

RATGEBER

Scheidung und Haus verkaufen in Brandenburg – so geht's

Haus bei Scheidung verkaufen? Welche Folgen sich ergeben und wie wir Ihre Immobilie in Brandenburg im Scheidungsfall verkaufen.



Hausverkauf bei Scheidung – worauf achten?

Allein im Land Brandenburg wurden 2023 laut **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** 3.802 Ehen geschieden. Steht das Ehe-Aus bevor, stellt sich für viele Beteiligte nicht nur die Frage nach dem Sorgerecht für den Nachwuchs, sondern auch nach dem Verbleib des gemeinsamen Besitzes. Ausschlaggebend für den **Hausverkauf im Scheidungsfall** sind letztlich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denn eine veränderte finanzielle Situation macht einen Verkauf der gemeinsamen Immobilie oft unumgänglich. Lassen Sie sich von uns zum Thema Haus verkaufen bei Scheidung beraten. Wir werden gemeinsam eine passende Lösung finden und Ihre Immobilie zu einem angemessenen Preis verkaufen. Im Folgenden finden Sie einige Tipps rund ums Thema Scheidungsimmobilie.

Gründe für einen Hausverkauf im Scheidungsfall

- Die finanzielle Situation: Das gemeinsame Einkommen verteilt sich durch die räumliche Trennung der Scheidenden auf zwei Haushalte, während sich die Gesamtkosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung wesentlich erhöhen.
- Der Wunsch nach wirtschaftlicher Entflechtung: Wer sich scheiden lässt, strebt in der Regel nach völliger Unabhängigkeit vom Ex-Partner. Befindet sich eine Immobilie jedoch über die Scheidung hinaus im Besitz beider Parteien, lässt sich eine wirtschaftliche Verflechtung kaum vermeiden. Schließlich müssen im Hinblick auf das Haus gemeinsame Entscheidungen getroffen werden, beispielsweise im Falle einer erforderlichen Modernisierung.
- Die veränderten Lebensumstände: Im Zuge der Scheidung möchten sich womöglich beide Parteien räumlich verkleinern. Der Verkauf der gemeinsamen Immobilie ist dann der logische Schluss.

Was beim Hausverkauf im Scheidungsfall zu beachten ist

Ein Hausverkauf unter Zeitdruck hat einen geringeren Verkaufserlös und damit wiederum Vermögenseinbußen zur Folge. Aus dem Grund sollten Notverkäufe nach Möglichkeit vermieden werden.

Möglichkeiten des Hausverkaufs im Zuge einer Scheidung:

- einvernehmlicher Hausverkauf
- alleinige Übernahme des Hauses und sämtlicher noch vorhandener Belastungen durch einen der scheidenden Partner
- Teilungserklärung, wenn es sich bei der Scheidungsimmobilie um ein Mehrfamilienhaus handelt – in dem Fall erhalten beide Parteien das Alleineigentum an unterschiedlichen Wohnungen
- Teilungsversteigerung, wenn keine Einigung der Scheidenden zustande kommt – ein Verkauf durch Teilungsversteigerung muss beim Amtsgericht beantragt werden und bringt meist deutlich geringere Erlöse

Der beste Zeitpunkt für den Hausverkauf im Scheidungsfall



Der Hausverkauf kann entweder im Trennungsjahr oder im Anschluss an dieses erfolgen. Der Hausverkauf während der Trennungszeit bietet sich an, wenn eine spätere Wiederherstellung der ehelichen Lebensgemeinschaft definitiv ausgeschlossen wird und die gemeinsame Immobilie für die verbleibende Partei entweder zu groß ist oder eine Verringerung der laufenden Kosten angestrebt wird. Des Weiteren ist ein Hausverkauf im Trennungsjahr sinnvoll, wenn für einen Vermögensausgleich im Zuge der Scheidung Liquidität benötigt wird, beispielsweise im Hinblick auf einen absehbaren Zugewinnausgleich. Nach Ablauf des Trennungsjahres kann jede Partei die Veräußerung des gemeinsamen Hauses verlangen.

Geltende Ansprüche für den Zeitraum zwischen Auszug und Hausverkauf

Anspruch auf Nutzungsüberlassungsentgelt

Kommt es noch vor dem Hausverkauf zum Auszug einer der beiden scheidenden Parteien, so hat diese gegenüber der verbleibenden Partei einen Anspruch auf ein Nutzungsüberlassungsentgelt als Ausgleich für den erhaltenen Wohnvorteil.

Berechnung des Wohnvorteils

Zur Berechnung des Wohnvorteils wird der ortsübliche Mietspiegel herangezogen. Der Wohnvorteil kann wie folgt kompensiert werden:

- durch Ausgleichszahlung
- durch Einbeziehung in die Unterhaltsansprüche

Wohnvorteil innerhalb des Trennungsjahres

Im Trennungsjahr kann der Wohnwert bis zur Einreichung des Scheidungsantrags unterhalb des Mietwertes angesetzt werden, sofern das Haus für die dort verbleibende Partei zu groß ist. Nach Einreichung des Scheidungsantrags wird der Wohnwert hingegen entsprechend des ortsüblichen Mietspiegels festgesetzt.

Zahlung des Hauskredits nach der Scheidung

Wurde zur Finanzierung des Hauses ein Kredit aufgenommen, stellt sich im Scheidungsfall womöglich die Frage nach der Haftung. Grundsätzlich gilt: Eine Scheidung ändert nichts an den Haftungsverhältnissen. Lautet der Kreditvertrag nur auf den Namen eines Ehepartners, so haftet dieser auch nach der Scheidung gegenüber der Bank. Wurde der Vertrag hingegen von beiden Ehepartnern gemeinsam abgeschlossen, haften diese auch im Anschluss an die Scheidung zu gleichen Teilen für den Kredit. Bleiben Kreditzahlungen aus, ist die Bank nach Fälligstellung zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Eine solche ist für die Hauseigentümer mit erheblichen Vermögenseinbußen verbunden.

Sollten Sie selbst vor einer Scheidung stehen und den [Verkauf Ihrer Immobilie in Brandenburg](#) in Erwägung ziehen, beraten wir Sie gerne in allen wesentlichen Punkten. Bitte [kontaktieren Sie uns](#) zu diesem Zweck telefonisch oder per E-Mail.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/scheidung-und-hausverkauf-in-brandenburg.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel