

Immobilienmediation Vermitteln statt streiten – das strukturierte Gespräch um die Familienimmobilie

Immobilienmediation : Vermitteln statt streiten – das strukturierte

SENIOREN-MAGAZIN

Gespräch rund um Immobilienmediation: Vermitteln statt streiten – das strukturierte Gespräch rund um die Familienimmobilie

Ein Ratgeber-Magazin von Roland Schulze

Auf einen Blick

Freiwilliger Rahmen

Mediation ist freiwillig, vertraulich und strukturiert; die Beteiligten entscheiden selbst, der Mediator führt das Verfahren.

Mehr als Geld

Immobilienkonflikte verbinden wirtschaftliche, familiäre und emotionale Ebenen; belastbare Informationen und fachliche Prüfung sind nötig.

Grenzen beachten

Bei Gewalt, Täuschung, fehlender Freiwilligkeit oder dringenden Rechtsfragen ist Mediation nicht geeignet.

Umsetzung sichern

Eine Einigung braucht klare Dokumentation, fachliche Gestaltung und einen nachhaltbaren Umsetzungsplan.



Ein Haus kann gleichzeitig Vermögen, Erinnerung und Aufgabe sein.

Was Mediation leistet und welche Konflikte typisch sind

Immobilienmediation ist ein freiwilliges, vertrauliches und strukturiertes Verfahren. Eine neutrale dritte Person führt das Gespräch. Die Beteiligten suchen selbst nach einer einvernehmlichen Lösung.

Hinter Forderungen wie Verkaufen oder Behalten liegen oft Ängste, Erinnerungen und unterschiedliche Vorstellungen von Gerechtigkeit. Ein Haus ist selten nur Vermögen. Es kann Zuhause, Altersvorsorge oder Familiengeschichte sein.

Typische Konflikte entstehen bei Erbe, Trennung, Generationenübergabe, Nachbarschaft oder der Frage nach Verkauf, Vermietung und Nutzung. Mediation ordnet diese Ebenen, ohne ein Gutachten oder eine Rechtsberatung zu ersetzen.

Checkliste: Woran Sie Mediation erkennen

- ☐ Freiwillige Teilnahme und echte Wahl, auch Nein zu sagen
- ☐ Vertraulicher Rahmen wird vorab geklärt
- ☐ Der Mediator bleibt allparteilich und entscheidet nicht
- ☐ Eigenverantwortung für das Ergebnis bleibt bei den Beteiligten
- ☐ Fachfragen werden an Gutachter, Anwälte oder Steuerberater abgegeben



Verkaufen oder behalten sind oft nur die obersten Forderungen.

Vor der Verkaufsentscheidung

Vor einer Verkaufsentscheidung fehlen oft eine gemeinsame Informationsgrundlage und ein geordneter Gesprächsrahmen. Druck und Aufschub verstärken sich gegenseitig.

Die Mediation trennt Positionen von Interessen. Aus 'Das Haus muss verkauft werden' wird sichtbar, welche finanzielle Planbarkeit, Entlastung oder familiäre Vorsorge jemand braucht.

Erst danach werden belastbare Informationen zu Wert, Zustand, Eigentum und Finanzierung beschafft. Optionen dürfen ohne sofortige Bindung geprüft werden. Kriterien ersetzen den Überzeugungskampf.

Checkliste: Vor einer Verkaufsentscheidung klären

- ☐ Welche belastbaren Informationen fehlen zu Wert, Zustand und Belastungen?
- ☐ Welche Interessen stehen hinter Verkauf, Halten oder Übernahme?
- ☐ Welche Optionen werden ohne sofortige Zustimmung geprüft?
- ☐ Welche Kriterien gelten für die spätere Entscheidung?
- ☐ Wer übernimmt welche Aufgabe bis zum nächsten Termin?



Alte Rollen kehren unter Belastung schnell zurück.

Erbstreit in der Erbengemeinschaft

Nach einem Erbfall müssen mehrere Menschen gemeinsam handeln, obwohl sie oft seit Jahren keine gemeinsame Entscheidung getroffen haben. Das Haus wartet nicht.

Alte Geschwisterrollen, frühere Leistungen und unterschiedliche Gerechtigkeitsmaßstäbe vermischen sich. Hilfe, Geld und Anerkennung werden gleichzeitig verhandelt.

