



RATGEBER 08 · RECHT UND FAMILIE

Haus verkaufen nach Trennung oder Scheidung

Welche Wege möglich sind und welche rechtlichen und finanziellen Punkte vor
einer Entscheidung geprüft werden sollten.

Klarheit für Ihre Entscheidung. Persönlich, fundiert und regional.

Haus verkaufen nach Trennung oder Scheidung

Zuerst Eigentum und Finanzierung klären

Entscheidend ist, wer im Grundbuch steht, welche Darlehen bestehen und welche Vereinbarungen zwischen den Ehegatten gelten. Eigentumsanteil, Darlehenshaftung und interne Vermögensausgleichsansprüche sind verschiedene Fragen. Der Verkaufserlös wird daher nicht immer allein nach einer einfachen Quote verteilt. Darlehen, Kosten und familienrechtliche Ansprüche können die Abrechnung beeinflussen.

Gemeinsamer Verkauf

Stehen beide Personen im Grundbuch, müssen grundsätzlich beide dem Verkauf zustimmen und den notariellen Vertrag schließen oder wirksam vertreten sein. Vor Vermarktungsbeginn sollten Mindestpreis, Kosten, Kommunikation, Besichtigungen und Umgang mit Angeboten schriftlich festgelegt werden.

Übernahme durch einen Partner

Ein Partner kann den Anteil des anderen übernehmen. Dafür braucht es eine Einigung über den Wert, die notarielle Übertragung und häufig die Zustimmung der finanzierenden Bank. Eine interne Vereinbarung entlässt niemanden automatisch aus dem Darlehen. Die Bank muss einer Schuldhaftentlassung zustimmen.

Aufteilung der Immobilie

Eine reale Teilung eines Grundstücks oder die Bildung von Wohnungseigentum kann im Einzelfall möglich sein. Dafür sind Vermessung, Bau- und Grundbuchrecht, Erschließung sowie Finanzierung zu prüfen. Ein Mehrfamilienhaus lässt sich nicht allein durch private Vereinbarung in rechtlich selbstständige Wohnungen aufteilen.

Teilungsversteigerung

Kann sich die Gemeinschaft nicht einigen, kann ein Miteigentümer eine Teilungsversteigerung beantragen. Das Verfahren kann langwierig sein und der Erlös ist schwer vorhersehbar. Wegen der Kosten und des Kontrollverlusts sollte vorher anwaltlich geprüft werden, ob ein freihändiger Verkauf möglich ist.

Steuern und Zustimmung

Ein möglicher privater Veräußerungsgewinn richtet sich nach § 23 EStG und der Nutzung in den maßgeblichen Zeiträumen. Gehört die Immobilie nur einem Ehegatten, kann bei einer Verfügung über das Vermögen im Ganzen dennoch die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich sein. Ob § 1365 BGB greift, ist eine Einzelfallfrage.

Ihr nächster Schritt

- Vor der Vermarktung Eigentum, Darlehen und gemeinsame Spielregeln klären

Rechtsgrundlagen

- § 23 EStG: private Veräußerungsgeschäfte
- § 1365 BGB: Verfügung über Vermögen im Ganzen
- § 180 ZVG: Teilungsversteigerung

Lassen Sie uns über Ihre Immobilie sprechen

Jede Immobilie und jede persönliche Situation ist anders. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir, welcher nächste Schritt für Sie sinnvoll ist.

+49 151 24805375
spittel@cjimmo.de
www.cjimmo.de



Cindy Spittel & Jens Spittel · CJ Immo

Stand September 2026. Dieser Ratgeber enthält allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Gesetze, Verwaltungspraxis, Vertragsbedingungen und Marktverhältnisse können sich ändern. Maßgeblich sind der konkrete Einzelfall und die geprüften Unterlagen. Rechtliche und steuerliche Fragen sind mit Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater zu klären.