# Das gemeinsame Haus, *wenn zwei sich trennen.*

Die Wege und ihre Folgen, ruhig erklärt. Für alle, die gerade vor dieser Frage stehen.

MAGMA ROCK CONSULT GMBH · PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE BERATUNG

WORUM ES HIER GEHT

## Eine Trennung ist schwer genug. Eine gemeinsame Immobilie macht sie oft noch schwerer.

Das Haus ist meistens der größte gemeinsame Besitz, es hängt ein Kredit daran, und es steckt voller Jahre, die man zusammen verbracht hat. Viele schieben die Frage nach dem Haus deshalb auf, das ist verständlich.

Aber solange sie offen ist, bleiben beide an das Haus und an die Bank gebunden, auch wenn einer längst woanders wohnt.

Dieses Heft ordnet die Frage. Es erklärt, welche Wege es gibt, was jeder davon bedeutet und wo die Stolperstellen liegen. Es ergreift für niemanden Partei. Bei einer Trennung braucht jeder von Ihnen einen eigenen Rat.

> WAS WIR MACHEN
>
> Dieses Heft erklärt Optionen und Größenordnungen.
>
> Wir beraten Sie gerne persönlich im Einzelfall zur wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie.
>
> Eine Rechtsberatung ist Sache von Notar und Fachanwalt. Steuerfragen gehören zum Steuerberater.

> DAS WICHTIGSTE VORWEG
>
> Wem das Haus gehört und wer der Bank das Geld schuldet, sind zwei verschiedene Fragen. Viele Missverständnisse entstehen, weil man sie verwechselt.

TEIL I

# Zwei Fragen, die man auseinanderhalten muss

*Die eine beantwortet das Grundbuch, die andere der Darlehensvertrag.*

I · ZWEI FRAGEN, DIE MAN AUSEINANDERHALTEN MUSS

## Grundbuch und Kredit haben verschiedene Antworten

Bevor über Wege gesprochen wird, lohnt ein Blick in zwei Unterlagen. Sie beantworten zwei Fragen, die in einer Trennung oft durcheinandergeraten.

**Wem gehört das Haus?**

Das steht im Grundbuch. Stehen Sie beide dort, gehört das Haus Ihnen beiden, meistens je zur Hälfte. Steht nur einer dort, gehört es nur ihm, auch wenn beide gezahlt haben. Ob dann ein Ausgleich fällig ist, ist eine eigene Frage.

**Wer schuldet der Bank das Geld?**

Das steht im Darlehensvertrag. Haben Sie beide unterschrieben, haften Sie beide für die volle Summe, egal wer auszieht und egal, was Sie untereinander vereinbaren. Auch wenn Sie abmachen, dass nur noch einer zahlt, kann die Bank das Geld weiter von jedem von Ihnen verlangen.

MERKSATZ

*„Wer auszieht, ist nicht raus aus dem Kredit. Und nicht raus aus dem Grundbuch.“*

DIE ZEIT ZWISCHEN TRENNUNG UND ENTSCHEIDUNG

## Fragen, die sofort eine Antwort brauchen

**Wer bleibt wohnen?** Das hängt oft an den Kindern.

**Wer zahlt die Raten weiter?** Die Bank will ihr Geld pünktlich, egal von wem.

**Muss der Bleibende dem anderen etwas zahlen?** Unter Umständen ja.

**Wer zahlt Reparaturen, Grundsteuer, Versicherung?** Auch das muss für die Übergangszeit geklärt sein.

> DAS WICHTIGSTE FÜR DIE ÜBERGANGSZEIT
>
> Auf diese Fragen gibt es keine allgemeine Antwort, sie gehören zu Ihrem Anwalt. Wichtig ist nur: Schreiben Sie auf, was Sie vereinbaren, und wer was zahlt.

TEIL II

# Die fünf Wege

*Grundsätzlich gibt es fünf Wege. Finden Sie den optimalen Weg für Ihre persönliche Situation.*

II · DIE FÜNF WEGE

Grundsätzlich gibt es fünf Wege, Mischformen sind fast immer Abwandlungen davon. Welcher passt, hängt oft weniger am Geld als an den Kindern und am Kredit.

### 1 Einer übernimmt das Haus

*Der Weg, der am meisten Kontinuität bewahrt, gerade für Kinder.*

DAFÜR Die Kinder bleiben in ihrer Umgebung, ihrer Schule, bei ihren Freunden.

DAFÜR Es gibt keinen fremden Käufer.

DAGEGEN Der Übernehmende muss den anderen auszahlen und den Kredit allein tragen können.

DAGEGEN Die Bank muss zustimmen, den anderen aus dem Kredit zu entlassen. Dazu ist sie nicht verpflichtet.

FALL Wenn einer genug verdient, um das Haus zu halten, und beide wollen, dass die Kinder bleiben können.

