



Immobilienbewertung bei Scheidung: So vermeiden Sie teure Fehler

Ein sachlicher Leitfaden für den praktischen Ablauf — von der Klärung des Eigentums bis zur fairen Einigung über die gemeinsame Immobilie

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Bei vielen Scheidungen ist die gemeinsame Immobilie der größte Vermögenswert — und gleichzeitig der Punkt, an dem sich Trennungen am längsten hinziehen. Nicht, weil die rechtlichen Grundlagen unklar wären, sondern weil der praktische Ablauf oft ungeplant bleibt: Wer beauftragt das Gutachten? Wer zahlt währenddessen die Rate weiter? Und welche Fehler lassen sich von Anfang an vermeiden?

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er begleitet Sie durch den praktischen Ablauf einer Immobilienbewertung im Scheidungsfall — von der Klärung der Eigentumsverhältnisse bis zur Einigung — und zeigt, an welchen Stellen typischerweise teure Fehler entstehen.

Warum ist das Thema wichtig?

Eine unklare oder einseitig durchgeführte Bewertung führt häufig zu Misstrauen, Verzögerungen und im schlimmsten Fall zu einem gerichtlichen Verfahren. Ein strukturierter, neutraler Ablauf schafft dagegen eine gemeinsame Grundlage, auf der beide Seiten aufbauen können.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Ehepaare in Trennung oder Scheidung, die gemeinsam Eigentum an einer Immobilie halten oder bei denen die Immobilie Teil des Zugewinnausgleichs ist.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Nach der Lektüre kennen Sie den praktischen Ablauf einer neutralen Bewertung, wissen, welche der drei üblichen Lösungswege für Ihre Situation infrage kommen, und können teure Fehler von vornherein vermeiden.

Die rechtlichen Grundlagen zu Zugewinnausgleich und Stichtagsprinzip erklärt unser ausführlicher Blogbeitrag „Immobilienbewertung bei Scheidung: So wird der Wert der gemeinsamen Immobilie ermittelt“ auf www.nova-immobilienbewertung.de. Dieser Ratgeber wiederholt diese Grundlagen bewusst nicht, sondern konzentriert sich auf den praktischen Ablauf und typische Fehler.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Gemeinsames Eigentum klären
- 2 Der richtige Bewertungsstichtag
- 3 Verkehrswert neutral ermitteln lassen
- 4 Die drei praktischen Wege
- 5 Laufende Finanzierung während der Trennungsphase
- 6 Typische teure Fehler
- 7 Ablauf eines neutralen Bewertungsprozesses in der Praxis

Zusammenfassung · Checkliste · Hinweise · Kontakt

1. Gemeinsames Eigentum klären

Bevor überhaupt über einen Wert gesprochen wird, sollte feststehen, wem die Immobilie rechtlich gehört. Ein aktueller Grundbuchauszug ist dafür die verlässlichste Quelle — nicht die Erinnerung daran, wer beim Kauf mehr eingebracht hat.

- Steht nur ein Ehepartner im Grundbuch, ist dieser Alleineigentümer; ein finanzieller Ausgleich kann dennoch über den Zugewinnausgleich entstehen.
- Stehen beide im Grundbuch, wird zusätzlich der jeweilige Miteigentumsanteil ausgewiesen — er ist die Grundlage für spätere Auszahlungs- oder Verkaufsberechnungen.
- Bestehende Grundschulden oder sonstige Belastungen sind ebenfalls im Grundbuch vermerkt und sollten frühzeitig mit der finanzierenden Bank abgeglichen werden.

Klären Sie die Eigentumsfrage schriftlich und mit aktuellem Grundbuchauszug, bevor Sie über Wert, Auszahlung oder Verkauf verhandeln — vieles an späterem Streit entsteht aus abweichenden Annahmen über die Eigentumsverhältnisse.

2. Der richtige Bewertungsstichtag

Für den Zugewinnausgleich ist grundsätzlich der Wert zum Zeitpunkt der Zustellung des Scheidungsantrags maßgeblich, nicht der Tag der räumlichen Trennung. Die vollständige Berechnung des Zugewinns mit Anfangs- und Endvermögen erklärt der oben genannte Blogbeitrag im Detail — für den praktischen Ablauf reicht an dieser Stelle die Kenntnis des maßgeblichen Stichtags.

