

FÜR EIGENTÜMER EINER GEMEINSAMEN IMMOBILIE IN KÖLN UND IM RHEIN-ERFT-KREIS

Immobilie bei Trennung: vier Wege, sechs Schritte

Verkauf, Übernahme, Vermietung oder
Teilungsversteigerung und wie Sie Schritt für Schritt
vorgehen.

Warum es dieses Dokument gibt

Eine gemeinsame Immobilie ist in einer Trennung selten nur eine Rechenaufgabe. Dieses Dokument ordnet die Wege, die offenstehen, und die Schritte, die Sie in der Reihenfolge klären sollten.

Wir sind Immobilienmakler. Die rechtliche und steuerliche Beratung übernehmen Ihre Anwälte und Steuerberater. Wir nennen Ihnen, wann Sie eine Fachperson brauchen, und wir ordnen den Verkauf ein.

Es ist allgemeine Information. Ihren Einzelfall klären Fachanwalt für Familienrecht, Steuerberater oder Gutachter.

KURZ GESAGT

Bei einer gemeinsamen Immobilie in der Scheidung stehen vier Wege offen: Verkauf mit Erlösteilung, Übernahme durch einen Partner mit Auszahlung, Vermietung oder als letzte Möglichkeit die Teilungsversteigerung. Ein neutral ermittelter Verkehrswert ist die Grundlage für jede dieser Lösungen.

Vier Abschnitte führen von der Ausgangslage über die Wege und die Schritte bis zur gemeinsamen Zahl. Jede Aussage trägt einen Beleg und einen Stand.

1 Die Ausgangslage ordnen

2 Vier Wege im Vergleich

3 Sechs Schritte

4 Der Verkehrswert als gemeinsame Zahl

+ Überprüfbar, mit Stand · Was wir nicht versprechen · So bereiten wir das Gespräch vor

Die Ausgangslage ordnen

Bei einer Trennung sind Emotionen und Zahlen schwer zu trennen.

Ein neutraler Dritter kann helfen

Bei einer Trennung sind Emotionen und Zahlen schwer zu trennen. Ein Makler, der die Immobilie bewertet und vermarktet, arbeitet für beide Seiten nachvollziehbar und lässt sich nicht von persönlichen Konflikten leiten. Die rechtliche und steuerliche Beratung übernehmen Ihre Anwälte und Steuerberater.

AUS DER PRAXIS

Ein Ehepaar hatte sich zur Scheidung entschlossen und bat uns, den Verkauf seines Hauses zu begleiten. Im Gespräch zeigte sich jedoch, dass die Ehefrau mit den Kindern gern im vertrauten Zuhause bleiben wollte. Gemeinsam erarbeiteten wir ein Lösungskonzept, das diesen Wunsch ermöglichte und zugleich einen finanziellen Ausgleich zwischen beiden Seiten schuf. Der zunächst geplante Verkauf wurde dadurch überflüssig. Die geklärte Immobilienfrage nahm finanziellen Druck aus der Trennung und half dem Paar, die weiteren Schritte sachlicher anzugehen. Das ist ein Einzelfall und keine Zusage für Ihr Objekt.

Vier Wege im Vergleich

Jeder Weg hat eine Voraussetzung, die beide Seiten erfüllen müssen.

WEG	VORAUSSETZUNG	WORAUF SIE ACHTEN
Verkauf und Erlösteilung	Beide Partner stimmen dem Verkauf zu	Restschuld des Darlehens ablösen, Erlös nach Vereinbarung teilen
Übernahme durch einen Partner	Der übernehmende Partner kann Auszahlung und Darlehen finanzieren	Bank muss der Schuldübernahme zustimmen, Auszahlung auf Basis des Verkehrswerts
Vermietung	Beide Partner sind einverstanden, Mietertrag und Kosten werden geregelt	Gemeinsame Verwaltung bleibt bestehen
Teilungsversteigerung	Kein Einvernehmen möglich	Der Erlös kann niedriger ausfallen als bei einem freihändigen Verkauf, dazu kommen Verfahrenskosten. Deshalb nur als letzter Weg

Sechs Schritte

In dieser Reihenfolge ordnen Sie, was geklärt werden muss.