Mediation trennt Würdigung, Tatsachenermittlung und fachliche Prüfung. Übernahme, Auszahlung, gemeinsame Nutzung oder Verkauf brauchen belastbare Bewertung, Finanzierung und rechtliche Gestaltung.

Checkliste: In der Erbengemeinschaft vorab klären

- ☐ Wer ist beteiligt und wer muss verbindlich zustimmen?
- ☐ Welche Unterlagen zu Eigentum, Kosten und Belastungen fehlen?
- ☐ Welche früheren Leistungen sollen gewürdigt werden?
- ☐ Welche Fristen gelten für Übernahme oder Finanzierung?
- ☐ Was passiert, wenn die bevorzugte Lösung scheitert?



Der Mediator führt das Gespräch, nicht die Familie.

Ablauf und Rollen

Eine Mediation verläuft in Phasen: Erstkontakt, Eignungsprüfung, Themen- und Informationssammlung, Interessenklärung, Optionen, Bewertung und Vereinbarung. Übergänge bleiben beweglich.

Der Mediator verantwortet den Ablauf und faire Gesprächsbedingungen. Er entscheidet nicht über Verkauf, Nutzung oder Auszahlung. Allparteilichkeit bedeutet, jede Perspektive sichtbar zu machen.

Anwälte, Steuerberater, Sachverständige und Notare beantworten eigene Fachfragen. Ihre Rollen müssen getrennt bleiben, damit die Beteiligten informiert und eigenverantwortlich entscheiden.

Checkliste: Rollen sauber trennen

- ☐ Mediator: Verfahrensleitung, keine Entscheidung
- ☐ Beteiligte: Informationen, Interessen, Entscheidung
- ☐ Anwalt: individuelle rechtliche Beratung
- ☐ Sachverständige: Wert oder Zustand im Auftrag klären
- ☐ Notar: erforderliche Form und Beurkundung



Ein ehrlicher Selbstcheck beginnt vor dem ersten Termin.

Selbstcheck: Ist Mediation der richtige Weg?

Ein Ja genügt nicht. Freiwilligkeit bedeutet, widersprechen, Bedenkzeit verlangen und einen Vorschlag ablehnen zu können, ohne Repressalien zu fürchten.

Gesprächsbereitschaft zeigt sich im Zuhören, nicht in Anwesenheit. Offenheit braucht einen sachlichen Umfang: entscheidungsrelevante Informationen müssen zugänglich sein.

Machtunterschiede müssen bearbeitbar sein. Bei Gewalt, ernsthafter Einschüchterung, Täuschung oder fehlender Entscheidungsfreiheit ist Mediation nicht geeignet.

Checkliste: Acht Fragen vor dem Start

- ☐ Kann ich ohne Angst widersprechen?
- ☐ Kann ich die andere Sicht anhören?
- ☐ Lege ich entscheidungsrelevante Informationen offen?
- ☐ Kann ich mehr als einen Lösungsweg prüfen?
- ☐ Sind alle maßgeblichen Personen erreichbar?
- ☐ Bleibt Zeit für dringende Fristen?



Seriöse Planung macht Unsicherheit sichtbar.

Dauer und Kosten

Dauer und Kosten variieren je nach Mediator, Konfliktumfang und Verlauf. Maßgeblich ist die individuelle Vereinbarung. Eine seriöse Planung nennt Annahmen, keine Festpreispropheteiung.

Zur Arbeitszeit können Erstkontakt, Vorbereitung, Sitzungen, Einzelgespräche, Dokumentation und Kommunikation gehören. Externe Fachleistungen werden gesondert vereinbart.

Klären Sie Vergütungsmodell, Ausfallregeln, Kostenverteilung und Kontrollpunkte. Auch der ungeklärte Konflikt verursacht laufende Kosten und persönlichen Aufwand.

Checkliste: Vor der Beauftragung fragen

- ☐ Welche Leistungen enthält das Honorar?
- ☐ Wie werden Vor- und Nachbereitung berechnet?
- ☐ Welche Auslagen können hinzukommen?
- ☐ Was gilt bei Absage oder Abbruch?
- ☐ Wer trägt welchen Anteil?
- ☐ Wann wird der Aufwand gemeinsam überprüft?



Manchmal schützt ein klares Ende den späteren Spielraum.

Grenzen der Mediation

Mediation setzt voraus, dass Menschen ihre Interessen äußern, Vorschläge ablehnen und Entscheidungen prüfen dürfen. Fehlt dieser sichere Spielraum, wird eine Unterschrift zur Anpassung.