3. Verkehrswert neutral ermitteln lassen

Der wichtigste Hebel gegen Streit ist ein Gutachten, das von Anfang an beide Seiten akzeptieren. Das gelingt am zuverlässigsten, wenn beide Ehepartner gemeinsam einen unabhängigen Sachverständigen beauftragen, statt jeweils eigene Einschätzungen einzuholen.

Merkkasten: Online-Wertrechner liefern eine grobe erste Orientierung, werden vor Gericht und in Zugewinnausgleichsverfahren aber nicht als Nachweis anerkannt. Für eine belastbare, im Zweifel gerichtsfeste Grundlage ist ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen erforderlich.

Ein gemeinsam beauftragtes Gutachten hat gegenüber zwei getrennt eingeholten Einschätzungen einen klaren praktischen Vorteil: Es entfällt die Diskussion darüber, welches der beiden Ergebnisse „richtiger“ ist, weil von vornherein nur ein neutrales Ergebnis existiert.

4. Die drei praktischen Wege

Steht der Wert fest, muss eine Entscheidung über den Umgang mit der Immobilie getroffen werden. In der Praxis kommen drei Wege infrage:

Weg	Vorteile	Nachteile	Wann sinnvoll
Verkauf an Dritte	klare, endgültige Trennung; Erlös lässt sich eindeutig aufteilen	Immobilie geht für beide verloren; Verkaufsdauer nicht immer planbar	wenn keiner der Partner die Immobilie halten möchte oder kann
Übernahme durch einen Ehepartner mit Auszahlung	ein Partner (ggf. mit Kindern) kann in der Immobilie bleiben	erfordert Eigenkapital oder neue Finanzierung; Bonitätsprüfung durch die Bank nötig	wenn ein Partner bleiben möchte und die Auszahlung finanzierbar ist
Realteilung / gemeinsame Vermietung bis zur Einigung	keine sofortige Entscheidung nötig; bei teilbaren Objekten echte Aufteilung möglich	erfordert weiterhin Abstimmung zwischen den Ex-Partnern; nicht bei jedem Objekt möglich	bei teilbaren Mehrfamilienhäusern oder als befristete Übergangslösung

Welcher Weg passt, hängt weniger vom Wert der Immobilie ab als von der finanziellen Situation beider Partner und davon, ob eine weitere gemeinsame Verwaltung nach der Trennung realistisch tragfähig ist.

5. Laufende Finanzierung während der Trennungsphase

Eine bestehende gemeinsame Finanzierung läuft durch die Trennung zunächst unverändert weiter. Wer den Kreditvertrag mitunterschrieben hat, haftet gegenüber der Bank grundsätzlich weiter — unabhängig davon, wer tatsächlich in der Immobilie wohnt oder auszieht. In der Trennungsphase sollte daher früh und schriftlich geregelt werden, wer welchen Anteil der laufenden Raten, Nebenkosten und Instandhaltung trägt, damit keine offenen Fragen entstehen, sobald eine endgültige Lösung ansteht.

6. Typische teure Fehler

Warnhinweis — diese Fehler werden häufig teuer:

- 1. Eigene Wertvorstellung statt Gutachten.** Wer sich auf eine persönliche Einschätzung oder eine Online-Schätzung verlässt, statt ein unabhängiges Gutachten einzuholen, riskiert eine Einigung auf Basis eines Werts, der später gerichtlich nicht standhält.
- 2. Keine schriftliche Regelung zur Nutzung.** Ohne schriftliche Vereinbarung, wer bis zur endgültigen Einigung in der Immobilie wohnt und wer welche Kosten trägt, entstehen häufig langwierige Folgestreitigkeiten.
- 3. Finanzierung wird „vergessen“.** Wird die Immobilienbewertung isoliert betrachtet, ohne die laufende Finanzierung und die Haftung gegenüber der Bank einzubeziehen, drohen später böse Überraschungen bei Umschreibung oder Ablösung.
- 4. Steuerfolgen werden übersehen.** Sowohl bei der Übertragung eines Miteigentumsanteils als auch bei einem späteren Verkauf können steuerliche Fragen entstehen, die ohne rechtzeitige Prüfung unerwartet teuer werden können.

