

Immobilienbewertung bei einer Scheidung

Description

Immobilienbewertung bei einer Scheidung

Lesedauer: 4 Minuten

01. April 2025

Scheidung & Immobilien

Warum sie so wichtig ist und welche Möglichkeiten es gibt

Eine Scheidung bringt nicht nur emotionale Herausforderungen mit sich, sondern stellt beide Partner oft auch vor große finanzielle und organisatorische Fragen. Besonders dann, wenn eine gemeinsame Immobilie Teil des gemeinsamen Vermögens ist, müssen wichtige Entscheidungen getroffen werden: Soll das Haus oder die Wohnung verkauft werden? Kann einer der beiden Partner ausgezahlt werden? Oder ist eine Vermietung vielleicht eine sinnvolle Alternative?

Unabhängig davon, welche Lösung letztendlich gewählt wird, ist eine professionelle Immobilienbewertung eine der zentralen Voraussetzungen für eine faire und fundierte Entscheidung. Sie schafft Klarheit über den tatsächlichen Wert der Immobilie und hilft dabei, Streitigkeiten zu vermeiden.

In diesem Ratgeber erfahren Sie, in welchen Situationen eine Immobilienbewertung notwendig ist, welche Verfahren es gibt und warum eine realistische Markteinschätzung für eine erfolgreiche Einigung entscheidend sein kann.

Wir unterstützen Sie auch in schweren Lebensabschnitten

[Warum eine Immobilienbewertung im Scheidungsfall so wichtig ist](#)

[Welche Art von Gutachten ist erforderlich?](#)

[Warum ein Verkauf oft die beste Lösung ist](#)

Welche Faktoren beeinflussen den Immobilienwert?

Wie wir Sie unterstützen können

Faire Immobilienbewertung bei Trennung

Warum eine Immobilienbewertung im Scheidungsfall so wichtig ist

Die Bewertung einer Immobilie ist in einer Scheidungssituation aus mehreren Gründen essenziell. Häufig geht es darum, herauszufinden, ob einer der beiden Partner die Immobilie übernehmen und den anderen auszahlen kann. Eine fundierte Wertermittlung hilft dabei, den tatsächlichen Marktwert realistisch einzuschätzen und eine faire Lösung für beide Seiten zu finden.

Auch wenn die Immobilie verkauft werden soll, ist eine präzise Wertermittlung unverzichtbar. Nur mit einer genauen Bewertung lässt sich sicherstellen, dass die Immobilie nicht unter Wert verkauft wird oder unrealistische Preisvorstellungen zu einem langwierigen Verkaufsprozess führen.

Eine weitere Situation, in der eine Immobilienbewertung notwendig ist, ergibt sich, wenn eine sogenannte **Teilungsversteigerung** droht. Kann keine Einigung zwischen den ehemaligen Ehepartnern erzielt werden, kann es passieren, dass die Immobilie zwangsweise durch das Gericht versteigert wird. In vielen Fällen führt dies dazu, dass die Immobilie unter Marktwert verkauft wird – ein finanzieller Nachteil für beide Seiten. Eine frühzeitige Immobilienbewertung kann helfen, diesen Schritt zu vermeiden und eine gemeinsame Lösung zu finden.

Auch bei der Berechnung des **Zugewinnausgleichs** spielt die Immobilienbewertung eine zentrale Rolle. Falls ein Ehepartner die Immobilie bereits vor der Ehe besessen hat, muss im Rahmen der Scheidung ermittelt werden, welcher Wertzuwachs während der Ehe entstanden ist. Nur dieser Zugewinn wird bei der Vermögensaufteilung berücksichtigt. Ohne eine fundierte Wertermittlung kann es hier schnell zu Unstimmigkeiten kommen.

Verkehrswertgutachten und Kurzwertgutachten

Welche Art von Gutachten ist erforderlich?

Wenn es um die Bewertung einer Immobilie geht, gibt es grundsätzlich zwei verschiedene Möglichkeiten: das **Verkehrswertgutachten** und das **Kurzwertgutachten**. Welche Variante die richtige ist, hängt von der individuellen Situation ab.

Ein **Verkehrswertgutachten** ist die umfassendste Form der Wertermittlung und liefert eine detaillierte Analyse des Immobilienwertes nach den gesetzlichen Bewertungsverfahren. Es wird von einem zertifizierten Sachverständigen erstellt und ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Bewertung vor Gericht Bestand haben muss – beispielsweise bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Vermögensaufteilung.

Allerdings ist ein Verkehrswertgutachten mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Diese liegen in der Regel zwischen **0,5 und 1,5 Prozent des Immobilienwerts**. Bei einer Immobilie im Wert von 500.000 Euro bedeutet das, dass die Gutachtenkosten zwischen 2.500 und 7.500 Euro liegen können.