So gehen Sie Schritt für Schritt vor

-
- ☐ Grundbuchauszug und Darlehensunterlagen zusammenstellen.
 - ☐ Verkehrswert neutral ermitteln lassen, damit beide Seiten mit denselben Zahlen arbeiten.
 - ☐ Restschuld und Vorfälligkeitsentschädigung bei der Bank erfragen.
 - ☐ Steuerliche Folgen klären, etwa eine mögliche Steuer auf den Veräußerungsgewinn bei Verkauf innerhalb der Frist und bei fehlender Eigennutzung.
 - ☐ Juristische Beratung durch einen Fachanwalt für Familienrecht einholen.
 - ☐ Verkaufsstrategie und Zeitplan abstimmen.
-

Der Verkehrswert als gemeinsame Zahl

Wer mit derselben Zahl arbeitet, streitet weniger über den Ausgangspunkt.

Als Ausgangspunkt dient ein nach ImmoWertV ermittelter Verkehrswert. Er ist die Grundlage für jede der vier Lösungen. Die Teilungsversteigerung kommt nur als letzter Weg in Frage, wenn keine einvernehmliche Lösung gelingt.

Verkehrswert und Angebotspreis sind nicht dasselbe

Der Verkehrswert ist der methodisch hergeleitete Wert zum Stichtag. Der Angebotspreis ist die Verhandlungsposition am Markt.

NACHPRÜFBAR

Überprüfbar, mit Stand

Diese Angaben können Sie nachprüfen. Jede hat ein Datum oder einen Bezugszeitraum.

ANGABE	WERT	STAND	QUELLE
Wege bei gemeinsamer Immobilie	Verkauf mit Erlösteilung, Übernahme, Vermietung, Teilungsversteigerung	25. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/immobilie-in-der-scheidung/
Grundlage der Verkehrswertermittlung	ImmoWertV	25. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/immobilie-in-der-scheidung/
Beratung	Fachanwalt für Familienrecht, Steuerberater	25. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/immobilie-in-der-scheidung/

GRENZEN

Was wir nicht versprechen

Auch das gehört zu einer ehrlichen Entscheidungsgrundlage.

- 1 Keine Rechts-, Steuer- oder Familienrechtsberatung. Güter- und Unterhaltsfragen, Steuern und Verträge klären Ihre Anwälte und Steuerberater.
- 2 Keinen bestimmten Verkaufspreis und keine feste Verkaufsdauer. Beides hängt von Objekt, Lage und Markt ab.
- 3 Keine Entscheidung für Sie. Welcher Weg passt, entscheiden Sie mit Ihren Beratern.
- 4 Keinen Verkauf um jeden Preis. Ein "noch nicht" ist eine gültige Empfehlung.

So bereiten wir das Gespräch vor

Bringen Sie mit, was Sie haben. Fehlendes klären wir gemeinsam. Diese fünf Fragen helfen, das Gespräch gut zu nutzen.

1 Wem gehört die Immobilie (beide Partner, ein Partner), und wie ist das Darlehen aufgeteilt?

.....

2 Welcher Weg kommt aus Ihrer Sicht in Betracht (Verkauf, Übernahme, Vermietung)?

.....

3 Welche Unterlagen liegen vor (Grundbuchauszug, Darlehensunterlagen, Energieausweis, Grundrisse)?

.....

4 Wer berät Sie rechtlich und steuerlich (Fachanwalt für Familienrecht, Steuerberater)?

.....

5 Bis wann brauchen Sie Klarheit, und was ist Ihnen wichtig (Diskretion, Zeitpunkt, Ablauf)?

.....

Vertrauliches Gespräch vereinbaren

Scannen Sie den Code oder rufen Sie uns an. Das Erstgespräch für Eigentümer ist kostenfrei, vertraulich und verpflichtet zu nichts.

+49 (0)221 57 27 27 27

kirchhoff-immobilien.com/termin-vereinbaren/



Kirchhoff Immobilien, Zollstockgürtel 63, 50969 Köln, +49 (0)221 57 27 27 27, kirchhoff-immobilien.com

KI Operativ GmbH, Handelsregister HRB 108329, Amtsgericht Köln. Erlaubnis nach § 34c GewO. Aufsichtsbehörde: Stadt Köln. Zuständige Kammer: IHK Köln.

Dieses Dokument dürfen Sie weitergeben. Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung, keine Wertermittlung. Stand: Oktober 2026. Nächste Prüfung: April 2027.

Geprüft und zur Veröffentlichung freigegeben durch: Thorsten Kirchhoff, 14.10.2026.