

IMMOBILIEN

SCOUT24

Scheiden tut weh - auch finanziell

Umgang mit gemeinsamen
Immobilien bei Trennungen



Inhalt

1. Scheidung: Wohnung verkaufen, vermieten oder einfach bleiben?

Scheiden tut weh – auch finanziell	03
Scheidung: Wohnung verkaufen, vermieten oder einfach bleiben?	04
Der Ehevertrag: Vorsicht ist besser als Nachsicht	05

2. So trennt sich Deutschland:

Variante 1: Gemeinsames Wohnen – die Mauer im Wohnzimmer	06
Sie haben nach der Scheidung kein Geld für eine neue Wohnung?	07
Variante 2: Einer bleibt, einer geht	08
Scheidung: Wer darf die Wohnung behalten?	09
Das Ehwohnungszuweisungsverfahren	09
Unentschlossen? Zeit ist Geld!	10
Variante 3: Scheidung? Immobilie verkaufen!	11
Der Zugewinnausgleich	12
Spekulationssteuer und Spekulationsfrist	13
Variante 4: Unentschlossen? Immobilie vermieten!	14
Wohnung behalten und Versteigerung vermeiden	15

3. Ihr Fazit:

Wohnungskauf? Mal sehen, was die Zukunft bringt	16
Wohnungskauf vor Ehe? Konsequenzen vorab bedenken!	18

Anhang





Scheiden tut weh – auch finanziell

Scheidung hat Konjunktur. 2015 wurde in Deutschland etwa jede dritte Ehe geschieden. Viele Paare schaffen es noch nicht einmal bis ins verflixte siebte Jahr. Ältere Semester werfen immer häufiger kurz nach der Silberhochzeit das Handtuch.

Wenn die Ehe scheitert, wird die gemeinsame Wohnung oder das Haus oft zum Streitpunkt und kann zur Kostenfalle werden. Wir zeigen Ihnen, wie Sie ohne Zwangsversteigerung oder Rosenkrieg um die gemeinsame Immobilie bei Trennung oder Scheidung das Beste aus der kniffligen Situation machen können.

Daten zur Umfrage und Stichprobeninformationen finden Sie [hier](#).

ImmobilienScout24 – Umfrage: Wie trennt sich Deutschland?

Scheidung: Wohnung verkaufen, vermieten oder einfach bleiben?

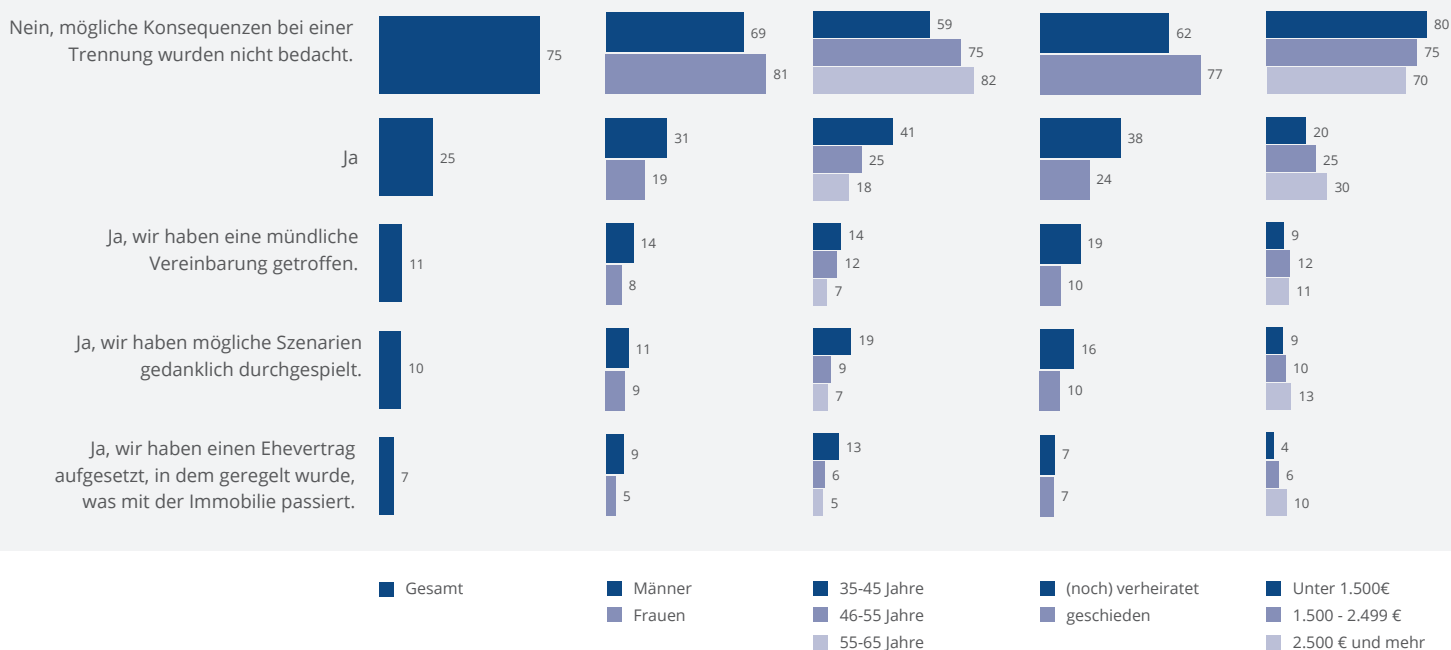
Viele Paare treffen vor allem die finanziellen Folgen einer Trennung unvorbereitet. Der Besitz einer gemeinsamen Immobilie wird dann schnell zum Alptraum. Im Ernstfall drohen dann Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung.

Daher heißt es: Schnell und gut informiert entscheiden oder vorsorgen.



„Haben Sie sich beim Kauf der Immobilie bereits Gedanken dazu gemacht, was im Falle einer Trennung / Scheidung mit der Immobilie passieren würde?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



Der Ehevertrag: Vorsicht ist besser als Nachsicht

Ein alter Spruch, den laut Umfrage vor allem die Jüngeren beherzigen. Klare Verhältnisse herrschen nur, wenn das Paar in weiser Voraussicht eine Aufteilung von Gütern und Vermögen in einem Ehevertrag vereinbart hat. Doch in Deutschland ist das Konzept „Ehevertrag“ bis heute nicht en vogue.