In vielen Fällen reicht jedoch ein **Kurzgutachten** aus. Dieses bietet ebenfalls eine fundierte Einschätzung des Immobilienwerts, ist aber weniger umfangreich und deutlich kostengünstiger. Besonders, wenn die Immobilie außergerichtlich aufgeteilt oder verkauft werden soll, kann ein Kurzgutachten eine sinnvolle Alternative sein.

Ein großer Vorteil eines Kurzgutachtens, das von einem erfahrenen Immobilienmakler erstellt wird, liegt darin, dass es nicht nur den aktuellen Marktwert berücksichtigt, sondern auch die Marktdynamik einfließen lässt. Während ein Sachverständigengutachten häufig einen theoretischen Immobilienwert ermittelt, kann ein Makler auf Basis aktueller Marktentwicklungen eine realistischere Einschätzung abgeben – insbesondere im Hinblick auf den erzielbaren Verkaufspreis.

Immobilienverkauf bei Scheidung

Warum ein Verkauf oft die beste Lösung ist

Für viele geschiedene Paare stellt der Verkauf der gemeinsamen Immobilie die praktikabelste Lösung dar. Es gibt mehrere Gründe, warum sich viele für diesen Weg entscheiden:

Zum einen schafft ein Verkauf sofortige finanzielle Klarheit. Der Verkaufserlös kann direkt aufgeteilt werden, und beide Partner können unabhängig voneinander neu beginnen. Insbesondere dann, wenn das Einkommen künftig auf zwei Haushalte aufgeteilt werden muss, kann der Verkauf dazu beitragen, finanzielle Engpässe zu vermeiden.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist die veränderte Lebenssituation. Eine Immobilie, die einst für eine Familie konzipiert war, kann nach einer Trennung schlichtweg zu groß oder unpraktisch sein. Anstatt sich mit den finanziellen und organisatorischen Herausforderungen einer alleinigen Bewirtschaftung auseinanderzusetzen, bietet ein Verkauf die Möglichkeit, sich an die neue Situation anzupassen.

Auch aus emotionaler Sicht kann der Verkauf eine sinnvolle Entscheidung sein. Ein neuer Lebensabschnitt beginnt oft leichter, wenn nicht weiterhin gemeinsame finanzielle Verpflichtungen oder Erinnerungen an das frühere Familienleben an einem bestimmten Ort bestehen.

Entscheidend bei der Bewertung Ihrer Immobilie

Welche Faktoren beeinflussen den Immobilienwert?

Der Wert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Besonders wichtig sind:

- **Die Lage:** Immobilien in gefragten Lagen erzielen in der Regel höhere Preise als Objekte in weniger attraktiven Gegenden.

- **Der Zustand der Immobilie:** Renovierungsbedürftige Häuser haben meist einen niedrigeren Marktwert als modernisierte Immobilien.
- **Die Ausstattung:** Besondere Merkmale wie eine hochwertige Küche, ein Garten oder ein Balkon können den Wert steigern.
- **Angebot und Nachfrage:** Die aktuelle Marktsituation spielt eine entscheidende Rolle. In Zeiten hoher Nachfrage können Immobilien zu besseren Preisen verkauft werden.

Wir helfen Ihnen auch in schwierigen Phasen

Wie wir Sie unterstützen können

Eine Scheidung ist bereits eine herausfordernde Phase – die richtige Entscheidung für die Immobilie zu treffen, sollte Sie nicht zusätzlich belasten. Genau hier setzen wir an.

Wir bieten Ihnen eine **kostenlose Marktpreiseinschätzung an** über eine **Online-Bewertung**, mit der Sie eine fundierte Einschätzung des Marktwerts Ihrer Immobilie erhalten. Diese dient als erste Orientierung und hilft Ihnen, sich über Ihre Möglichkeiten klar zu werden.

Darüber hinaus stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Ob Sie sich für einen Verkauf, eine Vermietung oder eine faire Auszahlungslösung interessieren – wir analysieren Ihre individuelle Situation und helfen Ihnen dabei, die beste Entscheidung zu treffen.

Nutzen Sie jetzt unser Online-Bewertungstool und erhalten Sie eine unverbindliche Einschätzung des Wertes Ihrer Immobilie.

Was ist Ihre Immobilie aktuell wert?

Jetzt online kostenlos & unverbindlich ermitteln

Falls Sie eine persönliche Beratung bevorzugen, stehen wir Ihnen natürlich auch jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung. Buchen Sie gleich hier ein unverbindliches Erstgespräch.

Date Created

April 1, 2025

Author

admin

default watermark