche Lösung passt zu Ihrer Situation?

1. Gemeinsamer Verkauf

Ein klarer Schnitt. Nach Ablösung von Verpflichtungen kann der verbleibende Erlös entsprechend der Vereinbarung verteilt werden.

2. Übernahme und Auszahlung

Ein Partner bleibt und übernimmt den Anteil des anderen. Voraussetzung sind Wert, Finanzierung und Entlassung aus dem Darlehen.

3. Vermietung

Die Immobilie bleibt gemeinsames Eigentum. Verwaltung, Kosten, Mieteinnahmen und spätere Entscheidungen müssen schriftlich geregelt werden.

4. Befristete Nutzung

Ein Partner bleibt für einen klaren Zeitraum im Haus. Kosten, Instandhaltung, Ausgleich und Endtermin gehören in eine eindeutige Vereinbarung.

5. Teilungsversteigerung

Der letzte Ausweg bei vollständiger Blockade. Wirtschaftliche Nachteile und Eskalation sollten vorab fachlich geprüft werden.

Kinder oder Übertragung

Eine Übertragung innerhalb der Familie kann möglich sein, braucht aber sorgfältige rechtliche, steuerliche und finanzielle Prüfung.

Die Zahlen, die beide Seiten kennen müssen

- ☐ Nachvollziehbarer Marktwert auf Basis von Zustand und Vergleichsobjekten
- ☐ Aktuelle Restschuld und mögliche Kosten einer Vertragsänderung
- ☐ Finanzierbarkeit, falls ein Partner die Immobilie übernehmen möchte
- ☐ Laufende Nebenkosten, Versicherungen und notwendige Reparaturen
- ☐ Mögliche Verkaufs- und Umzugskosten
- ☐ Rechtliche und steuerliche Folgen der gewählten Lösung

Wichtig bei einer Übernahme

Ein Eigentumswechsel beendet nicht automatisch die Haftung aus einem gemeinsamen Kredit. Die finanzierende Bank muss eingebunden werden.

Warum eine neutrale Bewertung hilft

Ein klar erklärter Marktwert verschiebt die Diskussion von persönlichen Erwartungen hin zu überprüfbaren Fakten. Beide Seiten erhalten dieselben Unterlagen und dieselbe Bewertungsgrundlage.

FAIRER ABLAUF

So bleibt die Immobilie ein lösbares Sachthema

- ☐ Eine gemeinsame Kontaktperson oder neutrale Koordination festlegen
- ☐ Beide Seiten erhalten gleichzeitig alle Unterlagen und Angebote
- ☐ Wert, Mindestbedingungen und Zeitplan schriftlich festhalten
- ☐ Besichtigungen und Rückfragen zentral organisieren
- ☐ Kaufpreisangebote nachvollziehbar dokumentieren
- ☐ Rechtsanwalt, Steuerberater, Bank und Notar rechtzeitig einbinden
- ☐ Übergangslösungen mit einem festen Endtermin versehen
- ☐ Kinder und persönliche Konflikte aus der Preisfindung heraushalten

Was muss beim nächsten Gespräch geklärt werden?

KONFLIKTE VERMEIDEN

Vier Fehler, die den Abschluss unnötig erschweren

Wunschwert statt Marktwert

Ein überhöhter Preis blockiert den Verkauf und kann eine tragfähige Übernahmeberechnung verhindern.

Unklare Zuständigkeiten

Wenn niemand Unterlagen, Reparaturen und Termine übernimmt, gerät der gesamte Prozess ins Stocken.

Dauerhafte Provisorien

Vermietung oder Nutzung ohne Frist und Kostenregelung verschieben den Konflikt lediglich.

Kommunikation über Dritte

Unterschiedliche Informationsstände schaffen Misstrauen. Beide Seiten sollten dieselben Fakten erhalten.

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Eine erste Orientierung verpflichtet Sie zu nichts.

Sie möchten die gemeinsame Immobilie sachlich einordnen und einen transparenten Ablauf für beide Seiten schaffen? In einem ruhigen Gespräch klären wir Ihre Situation, den möglichen Immobilienwert und die nächsten sinnvollen Schritte.

André Müller Immobilien
Rudi-Klos-Allee 60, 55268 Nieder-Olm
Telefon: 0173 5777111 | 06136 9945650
E-Mail: info@andremueller-immobilien.de
Internet: andremueller-immobilien.de

Jetzt kostenloses Erstgespräch vereinbaren



Termin direkt
öffnen

Hinweis: Dieser Ratgeber ist keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Individuelle Vereinbarungen und deren Folgen sollten von den zuständigen Fachleuten geprüft werden.