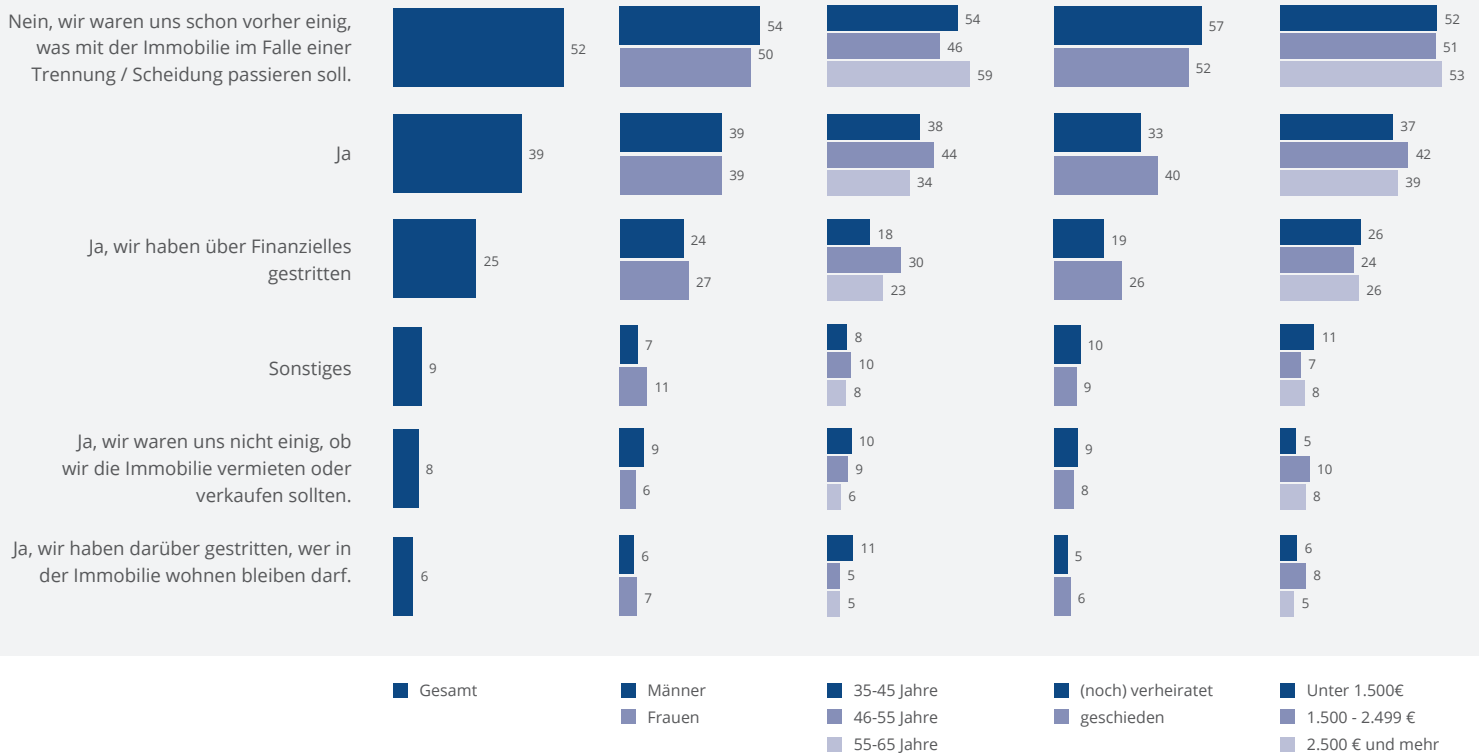
Wie die Studie zeigt, haben **nur 7 Prozent der Befragten in einem Ehevertrag geregelt**, was mit der gemeinsamen Wohnung im Fall einer Scheidung passiert. Hier gehen vor allem die Jüngeren mit gutem Beispiel voran: 13 Prozent der 35- bis 45-Jährigen hatten in einem Ehevertrag geregelt, wer die Wohnung

nach der Scheidung verlassen muss. Etwa ein Viertel der Studienteilnehmer hat nur mündliche Vereinbarungen getroffen und am Ende gestritten:

Zum Streit kam es nach vereinbarter Trennung vor allem wegen finanzieller Angelegenheiten. Weit weniger Uneinigkeit bestand darüber, ob man die Immobilie nach der Scheidung verkaufen oder vermieten sollte. Sehr selten diskutierten die Ex-Partner, was mit der gemeinsamen Immobilie im Fall einer Scheidung passieren soll, oder wer in der Wohnung nach der Scheidung wohnen bleiben darf.

„Unabhängig davon, was genau Sie mit der Immobilie nach der Trennung / Scheidung gemacht haben: Gab es zwischen Ihnen und Ihrem Partner / Ihrer Partnerin Streitigkeiten um die Immobilie?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



2. So trennt sich Deutschland



Variante 1: Gemeinsames Wohnen – die Mauer im Wohnzimmer

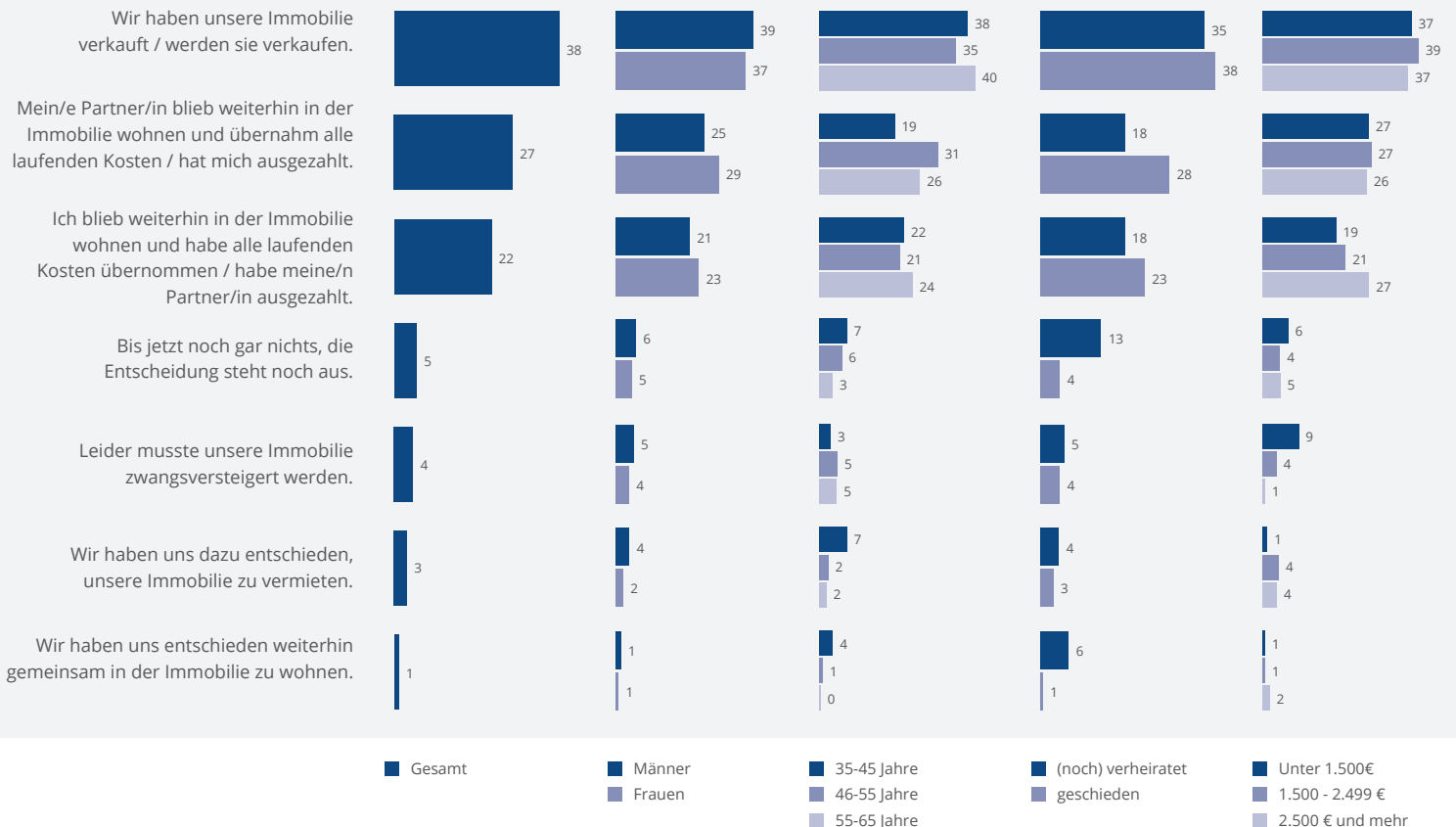
Nach der Scheidung die Wohnung verlassen – wozu? Laut Studie können sich hieraus unerwartete Vorteile ergeben.