### 2 Gemeinsam verkaufen

*Der Weg, der am Ende fast immer das meiste Geld übrig lässt.*

DAFÜR Der Kredit wird abgelöst, beide sind aus der Haftung, der Rest wird geteilt.

DAFÜR Danach ist die Verbindung über das Haus beendet.

DAGEGEN Beide müssen zustimmen und beide müssen unterschreiben.

DAGEGEN Wird der Kredit vor dem Ende der Zinsbindung abgelöst, kann die Bank eine Entschädigung verlangen.

DAGEGEN Steuern können anfallen, wenn einer schon ausgezogen ist und das Haus noch nicht lange gehört.

FALL Wenn keiner das Haus allein halten kann oder will.

### 3 Vermieten und später entscheiden

*Zeit gewinnen, ohne dass das Haus leer steht.*

DAFÜR Die Miete trägt den Kredit, und niemand muss unter Druck verkaufen.

DAGEGEN Sie bleiben beide Vermieter und müssen weiter gemeinsam entscheiden.

DAGEGEN Ein vermietetes Haus ist später schwerer zu verkaufen als ein leeres.

FALL Wenn die Trennung ruhig verläuft und Markt oder Zinsbindung für ein späteres Datum sprechen.

### 4 Einer bleibt, der andere bleibt Miteigentümer

*Eine Zwischenlösung, oft für die Jahre, bis die Kinder aus dem Haus sind.*

DAFÜR Die Kinder bleiben, und niemand muss sofort Geld aufbringen.

DAGEGEN Beide bleiben an Haus und Kredit gebunden, oft viele Jahre lang.

DAGEGEN Es braucht eine schriftliche Vereinbarung, die auch regelt, was passiert, wenn sich die Lage ändert.

FALL Wenn beide den Kindern den Umzug ersparen wollen und das Ende der Zwischenzeit absehbar ist.

### 5 Teilungsversteigerung

*Der Weg, der offensteht, wenn einer sich jeder Lösung verweigert.*

Gehört das Haus beiden, kann jeder beim Amtsgericht die Versteigerung beantragen.

DAFÜR Einer allein kann die Sache beenden.

DAGEGEN Das Verfahren dauert lange und kostet. Bieter sehen das Haus meistens nicht von innen.

DAGEGEN Wer noch darin wohnt, erlebt die Versteigerung seines Zuhauses.

FALL Wenn alle Gespräche gescheitert sind. Dann ist dieser Weg legitim, aber er sollte nie der erste sein.

### Die Reihenfolge, die Streit erspart

Eine Reihenfolge, keine Frist. Ohne den Wert des Hauses und den Stand des Kredits kann niemand fair auszahlen und niemand fair verkaufen.

| | |
|---|---|
| **Schritt 1** | Unterlagen suchen |
| **Schritt 2** | Bank fragen |
| **Schritt 3** | Wert ermitteln |
| **Schritt 4** | Übergang regeln |
| **Schritt 5** | Entscheidung |

SELBST RECHNEN

## Kann einer das Haus allein halten?

Eine Rechenhilfe für Weg 1. Sie zeigt, wie groß der Kredit würde, wenn einer den anderen auszahlt und die Restschuld allein übernimmt.

| Posten | Beispielwert |
|---|---|
| Wert des Hauses<br>Euro | 450000 |
| Restschuld bei der Bank<br>Euro, steht im Kontoauszug des Darlehens | 220000 |
| Anteil des anderen<br>Prozent, meistens 50 | 50 |
| Zins und Tilgung zusammen<br>Prozent im Jahr, Beispielwert | 5 |
| Ihr Nettoeinkommen<br>Euro im Monat | 4200 |

Rechenhilfe, keine Finanzierungszusage. Ob die Bank den anderen aus dem Kredit entlässt und welche Rate sie für tragbar hält, entscheidet allein die Bank.

WELCHER WEG PASST WOZU

## Suchen Sie Ihre Lage und lesen Sie die Zeile nach rechts

Diese Tabelle ersetzt keine Beratung, sie sagt nur, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

| Ihre Lage | Einer übernimmt | Gemeinsam verkaufen | Vermieten | Zwischenlösung | Versteigerung |
|---|---|---|---|---|---|
| Ich will im Haus bleiben | + | – | – | + | – |
| Die Kinder sollen bleiben können | + | – | – | + | – |
| Ich will aus dem Kredit heraus | ~ | + | – | – | + |
| Ich kann den Kredit allein tragen | + | ~ | ~ | ~ | ~ |
| Wir können noch miteinander reden | + | + | + | + | – |
| In einem Jahr soll alles erledigt sein | ~ | + | – | – | – |

+ passt hier häufig · ~ kommt in Frage, hängt an Bedingungen · – passt hier selten

> DIESE SEITE IST FÜR SIE ALLEIN
>
> Sie müssen sie niemandem zeigen. Sie sagt nur, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

---

TEIL III

# Bevor Sie entscheiden

*Viele Fragen lassen sich im Zusammenhang mit der Scheidung einfacher regeln als danach.*

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

## Fünf Angaben, die Sie vor jedem Gespräch kennen sollten

Diese Seite ist für Sie allein. Die Antworten stehen in zwei Unterlagen: Grundbuchauszug und Darlehensvertrag.

