

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Person übernimmt das gemeinsame Haus: Ausgleichsbetrag und neue Gesamtschuld zusammen rechnen

Welche Finanzierung ist nötig, wenn ich einen vereinbarten Anteilsausgleich zahlen und den bisherigen Kredit allein tragen soll?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einer Veränderung im gemeinsamen Wohnen möchte eine Person das Haus allein übernehmen. Die andere soll einen vereinbarten Ausgleich erhalten. Für den Finanzierungsbedarf dürfen der Ausgleich und die bestehende Kreditschuld nicht getrennt in zwei unverbundenen Tabellen stehen.

Die Vereinbarung vor der Rechnung klären

Der folgende Fall setzt ausdrücklich eine bereits fachlich geklärte, nur erfundene Ausgleichsregel voraus. Beide Personen sollen wirtschaftlich jeweils die Hälfte des angenommenen Immobilienwerts abzüglich der gesamten zugeordneten Schuld erhalten. Diese Regel wird nicht aus einer gesetzlichen Eigentums-, Ehe- oder Erbquote abgeleitet. Tatsächliche Ausgleichsansprüche können andere Voraussetzungen und weitere Positionen enthalten.

Ebenso wird angenommen, dass die alleinige Übernahme der bisherigen Finanzierung tatsächlich vereinbart werden könnte. Ein solches Ergebnis muss bei einem echten Vorhaben gesondert mit der Bank und rechtlicher Begleitung geklärt werden. Die private Einigung allein ist hier keine bestätigte Schuldnerentlassung.

Den Ausgangsfall durchrechnen

Der fiktive Immobilienwert beträgt 400.000 Euro. Die zugeordnete Restschuld beträgt 240.000 Euro. Nach der angenommenen Regel verbleibt ein wirtschaftlicher Differenzbetrag von 160.000 Euro, davon 80.000 Euro je Person.

Die übernehmende Person muss daher im Fall 80.000 Euro Ausgleich zahlen und zugleich den Umgang mit den 240.000 Euro bisheriger Schuld klären. Würde der Ausgleich vollständig durch einen zusätzlichen Kredit finanziert und gäbe es sonst keine Änderungen, wären insgesamt 320.000 Euro Kreditschuld zu tragen. Nur die Ausgleichszahlung als „neuen Kreditbedarf“ zu sehen, verschweigt den weiterbestehenden Hauptteil der Belastung.

Eine eigene Einzahlung verändert den Gesamtbedarf

Stehen für den Ausgleich tatsächlich 20.000 Euro frei verfügbare eigene Mittel bereit, müssten unter denselben Annahmen noch 60.000 Euro zusätzlich finanziert werden. Zusammen mit der bisherigen Schuld ergäben sich 300.000 Euro. Noch nicht einbezogene Abwicklungs- oder Finanzierungskosten und steuerliche Folgen müssen ausdrücklich ergänzt werden; sie werden hier nicht pauschal geschätzt.

Den neuen Alleinhaushalt prüfen

Der nächste Schritt ist ein konkretes Angebot für die zulässige Gestaltung und ein Zahlungsplan des künftigen Alleinhaushalts. Frühere gemeinsame Einkommen werden nicht unverändert weitergeführt. Neue eigene Ausgaben und bestätigte Beiträge erhalten ihren richtigen Platz.

Die Übernahme ist finanziell erst nachvollziehbar vorbereitet, wenn Ausgleich, bestehende Schuld, eigene Einzahlung und übrige Kosten gemeinsam gedeckt sind. Ein hoher Hauswert oder die bloße Einigkeit beider Personen beantwortet die laufende Tragbarkeit noch nicht. Dieser Fall berechnet einen angenommenen Finanzierungsbedarf, keinen rechtlichen Anspruch und keine Empfehlung, das Haus unbedingt zu behalten.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Angesetzter Hauswert

Trag den angenommenen Immobilienwert und seine Quelle ein.

02 / Bestehende Restschuld

Notiere die offene Kreditschuld laut Bank mit Datum.

03 / Vereinbarter Ausgleich

Trag den Ausgleichsbetrag ein und wie er mit der anderen Person vereinbart wurde.

04 / Eigene Mittel

Notiere, wie viel frei verfügbares Geld du für den Ausgleich einsetzen kannst.

05 / Neuer Gesamtkredit

Rechne Restschuld plus Ausgleich minus eigene Mittel und trag die künftige Gesamtschuld ein.

06 / Weitere Kosten

Liste Abwicklungs- und Finanzierungskosten auf, die noch dazukommen.

07 / Budget als Alleinhaushalt

Trag dein künftiges Einkommen und deine Ausgaben allein ein und was für die Rate bleibt.

08 / Klärung mit der Bank

Notiere, wer mit der Bank die alleinige Übernahme klärt, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0081-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.