Gewalt, ernsthafte Bedrohung, Machtmissbrauch, Täuschung oder eine akute Krise verlangen andere Hilfe. Dringende Rechtsfragen dulden keinen Aufschub.

Ein Abbruch ist kein Scheitern. Er kann Schutz, fachliche Klärung oder einen späteren Neustart mit neuem Auftrag ermöglichen.

Checkliste: Warnzeichen ernst nehmen

- ☐ Gewalt oder glaubhafte Bedrohung
- ☐ Gezielte Täuschung oder manipulierte Unterlagen
- ☐ Dauerhafte Blockade ohne verhandelbaren Spielraum
- ☐ Akute Krise oder eingeschränkte Entscheidungsfähigkeit
- ☐ Dringende Fristen oder laufende Verfahren



Drei Wege erfüllen unterschiedliche Aufgaben.

Gericht, Anwalt und Mediation im Vergleich

Ein Gericht entscheidet verbindlich über einen rechtlichen Streitgegenstand. Ein Anwalt berät und vertritt die Interessen seines Mandanten. Eine Mediation schafft einen Rahmen für eine selbst entwickelte Lösung.

Die Wahl hängt vom gewünschten Ergebnistyp ab: verbindliche Entscheidung, individuelle Vertretung oder gemeinsame Gestaltung. Kombinationen sind möglich.

Rechtliche Beratung kann ein Gespräch absichern. Ein Gespräch kann anwaltliche Verhandlungen vorbereiten. Rollen müssen klar bleiben.

Checkliste: Passenden Weg wählen

- ☐ Verbindliche Entscheidung: Gericht
- ☐ Individuelle Beratung: Anwalt
- ☐ Gemeinsame Lösung: Mediation
- ☐ Fachfragen: Sachverständige, Steuerberater, Notar
- ☐ Dringender Schutz: sofort fachlich prüfen



Aus einer Einigung wird erst durch klare Schritte ein verlässlicher Zustand.

Vom ersten Gespräch zur Umsetzung

Vorbereitung beginnt mit Ehrlichkeit: eigene Chronologie, Interessen, Ziele und Grenzen. Unterlagen werden thematisch gesammelt, nicht als Papierberg.

Das erste Gespräch klärt Rahmen, Themen und Arbeitsaufträge. Pausen und Regeln schützen den Austausch. Zwischen den Sitzungen entscheidet sich, ob der neue Arbeitsmodus trägt.

Nach der Einigung braucht es ein genaues Protokoll, fachliche Prüfung, einen Umsetzungsplan und Kontrolltermine. Rückfallstrategien helfen, alte Muster zu unterbrechen.

Checkliste: Umsetzung sichern

- ☐ Ergebnis mit Status jedes Punktes dokumentieren
- ☐ Fachliche Prüfung und erforderliche Form einholen
- ☐ Aufgaben mit Namen und Termin festlegen
- ☐ Abhängigkeiten und Ersatzspur benennen
- ☐ Kontrolltermine vereinbaren

So erreichen Sie Roland Schulze

Roland Schulze

Wirtschaftsmediator (IHK), Immobilienwirt (Dipl.-VWA)

Unternehmen Der Immobilienmediator

Anschrift Chattenweg 27, 61381 Friedrichsdorf

Zweiter Standort Rüppurrer Str. 1a, 76137 Karlsruhe

Telefon +49 172 7211033

E-Mail kontakt@der-immobilienmediator.de

Websites der-immobilienmediator.de
die-generationsberater.info
wohnen-im-alter.immobilien

Geschäftsinhaber Roland Schulze

Impressum

Name: Roland Schulze

Berufsbezeichnungen: Wirtschaftsmediator (IHK), Immobilienwirt (Dipl.-VWA)

Unternehmen: Der Immobilienmediator

Anschrift: Chattenweg 27, 61381 Friedrichsdorf

Zweiter Standort: Rüppurrer Str. 1a, 76137 Karlsruhe

Telefon: +49 172 7211033

E-Mail: kontakt@der-immobilienmediator.de

Websites: der-immobilienmediator.de
die-generationsberater.info
wohnen-im-alter.immobilien

Geschäftsinhaber: Roland Schulze

Die Illustrationen dieses Magazins wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erzeugt.

Stand: 14.9.2026