Das gemeinsame Wohnen unter einem Dach nach beschlossener Trennung bringt mehr Probleme als Nutzen? Das ist ein Vorurteil. Auch wenn diese Variante emotional heikel sein kann, siegt sie bei klaren Absprachen aber über langwierige und kostspielige Verkaufs- oder Vermietungsprozesse und hilft in finanziellen Notlagen.

Laut Studie ist die Variante sehr selten in der Praxis zu finden: Nur 1 Prozent der Befragten einigte sich auf diese Lösung. Praktikabel scheint sie vor allem für jüngere Paare mit Kindern im Trennungsjahr zu sein. Die Umfrage zeigt: Paare, die sich für das Zusammenleben auch nach der Trennung entscheiden, haben in der Regel gute Gründe. Vor allem gemeinsame Kinder profitieren von einer Eltern-WG, aber auch die Eltern selbst werden nicht aus ihrem gewohnten Umfeld gerissen.

„Sie haben angegeben, dass Sie zusammen in einer eigenen Immobilie gewohnt haben, als Sie noch ein Paar waren: Was ist mit Ihrer Immobilie nach der Trennung / Scheidung passiert?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



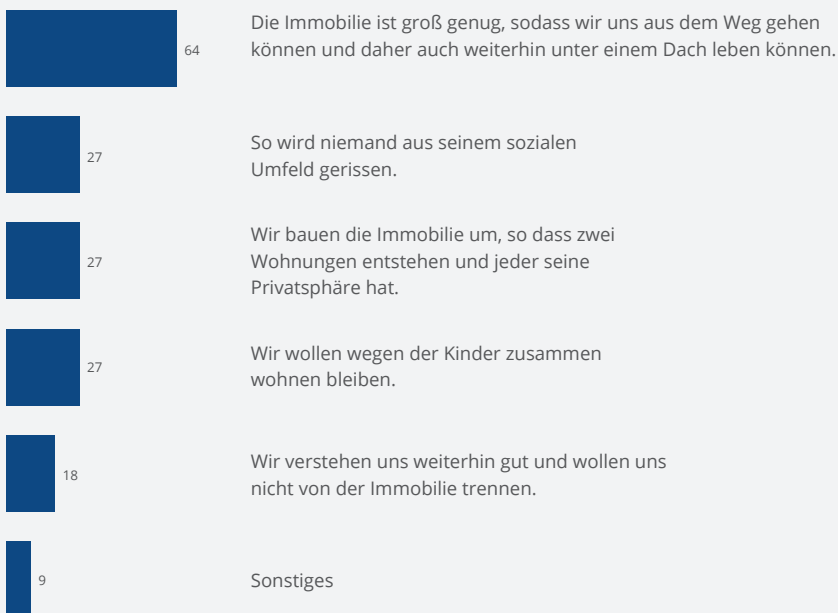
Für Paare mit höherem Haushaltsnettoeinkommen kann bei entsprechend großer Wohnfläche ein Umbau der Immobilie in zwei Wohnungen attraktiv sein. Rechtlich ist das jedoch nur zulässig, wenn sich die Immobilie in mindestens zwei Wohnungen teilen lässt, der Umbau zudem durch eine notarielle Teilungserklärung festgehalten wird. Möglicherweise müssen

Architekten und Gutachter hinzugezogen werden, bis die neue Mauer durch das Wohnzimmer gezogen werden kann.

Aber es geht auch friedlich: 18 Prozent der Befürworter dieser Variante verstehen sich nach wie vor gut und wollen sich nicht von der Immobilie trennen.

„Warum haben Sie sich dazu entschieden, gemeinsam in der Immobilie wohnen zu bleiben?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



■ Gesamt

Sie haben nach der Scheidung kein Geld für eine neue Wohnung?

Dann ist die Variante Wohngemeinschaft vorerst ein Muss und die sichere Rettung vor dem Bankrott. Denn zwei Haushalte sind teurer als einer. Erst wenn sich die finanzielle Lage beruhigt hat, kann über weitere Schritte diskutiert werden.



Variante 2: Einer bleibt, einer geht

Dies ist die zweithäufigste Variante laut Studie. Dabei haben die Befragten die Wohnung nach einer Scheidung häufiger verlassen, ihre Partner sind geblieben. Ein möglicher Grund: Wer geht, wird vom Partner ausbezahlt.

Wenn Frauen bleiben, dann meistens damit die gemeinsamen Kinder nicht aus ihrem Umfeld gerissen werden. Bei Männern sind die Gründe schwerer nachvollziehbar. 63 Prozent gaben Gründe an, die im Rahmen der Studie unter „Sonstiges“ fallen. Ob es sich hierbei um die

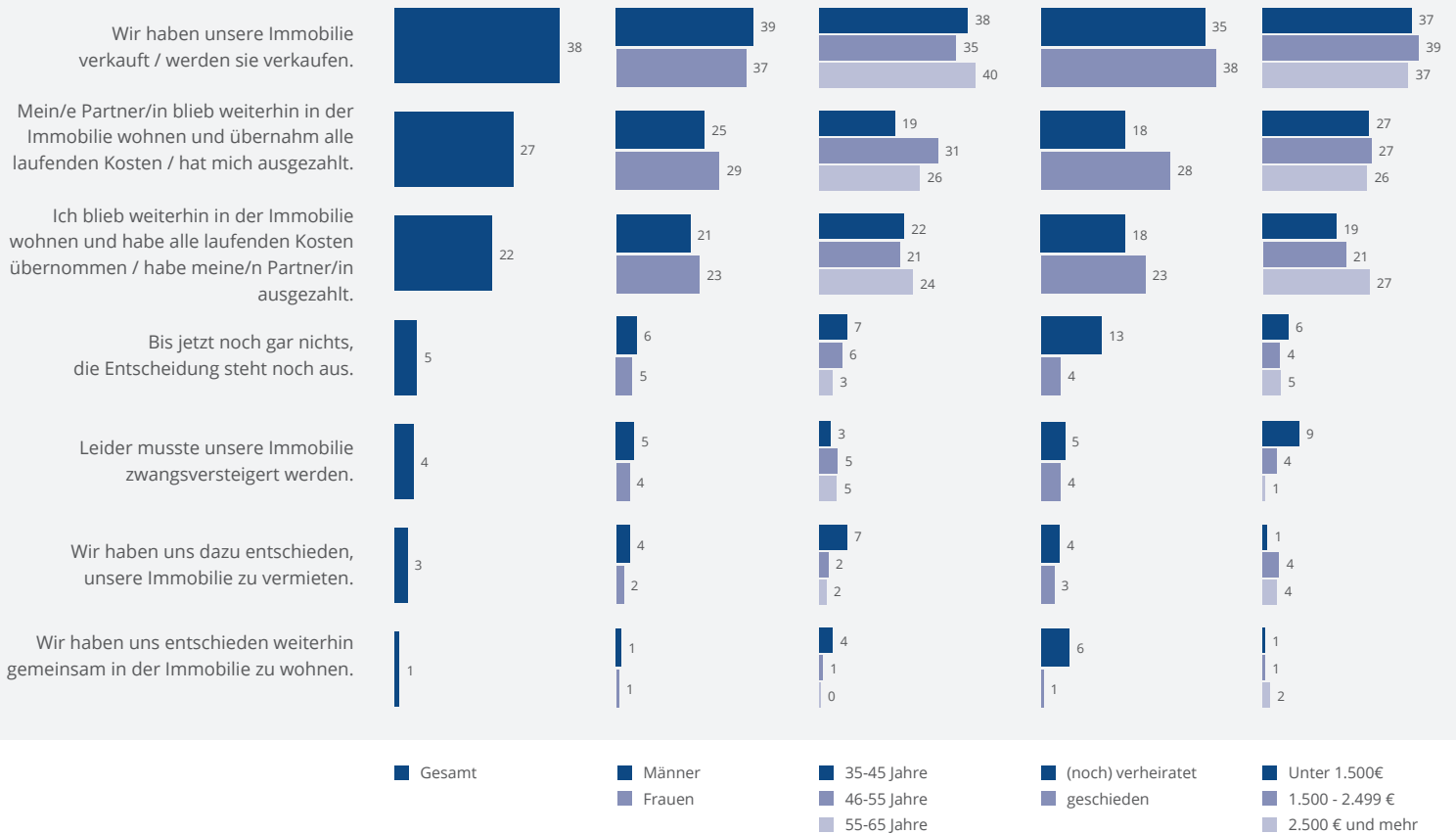
Stammkneipe oder die Geliebte um die Ecke handelt, bleibt der Fantasie überlassen. Als zweithäufigsten Grund zum Verbleib in der Wohnung nach einer Scheidung nannten Männer eine starke emotionale Bindung an die Ehwohnung.

