



RATGEBER BEI TRENNUNG & SCHEIDUNG

Immobilie bei Scheidung richtig regeln

Ein Ratgeber für Paare in Trennung in Hamburg und Lübeck

HAMBURG · LÜBECK · 2026

Warum dieser Ratgeber

Eine Trennung ist für alle Beteiligten eine emotional herausfordernde Zeit – und in vielen Fällen steht mitten in dieser Phase eine wichtige wirtschaftliche Entscheidung an: Was passiert mit der gemeinsamen Immobilie? Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen sachlichen Überblick über die rechtlichen Grundlagen, die steuerlichen Rahmenbedingungen und den typischen Ablauf, sowie aktuelle Marktdaten für Hamburg und Lübeck – damit Sie diese Entscheidung auf einer soliden Grundlage treffen können.

Wichtiger Hinweis

Dieser Ratgeber ersetzt keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung. Er dient der ersten Orientierung. Für verbindliche Auskünfte wenden Sie sich an einen Fachanwalt für Familienrecht oder einen Steuerberater.

1. Scheidungen in Deutschland: die aktuelle Lage

Im Jahr 2025 wurden in Deutschland rund 130.100 Ehen durch richterlichen Beschluss geschieden – ein leichter Anstieg von 0,6 % gegenüber dem Vorjahr. Langfristig betrachtet ist die Zahl der Scheidungen seit rund 20 Jahren rückläufig: 2025 lag sie 39,2 % unter dem Höchststand von 2003. Die oft zitierte Aussage, „jede zweite Ehe wird geschieden“, ist statistisch nicht belegt – die sogenannte Scheidungsziffer lag 2025 bei 284 von 1.000 Ehen. Dennoch bedeutet jede einzelne Scheidung für die Betroffenen häufig eine komplexe Situation, insbesondere wenn eine gemeinsame Immobilie im Spiel ist.

Bei rund 16 % der Scheidungen erfolgte die Trennung erst nach mehr als 25 Ehejahren – hier ist häufig eine langjährig abbezahlte oder sogar schuldenfreie Immobilie betroffen, deren Aufteilung besonders sorgfältig durchdacht werden sollte. Bei 90 % der Scheidungen 2025 stimmte der andere Ehepartner dem Scheidungsantrag zu – ein Hinweis darauf, dass viele Trennungen grundsätzlich einvernehmlich ablaufen, was auch die Regelung der Immobilienfrage erleichtern kann.

2. Was passiert rechtlich mit der Immobilie?

Wem die Immobilie nach einer Scheidung gehört, hängt in erster Linie davon ab, wer im Grundbuch eingetragen ist – unabhängig vom Güterstand der Ehe. Der Güterstand (in der Regel die Zugewinnngemeinschaft, sofern kein Ehevertrag etwas anderes regelt) bestimmt jedoch, wie der während der Ehe erzielte Wertzuwachs finanziell ausgeglichen wird:

- **Beide Ehepartner im Grundbuch:** Die Immobilie steht beiden gemeinsam zu. Ohne Einigung kann keiner allein über sie verfügen – eine gemeinsame Entscheidung ist erforderlich.
- **Nur ein Ehepartner im Grundbuch:** Rechtlich gehört die Immobilie diesem Partner allein. Der während der Ehe entstandene Wertzuwachs fließt jedoch in den Zugewinnausgleich ein.
- **Zugewinnausgleich:** Bei Scheidung wird der während der Ehe erzielte Vermögenszuwachs beider Partner verglichen; die Differenz wird hälftig ausgeglichen – auch der Wertzuwachs der Immobilie zählt hierzu.

3. Die vier gängigen Lösungswege

Gemeinsamer Verkauf	Beide Partner verkaufen die Immobilie einvernehmlich und teilen den Erlös nach vereinbartem Schlüssel. In der Praxis meist die klarste und konfliktärmste Lösung.
Realteilung / Auszahlung	Ein Partner übernimmt die Immobilie und zahlt den anderen zum hälftigen Verkehrswert (abzüglich Restschulden) aus – erfordert entsprechende Finanzierung.
Vermietung & Ertragsteilung	Die Immobilie bleibt im gemeinsamen Eigentum und wird vermietet; die Mieteinnahmen werden geteilt. Setzt weiterhin Kooperationsbereitschaft voraus.
Teilungsversteigerung	Kann jeder Miteigentümer beim Amtsgericht beantragen, wenn keine Einigung erzielt wird. Erzielt in der Regel niedrigere Erlöse als ein freihändiger Verkauf und sollte die letzte Option bleiben.

In der Praxis

Ein gemeinsamer, professionell begleiteter Verkauf ist in den allermeisten Fällen die wirtschaftlich sinnvollste Lösung: Er beendet die finanzielle Verflechtung beider Partner endgültig, vermeidet langwierige Streitigkeiten über Instandhaltung und Verwaltung und erzielt in der Regel den höchsten Verkaufserlös im Vergleich zu einer Teilungsversteigerung.

4. Steuerliche Aspekte bei Trennung und Scheidung

- **Spekulationssteuer (§ 23 EStG):** Wird die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf verkauft, kann auf den Wertzuwachs Einkommensteuer anfallen. Ausnahme: Die Immobilie wurde im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren durchgehend selbst bewohnt – dann bleibt der Verkauf steuerfrei, unabhängig von der Haltedauer.
- **Auszug eines Partners:** Zieht ein Ehepartner während der Trennung aus, kann dies steuerlich relevant werden, wenn der verbleibende Partner den Anteil des anderen später auszahlt und zwischenzeitlich keine durchgehende Eigennutzung mehr vorlag – hier lohnt sich eine frühzeitige steuerliche Prüfung.
- **Grunderwerbsteuer beim Anteilsübergang:** Überträgt ein Ehepartner im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung seinen Miteigentumsanteil auf den anderen, ist dieser Vorgang gemäß § 3 Nr. 5 GrEStG von der Grunderwerbsteuer befreit.
- **Zugewinnausgleich ist steuerfrei:** Der Ausgleich des Zugewinns unterliegt weder der Einkommen- noch der Schenkungsteuer.