7. Ablauf eines neutralen Bewertungsprozesses in der Praxis

In der Praxis lässt sich ein neutraler Bewertungsprozess in wenigen, klar abgrenzbaren Schritten organisieren. Als grobe Orientierung dauert ein solcher Ablauf meist zwei bis vier Wochen, abhängig von Terminverfügbarkeit und Objektkomplexität:

- 1 **Eigentumsverhältnisse klären** — aktuellen Grundbuchauszug beschaffen
- 2 **Gemeinsam einen unabhängigen Sachverständigen auswählen** und beauftragen
- 3 **Termin zur Objektbesichtigung** gemeinsam oder einvernehmlich vertreten wahrnehmen
- 4 **Unterlagen bereitstellen** (Grundbuchauszug, Bau- und Flächenunterlagen, ggf. Modernisierungsnachweise)
- 5 **Gutachten erstellen lassen** und von beiden Seiten schriftlich zur Kenntnis nehmen
- 6 **Entscheidung über den weiteren Weg treffen** (Verkauf, Übernahme mit Auszahlung, Realteilung)
- 7 **Vereinbarung schriftlich bzw. notariell festhalten**, insbesondere bei Eigentumsübertragung

Zusammenfassung

Nr.	Kapitel	Kurz gesagt
1	Gemeinsames Eigentum klären	Grundbuchauszug vor jeder Wertdiskussion einholen
2	Der richtige Bewertungsstichtag	maßgeblich ist die Zustellung des Scheidungsantrags
3	Verkehrswert neutral ermitteln lassen	gemeinsam beauftragtes Gutachten vermeidet Streit
4	Die drei praktischen Wege	Verkauf, Übernahme mit Auszahlung oder Realteilung
5	Laufende Finanzierung	Haftung gegenüber der Bank besteht trotz Trennung fort
6	Typische teure Fehler	eigene Wertvorstellung, fehlende Regelungen, übersehene Steuerfolgen
7	Ablauf in der Praxis	strukturierter Prozess, meist 2–4 Wochen

Ein strukturierter, neutraler Ablauf ersetzt keine familienrechtliche Beratung — er schafft aber die sachliche Grundlage, auf der eine faire Einigung überhaupt erst möglich wird.

Checkliste: Vor der Einigung prüfen

- ☐ Aktuellen Grundbuchauszug eingeholt und Eigentumsverhältnisse geklärt
- ☐ Maßgeblichen Bewertungsstichtag mit Rechtsanwalt oder Familiengericht abgestimmt
- ☐ Gemeinsam einen unabhängigen Sachverständigen beauftragt (nicht nur Online-Schätzung)
- ☐ Alle für das Gutachten nötigen Unterlagen bereitgestellt
- ☐ Gutachtenergebnis von beiden Seiten schriftlich zur Kenntnis genommen
- ☐ Entscheidung für Verkauf, Übernahme mit Auszahlung oder Realteilung getroffen
- ☐ Regelung zur Nutzung der Immobilie bis zur endgültigen Einigung schriftlich festgehalten
- ☐ Fortführung, Umschreibung oder Ablösung der Finanzierung mit der Bank geklärt
- ☐ Steuerliche Folgen mit einem Steuerberater geprüft
- ☐ Vereinbarung schriftlich bzw. notariell vorbereitet

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie möchten den Verkehrswert der gemeinsamen Immobilie besser einordnen können? Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber „**Immobilienbewertung: Die wichtigsten Faktoren**“.

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie rechtliche Fragen von einem Rechtsanwalt oder Notar prüfen. Bitte stimmen Sie steuerliche Entscheidungen mit einem Steuerberater ab.

Abschluss und Kontakt

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zur Immobilie bei Scheidung

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zur Immobilie bei Scheidung

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de