Nur 22 Prozent der Befragten lebten zum Zeitpunkt der Trennung mit Kindern unter 18 Jahren im Haushalt. Sie spielen eine wichtige Rolle bei der Entscheidung, wer im Haus bleibt, notfalls auch vor Gericht.



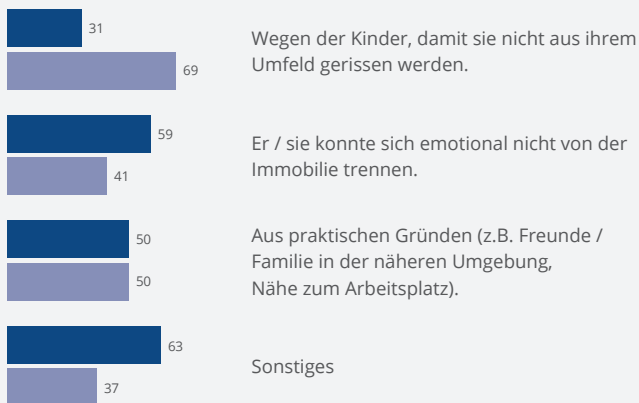
„Sie haben angegeben, dass Sie zusammen in einer eigenen Immobilie gewohnt haben, als Sie noch ein Paar waren: Was ist mit Ihrer Immobilie nach der Trennung / Scheidung passiert?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



„Warum hat sich Ihr Partner / Ihre Partnerin dazu entschieden, weiterhin in der Immobilie zu wohnen? Warum haben Sie sich dazu entschieden, weiterhin in der Immobilie zu wohnen?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



■ Männer
■ Frauen



Scheidung: Wer darf die Wohnung behalten?

Oft entsteht während einer Scheidung Streit darüber, wer die gemeinsame Wohnung behalten darf. Fest steht: Bis zu einer Einigung oder gerichtlichen Regelung haben beide Partner das Recht, die Ehwohnung zu nutzen.

Das Ehwohnungs- zuweisungsverfahren

Wenn zwei sich streiten, entscheidet im Ernstfall das Familiengericht, wer von beiden nach der Scheidung die Wohnung verlassen muss. Und aufgepasst: Auch der Alleineigentümer der Wohnung kann dazu gezwungen werden.

Das geschieht, wenn ein getrenntes Zusammenleben in der Wohnung nicht zumutbar ist, weil die Wohnung beispielsweise zu klein ist oder sich ein Bewohner nicht an die Spielregeln hält, z.B. bei körperlicher Misshandlung, Beleidigungen, Drogen- oder Alkoholkonsum.

Die Gründe für die Unzumutbarkeit müssen vor Gericht mit genauer Orts-, Zeit- und Ereignisangabe darlegt und nachgewiesen werden. Und zwar durch den, der nach der Scheidung die Wohnung als Alleineigentümer behalten will.



Unentschlossen? Zeit ist Geld!

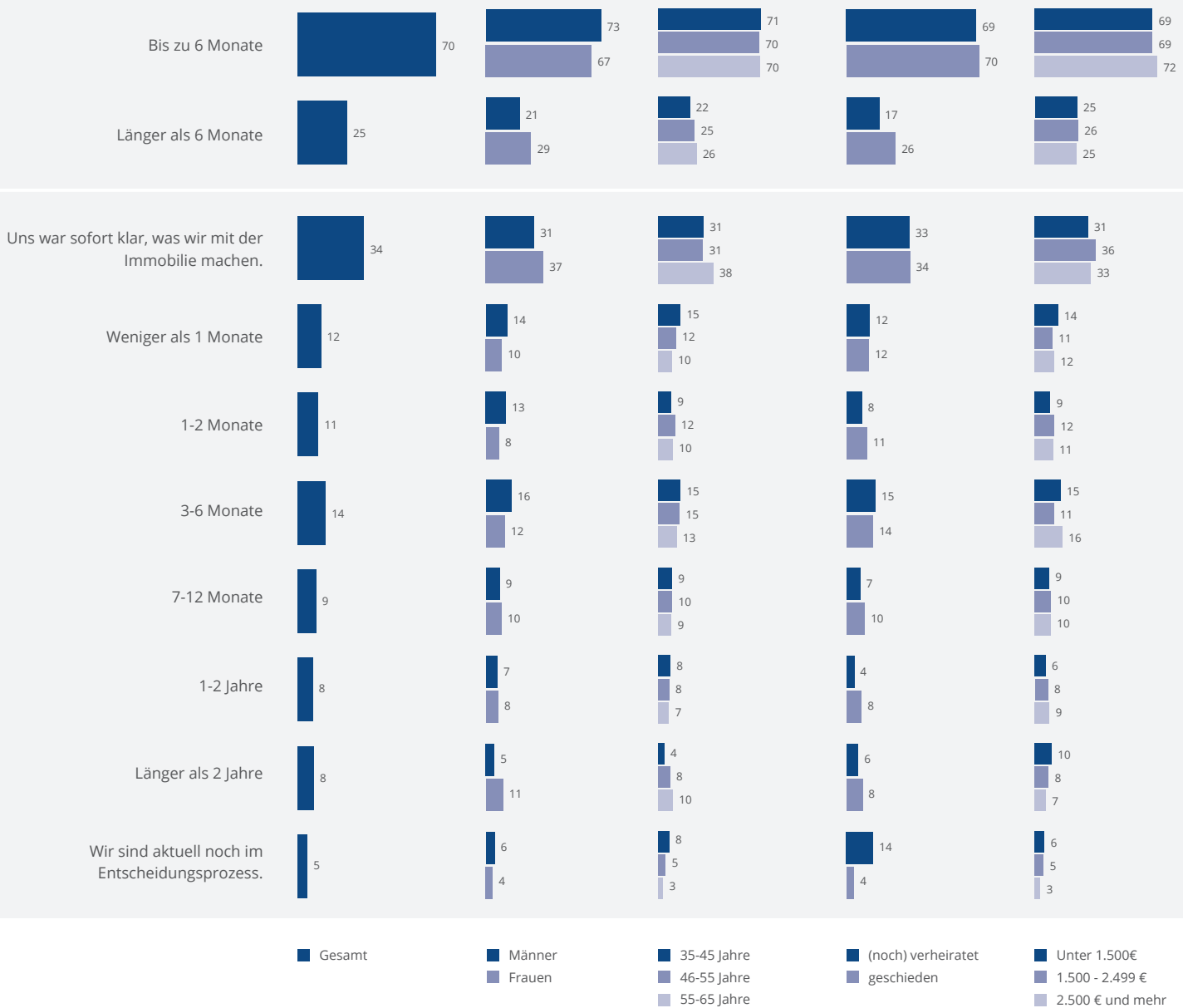
Wenn Paare darüber streiten, was mit der gemeinsamen Immobilie geschehen soll, ist das vor allem in finanzieller Hinsicht riskant. Wie die Studie zeigt, haben sich 70% Prozent aller Befragten innerhalb eines halben Jahres entschieden, wie sie mit der Immobilie nach der Scheidung umgehen wollen. Was die Dauer

der Entscheidungsfindung betrifft, zeigen die Studienteilnehmer erstaunliche Harmonie: Bei ihrer Entscheidung waren sich alle Alters- und Vermögensgruppen nahezu gleich schnell einig oder beziehungsweise gleich lange uneinig.



