Ratgeber: Scheidungsimmobilien in München

Bei einer Trennung ist die gemeinsame Immobilie häufig der größte Vermögenswert. Dieser Ratgeber zeigt die üblichen Wege, wie Paare die Immobilie sachlich und geordnet auseinandersetzen können.

1. Die Ausgangslage klären

Entscheidend ist zunächst, wer im Grundbuch steht, wer die Finanzierung trägt und welche Vereinbarungen bereits getroffen wurden, etwa im Ehevertrag. Diese Punkte bestimmen die möglichen Wege, bevor die Frage nach dem Wert der Immobilie gestellt wird.

- [ ] Grundbuchauszug mit allen Eigentümern
- [ ] Darlehensverträge und aktueller Stand der Finanzierung
- [ ] Ehevertrag oder sonstige Vereinbarungen
- [ ] Nachweise zu Instandhaltung und Modernisierungen

2. Die üblichen Optionen

- Ein Partner übernimmt die Immobilie und zahlt den anderen aus
- Die Immobilie wird verkauft und der Erlös nach den vereinbarten Anteilen aufgeteilt
- Die Immobilie wird vermietet, bis eine Entscheidung möglich ist
- Eine befristete Nutzung durch einen Partner, etwa bis Kinder einen Schulabschluss erreicht haben

> **Verhandlungsbasis**
> Eine neutrale, aktuelle Bewertung schafft eine gemeinsame Verhandlungsbasis. Ohne sie wird die Auseinandersetzung oft von unterschiedlichen Vorstellungen über den Wert bestimmt.

3. Bewertung und Finanzierung

Für die Auszahlung ist entscheidend, wie hoch der aktuelle Wert der Immobilie ist und welche Darlehen noch offen sind. Der Verkehrswert hängt von Lage, Zustand, Ausstattung und Marktlage ab. Beim Vergleich mit dem Restdarlehen wird deutlich, wie viel Eigenkapital tatsächlich zur Verfügung steht.

Ob eine Übernahme finanzierbar ist, hängt von Einkommen, Bonität und den Konditionen einer neuen Finanzierung ab. Diese Prüfung sollte vor einer Einigung erfolgen.

4. Kinder, Wohnrecht und Nutzung

Wenn Kinder im Haushalt leben, spielen Wohnbedarf, Schulwahl und Verlässlichkeit eine große Rolle. Eine Lösung für die Übergangszeit sollte schriftlich festgehalten werden, damit alle Beteiligten Klarheit haben.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

5. Ablauf eines Verkaufs

- Bewertung beauftragen und Vermarktung abstimmen
- Vermarktung mit Exposé, Fotos und Besichtigungen
- Beide Parteien stimmen Verkaufspreis und Konditionen zu
- Kaufvertrag beim Notar, anschließend Abwicklung und Schuldentilgung

Ein Verkauf während der Trennung erfordert in der Regel die Zustimmung beider Eigentümer. Für Besichtigungen und Kommunikation ist eine sachliche Abstimmung hilfreich, etwa über eine beauftragte Maklerin oder einen Makler.

6. Unterlagen für die Auseinandersetzung

- [ ] Grundbuchauszug
- [ ] Energieausweis
- [ ] Wohnflächenberechnung und Grundrisse
- [ ] Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen
- [ ] Darlehensunterlagen und aktuelle Kontoauszüge zur Tilgung
- [ ] Hausgeldabrechnungen bei Eigentumswohnungen
- [ ] Nachweise über Investitionen in die Immobilie

Neutrale Bewertung für Ihre Immobilie

Eine sachliche Wertermittlung hilft, die Auseinandersetzung nachvollziehbar zu gestalten. Wir unterstützen Sie gern mit einer Einschätzung Ihrer Immobilie und besprechen die nächsten Schritte.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Scheidungsimmobilie München, Immobilie nach Trennung verkaufen München, Haus Trennung Bewertung München, Immobilienbewertung Scheidung München, Immobilie Ehe Auseinandersetzung, Bayernwerte Immobilien

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Hinweis

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt für Familienrecht bzw. Erbrecht oder Steuerberater. Bei Trennung und Scheidung sollten Sie frühzeitig einen Fachanwalt für Familienrecht hinzuziehen.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.