

19. MAI 2020

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Deine, meine oder unsere Immobilie: Wem steht was nach der Scheidung zu?

- *Grundsätzlich gilt, wer ohne Ehevertrag heiratet, lebt in einer sogenannten Zugewinnngemeinschaft*
- *Können sich Ehepartner nicht einigen, kann es zur Zwangsversteigerung kommen, der erzielte Verkaufswert kann dabei deutlich unter dem Verkehrswert liegen*
- *Gemeinsame Immobilienkredite müssen auch nach der Scheidung von beiden Parteien zusammen getilgt werden*

**Berlin, 19. MAI 2020** – Nach Quarantäne und Kontaktsperre: Folgt jetzt auch noch der Scheidungs-Schock? China ist uns im Verlauf der Corona-Pandemie schon einiges voraus, doch trifft das auch auf die steigende Scheidungsrate zu? Fakt ist: China meldet nach dem Ende der häuslichen Quarantäne einen deutlichen Anstieg an Scheidungsterminen. Das liegt einerseits an den Terminen, die durch die Corona-Krise nicht stattfinden konnten, auf der anderen Seite an den Folgen der Situation, denn viele Paare mussten die Zeit auf engstem Raum gemeinsam zu Hause verbringen. Wenn alle Stricke gerissen sind, hilft nur noch eins – die Scheidung. Dabei werden die Scheidungspaare nicht nur mit emotionalen, sondern oft auch mit finanziellen Herausforderungen konfrontiert. Was bei gemeinsamen Immobilien oder offenen Krediten beachtet werden muss, fasst der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) zusammen.

### **Wem steht was beim Hausverkauf zu?**

Was meins ist, ist auch deins: Das war einmal. Ist ein Ehepartner als Alleineigentümer der Immobilie im Grundbuch eingetragen, so gehört ihm das Haus auch nach der Scheidung noch allein. Das bedeutet allerdings nicht, dass er mit der Immobilie machen kann, was er will. „Bis zur rechtskräftigen Scheidung braucht der Alleineigentümer die Zustimmung seines Ehepartners, wenn er die Immobilie veräußern möchte“, erklärt Matthias Klauser, Leiter Maklervertrieb von McMakler. Gehört die Immobilie den Ehepartnern zu gleichen Teilen oder auch anteilig, ergeben sich verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit dem gemeinsamen Eigentum.

### **Scheidung mit oder ohne Ehevertrag**

Verfügt das zu scheidende Paar über keinen Ehevertrag, entsteht nach der Heirat eine sogenannte Zugewinnngemeinschaft. Das bedeutet, das Vermögen der einzelnen Eheleute bleibt auch während der Ehe getrennt. Es erfolgt

lediglich ein Ausgleich des Zugewinns. Dabei wird das während der Ehe erworbene Vermögen sowie die Vermögensgüter zwischen den Ehepartnern aufgeteilt. „Gemeinsame Immobilien lassen sich nur schwer aufteilen und erweisen sich daher als komplizierter Faktor beim Zugewinnausgleich, da es sich hierbei um einen reinen Geldzahlungsanspruch handelt. Eine Möglichkeit besteht darin, die gemeinsame Immobilie zu verkaufen und den erzielten Verkaufserlös aufzuteilen. Wichtig ist, dass die getrennten Paare an einem Strang ziehen und Entscheidungen gemeinsam treffen, sonst kann es zu erheblichen finanziellen Verlusten kommen. Hierbei ist die Bewertung der Immobilie durch einen professionellen Experten empfehlenswert“, so Klauser von McMakler.

Nicht unbedingt romantisch, aber eine erhebliche Erleichterung für den Prozess einer Scheidung, ist ein Ehevertrag. In einem Ehevertrag werden Vereinbarungen zur Vermögensaufteilung, Unterhaltszahlungen sowie Altersvorsorge genau geregelt. „Ein Ehevertrag ist eine gute Möglichkeit, einen anderen Güterstand als die Zugewinnngemeinschaft zu vereinbaren. Ein geschlossener Ehevertrag kann auch noch nachträglich an die aktuellen Lebensverhältnisse angepasst werden, vor allem wenn dieser vor vielen Jahren geschlossen wurde“, teilt der Immobilienexperte von McMakler mit.