„Wie lange hat es gedauert, bis Sie sich dazu entschieden haben, was mit der Immobilie nach der Trennung / Scheidung passiert?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



Variante 3: Scheidung? Immobilie verkaufen!

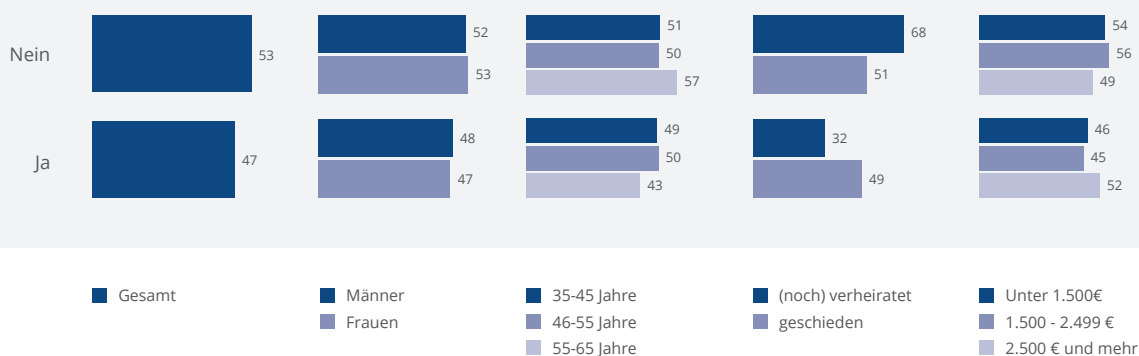
Der Wohnungsverkauf gibt Paaren in Scheidung oft ein Gefühl von Befreiung, obwohl er nicht selten ein wahres Verlustgeschäft ist. Oft deckt der Verkaufserlös weder die Restschulden noch die Kosten für Anwalt oder Makler. Denn wird eine Immobilie unter Zeitdruck verkauft, ist häufig nicht der gewünschte Preis zu erzielen.

Vor allem nicht, wenn die Käufer merken, dass es sich um einen Scheidungsfall handelt. Einige werden dann versuchen, die Notlage der Expartner auszunutzen und den Preis so weit wie möglich zu drücken.

Anwaltlichen Beistand bezüglich ihrer Wohnung haben sich knapp 50 Prozent der Befragten während der Scheidung geholt. Die Mehrzahl erzielte ohne Hilfe eine Einigung darüber, was mit der Wohnung nach der Scheidung geschehen soll. Dabei gingen die 56- bis 65-Jährigen mit gutem Beispiel voran.

„Haben Sie beim Entscheidungsprozess rund um Ihre gemeinsame Immobilie anwaltlichen Beistand in Anspruch genommen?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



Der Zugewinnausgleich

Der Verkauf der Eigentumswohnung bei Scheidung ist für die meisten der naheliegende Schritt, ohne Anwalt in der Vorbereitung und Umsetzung aber nicht zu meistern. Denn im Fall einer Scheidung sorgen Richter und Anwälte dafür, dass Güter, Vermögen und Schulden, die während der Ehe angeschafft worden sind, gerecht aufgeteilt werden. In der Praxis ist der sogenannte Zugewinnausgleich mühselig und schwierig umzusetzen.

Experten müssen klären, wie hoch die Schulden, die geleistete Tilgung und der Wertzuwachs der Immobilie während der gemeinsamen Jahre waren. Es geht auch

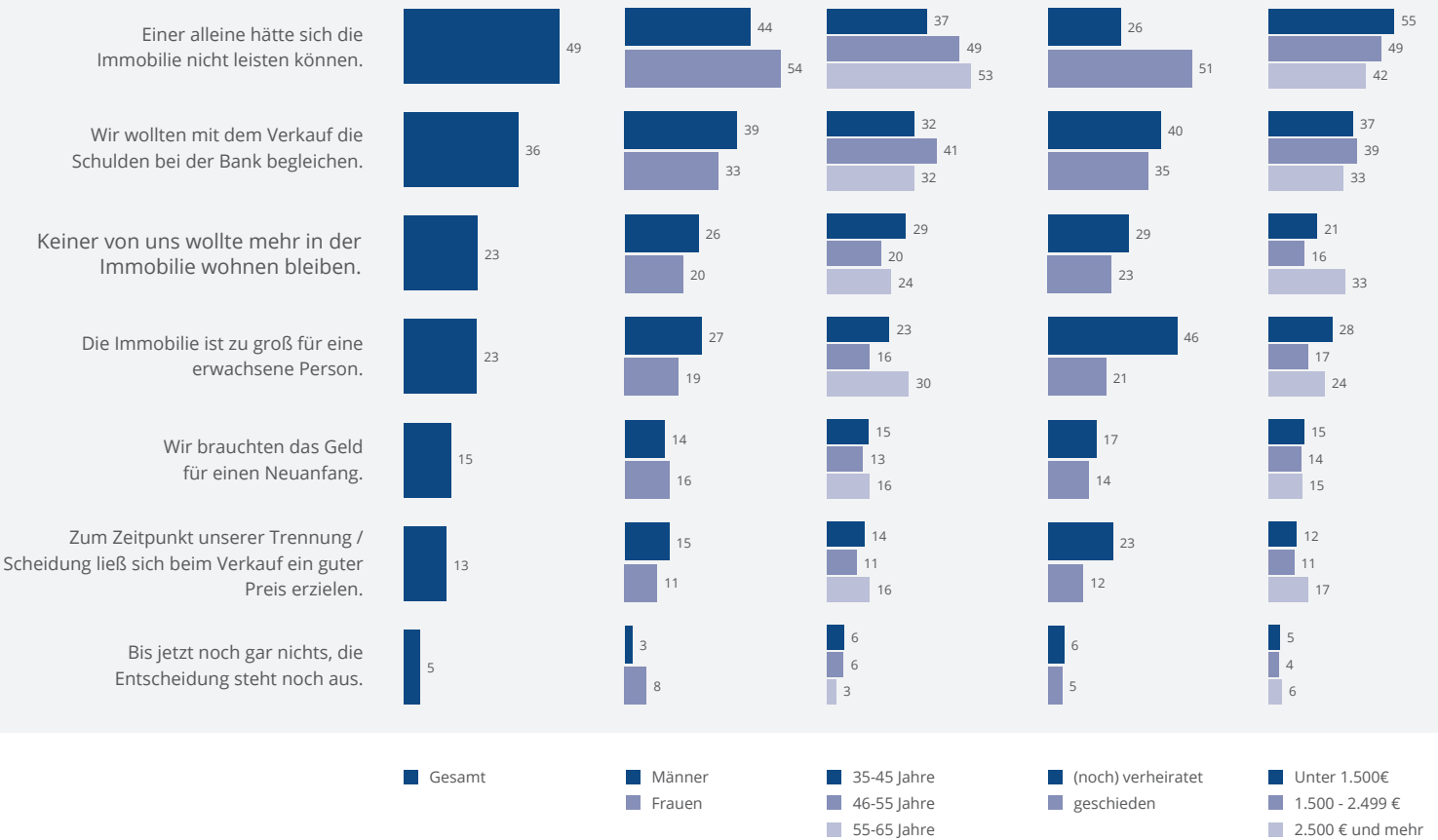
darum, ob und welcher der Partner das Eigenheim weiter bewohnt, wer Kreditraten, Steuer, Versicherung und die übrigen Nebenkosten zahlt, ob die Grundbucheintragung geändert oder die Immobilie im Zuge des Zugewinnausgleichs doch verkauft werden muss. Voraussetzung für den Verkauf ist, dass sich die Ehegatten einig sind.