5. Der Hamburger und Lübecker Immobilienmarkt im Überblick

Für die Entscheidung zwischen Verkauf, Auszahlung oder Vermietung ist eine realistische Markteinschätzung entscheidend – insbesondere, wenn der Zugewinnausgleich auf Basis des Immobilienwerts berechnet wird. Die folgenden Orientierungswerte fassen aktuelle Angebotspreise mehrerer Marktbeobachter zusammen (Stand: Sommer 2026). Reale Verkaufspreise können je nach Lage, Zustand und Ausstattung deutlich abweichen.

Region	Häuser (Ø €/m ²)	Eigentumswohnungen (Ø €/m ²)
Hamburg (gesamt)	ca. 4.900 – 5.700	ca. 5.900 – 6.400
Hamburg-Nord	ca. 6.100	ca. 7.500
Lübeck (gesamt)	ca. 3.200 – 3.800	ca. 3.700 – 4.400
Lübeck-Travemünde	ca. 5.500	höherpreisig
Lübeck-Kücknitz	ca. 2.600	–

Beide Märkte zeigen 2026 eine leichte Aufwärtstendenz bei stabilen bis leicht steigenden Bauzinsen (rund 3,5–3,7 % für zehnjährige Darlehen). Für Paare, die eine Auszahlungslösung anstreben, ist dieses Zinsumfeld relevant für die Finanzierbarkeit der Übernahme.

6. Ablauf: So gelingt der einvernehmliche Verkauf

- Bestandsaufnahme**
 Grundbuchauszug, Finanzierungsstand und bestehende Grundschulden klären; beide Partner stimmen sich über das weitere Vorgehen ab.
- Immobilie bewerten**
 Neutrale, marktgerechte Wertermittlung einholen – Grundlage sowohl für den Verkaufspreis als auch für einen fairen Zugewinnausgleich.
- Entscheidung treffen**
 Gemeinsam entscheiden: Verkauf, Auszahlung oder Vermietung. Empfehlenswert: schriftliche Vereinbarung, ggf. notariell beurkundet.
- Vermarktung**
 Professionelle Aufbereitung und Vermarktung, koordinierte Kommunikation mit beiden Partnern, um Missverständnisse zu vermeiden.
- Notarvertrag & Abwicklung**
 Kaufvertrag beurkunden lassen, Restschulden bei der finanzierenden Bank ablösen, Grundbuchumschreibung veranlassen.
- Erlösaufteilung**
 Verkaufserlös nach vereinbartem Schlüssel bzw. im Rahmen des Zugewinnausgleichs aufteilen.

7. Warum neutrale Maklerbegleitung gerade jetzt hilft

Eine Trennung ist emotional belastend – Entscheidungen über die gemeinsame Immobilie werden dadurch oft zusätzlich erschwert. Ein erfahrener, neutraler Makler unterstützt in dieser Situation auf mehreren Ebenen:

- **Neutralität:** Als unabhängige dritte Partei kommuniziert der Makler mit beiden Partnern gleichermaßen transparent – ohne dass eine Seite den Eindruck der Benachteiligung hat.
- **Emotionale Entlastung:** Besichtigungen, Verhandlungen und Abstimmungen mit Interessenten übernimmt der Makler, sodass sich beide Partner nicht direkt miteinander abstimmen müssen, wenn das schwerfällt.
- **Fundierte Wertermittlung:** Eine marktgerechte, nachvollziehbare Bewertung schafft die Grundlage für einen fairen Zugewinnausgleich und einen realistischen Verkaufspreis.
- **Diskretion:** Der Verkaufsprozess wird sensibel und ohne unnötige Außenwirkung abgewickelt.

Da bei rund 90 % der Scheidungen in Deutschland beide Partner dem Verfahren zustimmen, ist in den meisten Fällen auch bei der Immobilie eine einvernehmliche Lösung möglich – vorausgesetzt, es gibt eine sachliche, von beiden Seiten akzeptierte Grundlage für die Entscheidung.

Checkliste: Erste Schritte bei Trennung mit gemeinsamer Immobilie

- Grundbuchauszug einholen und Eigentumsverhältnisse klären
- Bestehende Finanzierung und Restschuld bei der Bank erfragen
- Güterstand der Ehe prüfen (Zugewinnngemeinschaft, Gütertrennung o. Ä.)
- Marktgerechte, neutrale Wertermittlung der Immobilie einholen
- Gemeinsame Entscheidung treffen: Verkauf, Auszahlung oder Vermietung
- Fachanwalt für Familienrecht zur Klärung des Zugewinnausgleichs hinzuziehen
- Steuerliche Situation prüfen lassen (insbesondere Spekulationssteuer)
- Bei Bedarf: neutralen Makler für Bewertung und Verkaufsabwicklung einbinden



Gemeinsam zu einer fairen Lösung

Wir begleiten Sie bei der Immobilienfrage im Zuge einer Trennung diskret, neutral und mit fundierter Marktkennntnis – für eine faire Lösung, die für beide Seiten trägt.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen

Laghai & Kröger Immobilien

Mittelweg 146 · 20148 Hamburg

Telefon: 0179 135 7654

www.laghai-kroeger-immobilien.de · info@laghai-kroeger-immobilien.de