**1. Wer steht im Grundbuch?**

---

**2. Wer hat den Kredit unterschrieben?**

---

**3. Wann endet die Zinsbindung?**

---

**4. Was ist mir am wichtigsten?**

- ☐ Kinder
- ☐ Geld
- ☐ Ruhe
- ☐ Tempo

**5. Können wir noch miteinander reden?**

☐ Ja

☐ Nur schwer

☐ Nein

> SO LESEN SIE IHRE ANTWORTEN
>
> Stehen bei Frage 1 und Frage 2 verschiedene Namen, haben Sie die zwei Fragen dieses Heftes gefunden. Nehmen Sie beide Unterlagen zu Ihrem Anwalt mit.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

## Vier häufige Irrtümer

Diese vier Sätze hört man in fast jeder Trennung. Alle vier stimmen so nicht.

*„Wer auszieht, ist raus aus dem Kredit."*
Nein. Wer den Darlehensvertrag unterschrieben hat, haftet der Bank gegenüber weiter, bis die Bank ihn entlässt oder der Kredit abgelöst ist.

*„Wer auszieht, verliert seine Rechte am Haus."*
Nein. Wer im Grundbuch steht, bleibt Eigentümer, auch wenn er woanders wohnt.

*„Wir regeln das Haus nach der Scheidung."*
Das geht, ist aber oft teurer. Viele Fragen lassen sich im Zusammenhang mit der Scheidung einfacher regeln als danach.

*„Der andere muss zustimmen, sonst passiert gar nichts."*
Nicht ganz. Wenn beide Eigentümer sind, kann jeder die Versteigerung beantragen. Blockieren schützt nicht vor einer Entscheidung.

WAS JETZT ZU TUN IST

## In dieser Reihenfolge und die Reihenfolge ist der eigentliche Rat

1. **Grundbuchauszug und Darlehensvertrag heraussuchen.** Damit klären Sie die zwei Fragen vom Anfang dieses Heftes.

2. **Bei der Bank den Stand des Kredits erfragen.** Restschuld, Ende der Zinsbindung, Kosten einer Ablösung.

3. **Den Wert des Hauses ermitteln lassen.** Von jemandem, dem Sie beide vertrauen.

4. **Die Übergangszeit schriftlich regeln.** Wer wohnt, wer zahlt, bis wann.

5. **Dann mit dem eigenen Anwalt entscheiden.** Jeder für sich.

WO SIE SICH BERATEN LASSEN

## Fünf Stellen, die Ihnen in dieser Situation helfen können

Was eine Beratung kostet, sagt Ihnen jede dieser Stellen vorab. Fragen Sie im ersten Telefonat danach.

**1. Fachanwalt für Familienrecht**
Jeder von Ihnen braucht seinen eigenen. Ein Anwalt darf nicht beide Seiten vertreten.

**2. Familienberatungsstelle oder Mediator**
Wenn Sie noch miteinander sprechen wollen. Beratungsstellen der Kirchen und Wohlfahrtsverbände sind oft kostenlos.

**3. Ihre Bank**
Früh fragen, ob eine Entlassung aus dem Kredit denkbar ist und was eine vorzeitige Ablösung kostet. Schriftlich.

**4. Notar**
Pflicht bei jedem Verkauf und jeder Übertragung eines Hausanteils. Berät neutral.

**5. Steuerberater**
Vor jedem Verkauf, besonders wenn einer schon ausgezogen ist.

> EIN HINWEIS IN EIGENER SACHE
>
> Wir können Sie hinsichtlich der wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie beraten und Ihnen mögliche Wege aufzeigen. Wir können Ihnen Notare, Fachanwälte und Anlaufstellen empfehlen. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, können wir Sie auch in diesem Prozess unterstützen.

---

Ein Verkauf in einer Trennung muss oft leise gehen. Wenn Sie sich für einen Verkauf entscheiden, kaufen wir selbst, ohne Besichtigungen und ohne Schild im Garten. Wenn das für Sie ein Thema ist, rufen Sie an. Vereinbaren Sie gerne einen Termin bei uns.

**Magma Rock Consult GmbH**
Ansprechpartner: Rico Finster
Telefon: +49 (0)30 40 366 478
Email: info@magmaconsult.de

**Das Heft weitergeben**
Dieser Leitfaden ist kostenlos und soll Betroffenen einen ersten Überblick geben, wie es weitergehen könnte.

Herausgeber der Ratgeber-Reihe: Magma Rock Consult GmbH. Stand 18.09.2026. Dieses Heft informiert und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Magma Rock Consult GmbH, Mühlenbecker Str. 27, 16348 Wandlitz, Handelsregister: HRB 15551 FF — Amtsgericht Frankfurt (Oder).