Dass diese Entscheidung meistens aus finanziellen Nöten getroffen wird, zeigt die Studie:



„Warum haben Sie sich dazu entschieden, Ihre Immobilie zu verkaufen?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



Die Hälfte der Befragten kann sich die Wohnung nach der Scheidung nicht allein leisten, wobei Frauen mit niedrigerem Einkommen, Geringverdiener als auch die 56- bis 65-jährigen im Vergleich hiervon häufiger betroffen sind. Die 46- bis 55-jährigen hoffen häufig, durch einen Verkauf der Immobilie ihre Schulden bei der Bank abbezahlen zu können. Andere wollen den Verkaufserlös für einen Neustart verwenden.



Achtung: Spekulationssteuer und Spekulationsfrist

Sie wollen die gemeinsame Wohnung nach der Scheidung verkaufen? Vergessen Sie dabei die Spekulationsfrist nicht. Sie greift bis zehn Jahre nach dem Immobilienkauf.

Wohnen die Eheleute nach der Scheidung gemeinsam in der Wohnung, spielt die Spekulationsfrist keine Rolle. In der Regel verlässt jedoch einer der Partner bei Scheidung die Wohnung. Bei ihm wird vor Ablauf der Zehnjahresfrist Spekulationssteuer anfallen. Dann beginnen anstrengende Rechnungen. Bleibt unter dem Strich Geld übrig, profitieren beide gleichermaßen. Bleiben Schulden, werden sie ebenfalls geteilt.

Zeichnet sich ab, dass ein Verkauf beispielsweise aufgrund gefallener Immobilienpreise die verbliebenen Schulden und Verkaufskosten nicht deckt und einer allein die Wohnung nicht halten kann, ist eine Vermietung der Immobilie an Dritte eine weitere Möglichkeit.

Variante 4: Unentschlossen? Immobilie vermieten!

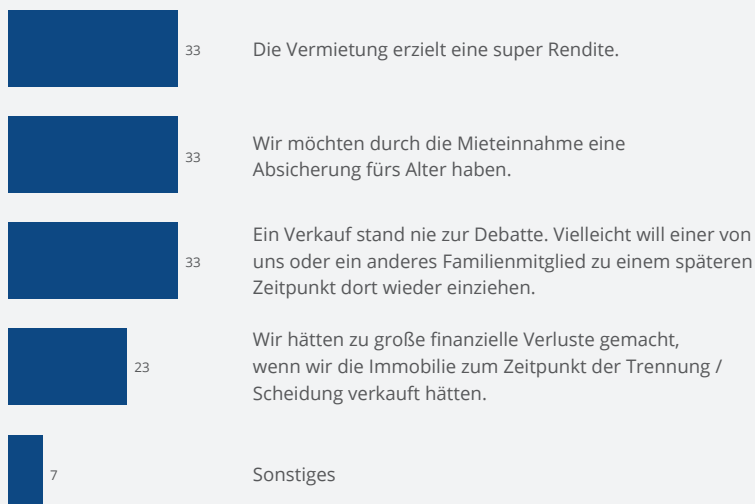
Nur wenige werden nach der Scheidung in der gemeinsamen Wohnung zum Vermieter. Laut Studie haben nur 3 Prozent aller Befragten diese Option gewählt. Auffallend ist, dass vor allem die jüngeren diese Option wählen. Da eine Immobilie ein wichtiger Meilenstein beim Vermögensaufbau sein kann, ist diese Lösung möglicherweise besonders für diese Altersgruppe attraktiv.

Bietet sich die Möglichkeit, zum Zeitpunkt der Trennung eine sehr gute Rendite zu erzielen, sollte man diese Option ins Auge fassen.



„Warum haben Sie sich dazu entschieden, Ihre Immobilie zu vermieten?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



■ Gesamt

Vermietet wird laut Studie meist aus pragmatischen Gründen wie Renditen, finanzieller Absicherung im Alter oder bei drohendem finanziellen Verlust durch einen zu raschen Verkauf der Wohnung nach der Scheidung. Ein Teil der Befragten kann sich sogar vorstellen, zu einem späteren Zeitpunkt wieder in die Wohnung zu ziehen. Voraussetzung ist allerdings, dass das geschiedene Paar auch in der Lage ist, gemeinsam nach der Scheidung

für die Wohnung als Vermieter aufzutreten und die damit verbundenen Aufgaben wahrzunehmen. Denn Instandhaltungsarbeiten müssen organisiert und die jährliche Nebenkostenabrechnung erstellt werden. Ist ein Miteinander unmöglich, ist eine Vermietung keine brauchbare Alternative.

Wohnung behalten und Versteigerung vermeiden

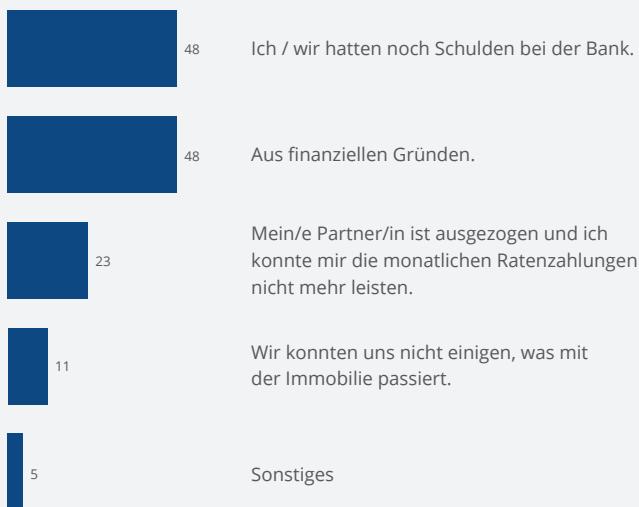
Eine Versteigerung ist immer die schwerste, aber manchmal notwendige Entscheidung. Vor allem, wenn sich Paare schon in der Frühphase einer Immobilienfinanzierung trennen, sind Restschulden wahrscheinlich und die Gefahr, auf Schulden sitzen zu bleiben, sehr hoch. Doch das Risiko, zu wenig für die Wohnung nach der Scheidung zu erhalten, ist bei einer Versteigerung relativ hoch. Deshalb gilt diese Variante als die Schlechteste.