#### **Ausgleichzahlung, Teilungs- und Zwangsversteigerung**

Wenn einer der beiden Ehepartner, dem jeweils anderen seinen Anteil an der gemeinsamen Immobilie überschreibt, erhält dieser dafür eine Ausgleichszahlung in entsprechender Höhe. Die Eigentumsübertragung muss unter Anwesenheit beider Partner von einem Notar beurkundet werden. Dabei sollte auch auf die Streichung des ausgezahlten Partners aus dem Grundbuch sowie eventuelle gemeinsame Hausdarlehen geachtet werden. Der nun alleinige Eigentümer der Immobilie kann diese entweder selbst nutzen oder das Haus beziehungsweise die Wohnung verkaufen. Sollte nur einer der beiden Eheleute die Immobilie verkaufen wollen, der andere aber nicht, kann es zur sogenannten Teilungsversteigerung kommen. Diese kann von einem der Ehegatten beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden. „Im Falle einer Teilungsversteigerung wird das Haus zwangsversteigert, was häufig mit finanziellen Nachteilen für beide Eheleute verbunden ist. Denn bei einer Zwangsversteigerung erhält automatisch das höchste Gebot den Zuschlag, auch wenn dieses deutlich unterhalb des Verkehrswerts der Immobilie liegt“, warnt Klauser von McMakler.

#### **Haus schon im Trennungsjahr verkaufen**

Kommt es zur Trennung, entscheiden sich die meisten Paare zunächst für eine räumliche Trennung – das bedeutet, einer der Ehepartner zieht aus der

gemeinsamen Immobilie aus. Spricht der Ausgezogene innerhalb von sechs Monaten nach seinem Auszug keine ernsthaften Rückkehrabsichten aus, so nimmt der Gesetzgeber an, dass der ausgezogene Ehegatte dem verbliebenen Ehepartner das alleinige Nutzrecht überlassen hat. Da der im Objekt wohnende Partner nun einen Wohnvorteil besitzt, steht dem Ausgezogenen ein Entgelt für die Nutzungsüberlassung zu. Entscheiden sich die Ehepartner gemeinsam nach dem Scheidungsantrag oder noch im Trennungsjahr dazu, die Immobilie zu verkaufen, ist Zeit ein entscheidender Faktor. „Wenn Paare sich noch vor Ablauf des Trennungsjahres dazu entscheiden nach geeigneten Käufern zu suchen, liegt das meist daran, dass die Immobilie für den noch im Objekt wohnenden Ehegatten zu groß ist oder die Kosten für die Instandhaltung zu hoch sind. Ein Hausverkauf ohne Zeitdruck hat den Vorteil, dass der Verkaufspreis häufig deutlich höher ausfällt als bei Verkäufen, die unter Zeitdruck vollzogen werden“, weiß der Immobilienexperte von McMakler.

## **Immobilienkredite nicht außer Acht lassen**

In den meisten Fällen wurde das gemeinsame Haus auch über einen gemeinsamen Kredit finanziert. Wichtig ist, das Darlehen muss auch nach der Scheidung weiterhin zusammen getilgt werden. Kommt es zum Streit und einer der beiden Partner zahlt seinen Anteil nicht, kann sich die Bank mit ihren Ansprüchen ausdrücklich gegen beide Kreditnehmer wenden. Bei Zahlungsverweigerung oder sollte es dem Ehepartner schlichtweg nicht möglich sein zu zahlen, darf die Bank das Objekt zwangsversteigern. Wenn einer der Ehepartner aus dem Kreditvertrag herausgelöst werden möchte, beispielsweise nach der Eigentumsübertragung an den anderen Partner, muss dies zunächst mit dem Kreditinstitut abgeklärt werden.

## **Fazit**

Matthias Klauser von McMakler resümiert: „Auch in der aktuellen Krisenzeit, ist es wichtig, einen kühlen Kopf zu bewahren und Entscheidungen nicht voreilig zu treffen. Sollte eine Scheidung jedoch auch nach dem Trennungsjahr der einzige Ausweg sein, ist es wichtig, miteinander zu sprechen und einvernehmliche Lösungen zur Vermögens- und Güteraufteilung zu finden. Oft bildet eine professionelle Beratung durch einen Makler oder Gutachter eine gute Basis für weitere Entscheidungen.“

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt es im Ratgeber-Teil auf der Website von McMakler: [Immobilienverkauf bei Scheidung](#).

## Über McMakler

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.