Denn die dabei erzielten Preise liegen oft unter dem möglichen Marktpreis. Ein Gutachter schätzt den Wert der Immobilie und berechnet die Untergrenze für ein erstes Gebot. Dieses Einstiegsgebot liegt meist

30 bis 40% unter dem Marktwert. Bleiben neben dem Verkaufserlös noch Schulden, müssen beide Parteien dafür aufkommen und noch nach der Scheidung gegebenenfalls einen Wohnungskredit aufnehmen. So viel sei zum Trost gesagt: Eine Zwangsversteigerung tritt laut Umfrage nur äußerst selten ein: Nur vier Prozent der Befragten waren davon betroffen. Wiederum 11 Prozent von ihnen haben wegen ihrer Streitigkeiten ihre Immobilie verloren. Sie konnten sich nicht darüber einigen, was mit ihrer Wohnung nach der Scheidung geschehen soll. Das sicher traurigste Ergebnis der Studie.

„Warum musste Ihre Immobilie zwangsversteigert werden?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



■ Gesamt

Bei vielen Zwangsversteigerungen handelt es sich in der Regel um Teilungsversteigerungen. Hierdurch lösen die früheren Eheleute ihre Gemeinschaft an einem Eigentum auf, beispielsweise an der gemeinsamen Wohnung und erhalten anschließend den Verkaufserlös. Paare

wählten diese Variante vor allem, um Schulden bei der Bank zu begleichen. Fast die Hälfte der Befragten, deren Haus veräußert wurde, gab dies als Begründung für die Versteigerung an.



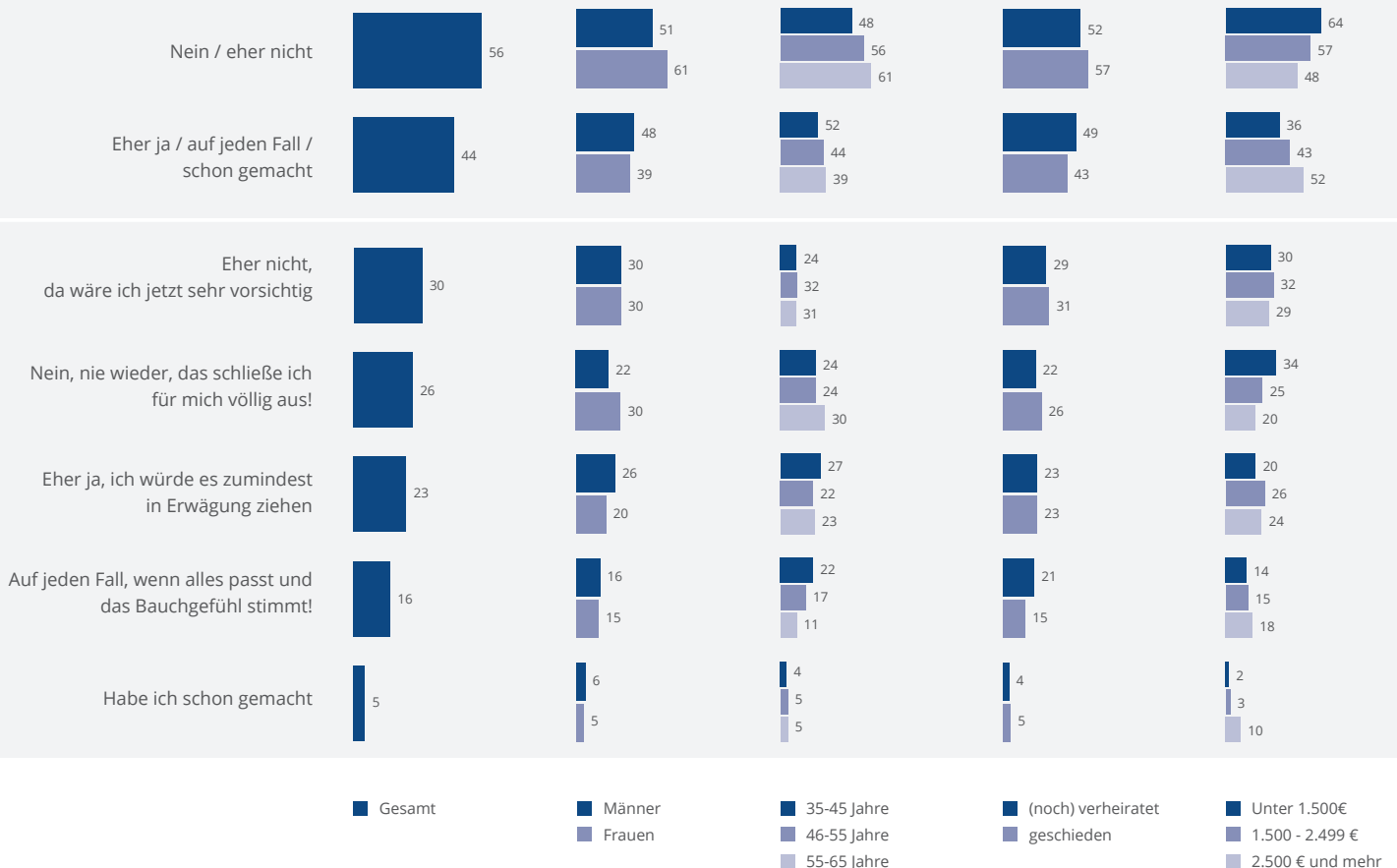
Ihr Fazit: Immobilienkauf? Schwierig, dennoch blicken wir optimistisch in die Zukunft!

- 🏠 Mehr als die Hälfte der 35- bis 45-Jährigen sieht optimistisch in die Zukunft
- 🏠 58 Prozent aller Befragten erlebten den Entscheidungsprozess um die gemeinsame Immobilie während der Scheidung als sehr belastend
- 🏠 Vor allem die 46- bis 55-Jährigen empfanden den Prozess als sehr aufreibend
- 🏠 Nur 44 Prozent aller Befragten können sich anschließend vorstellen, noch einmal mit einem neuen Partner nach der Scheidung oder Trennung eine neue Immobilie zu erwerben.
- 🏠 Am deutlichsten positionieren sich die Geringverdiener und die älteren Semester gegen den Erwerb einer neuen Immobilie.
- 🏠 42 Prozent der Studienteilnehmer bewerten alle Entscheidungen um die gemeinsame Wohnung nach der Scheidung als völlig unproblematisch und kaum belastend.

Dieses Ergebnis zeigt: Der Abschied von der gemeinsamen Wohnung nach einer Scheidung muss kein Alptraum werden und kann mit ein paar Tipps gelingen. **ImmobilienScout24.de** hilft gerne beim Neuanfang und unterstützt beim Verkauf, Vermieten oder dem Finden einer neuen Wohnung!

„Nach der Erfahrung mit Ihrer Trennung / Scheidung und dem Entscheidungsprozess rund um Ihre gemeinsame Immobilie: Würden Sie nochmal zusammen mit einem neuen Partner / einer neuen Partnerin eine gemeinsame Immobilie erwerben?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)



Wohnungskauf vor Ehe? Konsequenzen vorab bedenken!

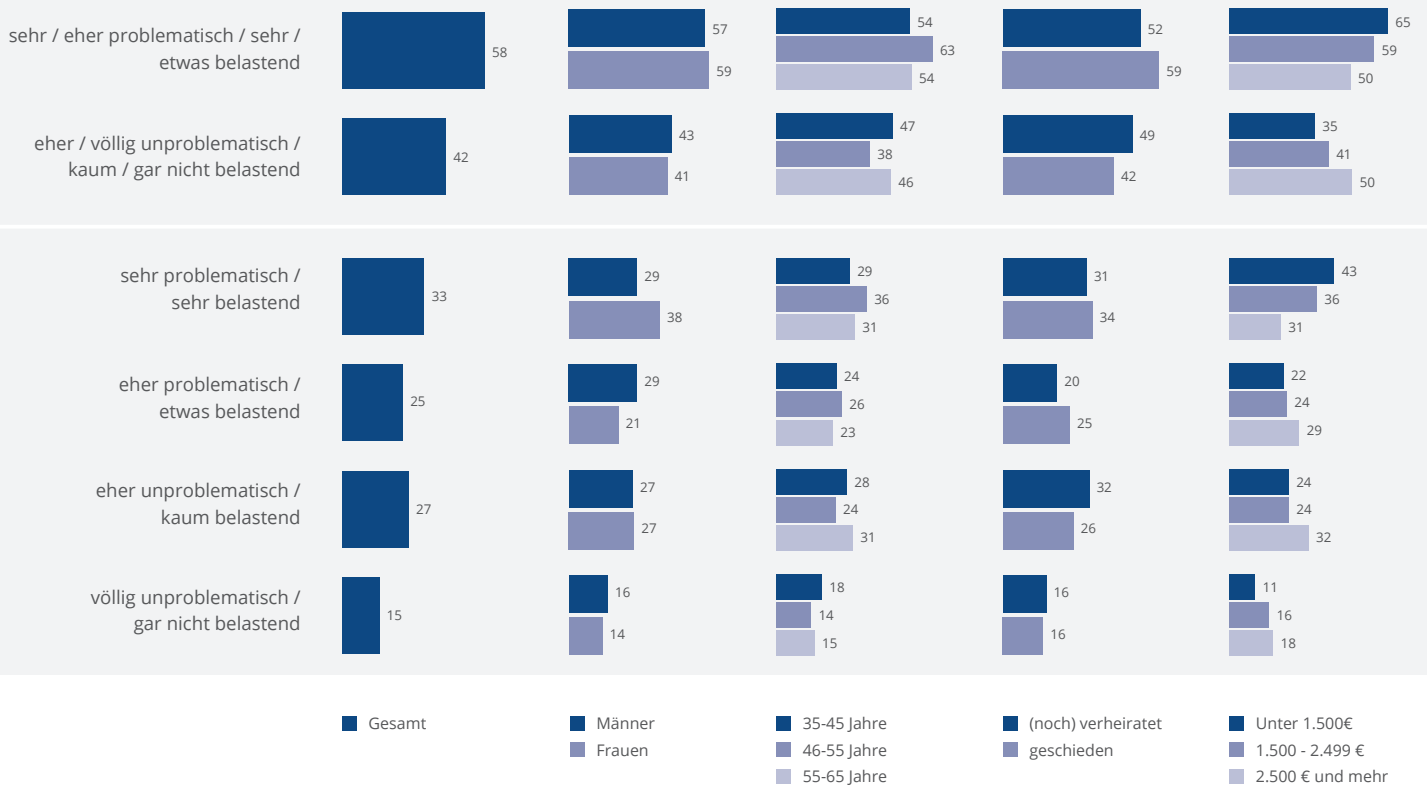
Die Studie beweist: Mögliche Konsequenzen für die gemeinsame Wohnung bei einer Scheidung müssen vor der Anschaffung bedacht werden. Doch daran wollten beim Kauf die wenigsten denken.

- 🏠 75 Prozent der Befragten haben dies weder gedanklich durchgespielt, noch vertraglich beispielsweise in Form eines Ehevertrages festgehalten.
- 🏠 Generell zeigten sich die Männer in diesem Fall pragmatischer und vorausschauender.
- 🏠 Vor allem die Älteren sind beim Kauf einer Eigentumswohnung eher romantisch veranlagt, waren sich möglicherweise zu sicher, dass sie keine Vorkehrungen für die Wohnung im Falle einer Scheidung treffen müssen.
- 🏠 Geringverdiener mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 1.500 Euro und weniger waren beim Kauf der Immobilie besonders arglos: 80 Prozent haben mögliche Konsequenzen für die gemeinsame Wohnung nach der Scheidung nicht bedacht.
- 🏠 Immerhin: Über 52 Prozent aller Befragten waren sich schnell einig, was mit der Immobilie nach der Scheidung geschehen soll.



„Alles in allem: Als wie problematisch / belastend haben Sie bei Ihrer Trennung / Scheidung den Entscheidungsprozess rund um Ihre gemeinsame Immobilie empfunden?“

Angaben in % (Mehrfachbenennungen möglich)





Pressekontakt

Immobilien Scout GmbH
Andreasstr. 10
12043 Berlin
Deutschland

Telefon: +49 30 24301-1966
E-Mail: presse@immobilienscout24.de

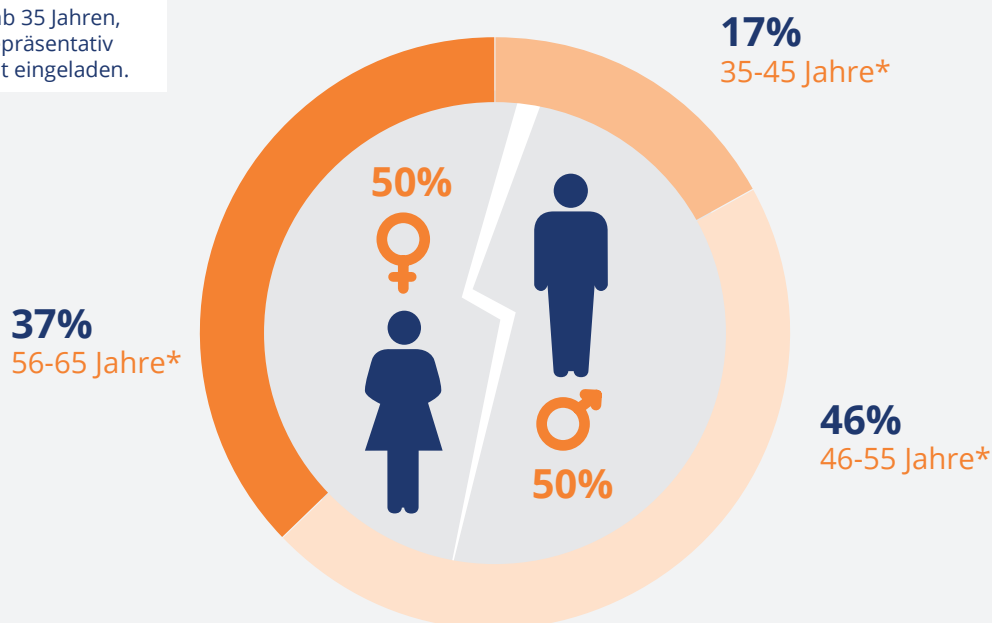
Umfrage: Wie trennt sich Deutschland?

Wir haben mehr als 1.000 Menschen zwischen 35 und 65 Jahren gefragt:

Was tun mit der gemeinsamen Eigentumswohnung, wenn das Zusammenleben gescheitert ist? Und unsere Studienteilnehmer müssen es wissen: Alle sind geschieden oder leben in Scheidung- und als gleichberechtigte

Wohnungseigentümer müssten alle über die weitere Nutzung ihrer Wohnung nach der Scheidung entscheiden. Ihre Erfahrungen haben wir in der Umfrage „Wie trennt sich Deutschland?“ für Sie zusammengefasst.

* Nur Personen ab 35 Jahren, bevölkerungsrepräsentativ nach Geschlecht eingeladen.








Monatl. Haushaltsnettoeinkommen

0 - 1.000 €	10 %
1.000 - 1.500 €	22 %
1.500 - 2.000 €	17 %
2.000 - 2.500 €	17 %
2.500 - 3.800 €	22 %
3.800 € +	11 %
keine Angaben	1 %



Personenhaushalt

 1 Person	41 %
 2 Personen	39 %
 3 Personen	13 %
 4 Personen	5 %
 5 Personen und mehr	2 %