



Haus geerbt: Die ersten 10 Schritte für Erben

Ein klarer Fahrplan für die ersten Wochen nach dem Erbfall — was jetzt wichtig ist und was Zeit hat

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Der Tod eines nahen Menschen bringt neben der Trauer oft auch praktische Fragen mit sich, die keinen Aufschub dulden — besonders wenn eine Immobilie zum Nachlass gehört. Viele Erben wissen in den ersten Wochen nicht, was zuerst zu tun ist, welche Fristen wirklich eng sind und welche Entscheidungen noch warten können. Das führt zu unnötigem Stress in einer ohnehin belastenden Situation.

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er bringt Ordnung in die vielen Aufgaben, die nach einem Erbfall mit Immobilienbesitz anstehen, und zeigt eine sinnvolle zeitliche Reihenfolge — von der Klärung der Erbschaft bis zur Entscheidung über die Zukunft der Immobilie.

Warum ist das Thema wichtig?

Wer als Erbe unvorbereitet ist, trifft in der Eile leicht folgenreiche Fehler: eine verpasste Ausschlagungsfrist, eine ungesicherte Immobilie, vergessene Versicherungen oder Streit in der Erbengemeinschaft. Ein strukturiertes Vorgehen schützt vor solchen vermeidbaren Problemen.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Menschen, die kürzlich eine Immobilie geerbt haben oder in Kürze erben werden — allein oder als Teil einer Erbengemeinschaft — und einen verlässlichen ersten Überblick suchen.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Nach der Lektüre kennen Sie die zehn wichtigsten Schritte nach einem Erbfall mit Immobilienbesitz, wissen, welche davon zeitkritisch sind, und können gezielt entscheiden, wann Sie einen Steuerberater, einen Rechtsanwalt oder einen Gutachter hinzuziehen sollten.

Dieser Ratgeber ersetzt keine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung. Jede Erbschaft ist anders — er hilft Ihnen jedoch, in den ersten Wochen den Überblick zu behalten und nichts Wichtiges zu übersehen.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Schritt 1: Erbschaft prüfen
- 2 Schritt 2: Grundbuch und Eigentumsverhältnisse klären
- 3 Schritt 3: Erbengemeinschaft verstehen
- 4 Schritt 4: Immobilie sichern
- 5 Schritt 5: Laufende Kosten im Blick behalten
- 6 Schritt 6: Versicherungsschutz prüfen und ummelden
- 7 Schritt 7: Verkehrswert ermitteln lassen
- 8 Schritt 8: Finanzamt und Erbschaftsteuer
- 9 Schritt 9: Verkaufen, vermieten oder selbst nutzen
- 10 Schritt 10: Streit innerhalb der Erbengemeinschaft vermeiden

Zusammenfassung · Checkliste · Hinweise · Kontakt

Schritt 1: Erbschaft prüfen

Zu Beginn steht die Klärung, wer überhaupt geerbt hat und in welcher Form. Grundlage dafür ist entweder ein Testament bzw. Erbvertrag oder, falls keine Verfügung vorliegt, die gesetzliche Erbfolge nach Verwandtschaftsgrad. Prüfen Sie zunächst, ob ein Testament beim Nachlassgericht hinterlegt oder auffindbar ist, da dieses die gesetzliche Erbfolge verdrängt.

Als Erbe haben Sie grundsätzlich die Wahl, die Erbschaft anzunehmen oder auszuschlagen — etwa wenn der Nachlass überschuldet ist oder unklare Verbindlichkeiten vermutet werden. Allgemein bekannt ist, dass für eine Ausschlagung eine Frist von sechs Wochen ab Kenntnis des Erbfalls gilt. Die genaue Fristberechnung hängt jedoch vom Einzelfall ab (unter anderem vom Aufenthaltsort und davon, ob eine letztwillige Verfügung existiert) und sollte daher zeitnah individuell geprüft werden.

Merkkasten: Wer nicht ausdrücklich ausschlägt, gilt nach Fristablauf regelmäßig als Erbe — auch mit etwaigen Schulden des Nachlasses. Bestehen Zweifel am Wert oder an der Schuldenlage des Nachlasses, sollte die Ausschlagungsfrage möglichst frühzeitig mit einem Rechtsanwalt oder Notar besprochen werden.

Schritt 2: Grundbuch und Eigentumsverhältnisse klären

Sobald feststeht, dass die Erbschaft angenommen wird, sollten Sie die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse an der Immobilie klären. Ein aktueller Grundbuchauszug zeigt, wer bislang als Eigentümer eingetragen ist und welche Rechte oder Belastungen (zum Beispiel Grundschulden, Wegerechte oder Wohnrechte) bestehen.

Mit dem Erbfall geht das Eigentum zwar automatisch auf die Erben über, das Grundbuch selbst wird davon aber nicht automatisch aktualisiert. Für die Berichtigung des Grundbuchs auf den oder die neuen Eigentümer wird in der Regel ein Erbnachweis benötigt — üblicherweise ein Erbschein oder ein eröffnetes notarielles Testament samt Eröffnungsprotokoll. Welcher Nachweis im konkreten Fall ausreicht und welche Fristen und Gebühren dabei gelten, sollte mit dem zuständigen Grundbuchamt oder einem Notar geklärt werden.

Schritt 3: Erbengemeinschaft verstehen

Erben mehrere Personen gemeinsam, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft. Diese ist rechtlich keine einfache Bruchteilsgemeinschaft, sondern eine Gesamthandsgemeinschaft: Die Immobilie gehört allen Erben gemeinsam, kein Einzelner kann allein über seinen "Anteil" an der Immobilie frei verfügen.

Für Entscheidungen innerhalb der Erbengemeinschaft gilt grundsätzlich das Mehrheitsprinzip bei Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung, während der Verkauf der Immobilie als Ganzes in der Regel Einstimmigkeit erfordert. Diese Verfügungsbeschränkung ist einer der häufigsten Gründe für Verzögerungen und Konflikte nach einem Erbfall.

Merkkasten: Je mehr Erben beteiligt sind, desto wichtiger ist eine frühzeitige, offene Abstimmung über das weitere Vorgehen — bevor einzelne Erben eigene Fakten schaffen oder Erwartungen aufbauen, die sich später nicht erfüllen lassen.

Schritt 4: Immobilie sichern

Unabhängig von noch offenen rechtlichen Fragen sollte die geerbte Immobilie so früh wie möglich gesichert werden. Dazu gehören insbesondere:

- **Zugang klären:** Wer hat Schlüssel, wer hat Zutritt? Bei mehreren Erben sollte dies einvernehmlich geregelt werden.
- **Wertsachen sichern:** Bargeld, Schmuck, Dokumente und andere Wertgegenstände sollten zeitnah gesichert und nach Möglichkeit im Beisein mehrerer Personen erfasst werden.
- **Post und Unterlagen sichten:** Wichtige Unterlagen (Verträge, Kontoauszüge, Versicherungspolizen) geben oft Hinweise auf laufende Verpflichtungen.
- **Winterfestigkeit und Grundschutz:** Steht die Immobilie leer, sollten Heizung, Wasserleitungen und Dach so weit geprüft werden, dass keine Frost- oder Wasserschäden entstehen. Auch ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild (z. B. Rasen, Briefkasten) beugt Einbrüchen und Vandalismus vor.

Eine leerstehende, sichtbar ungepflegte Immobilie zieht schneller Aufmerksamkeit von Einbrechern auf sich. Eine kurze, regelmäßige Kontrolle vor Ort — oder die Bitte an Nachbarn, ein Auge darauf zu haben — ist in den ersten Wochen oft schon ausreichend.

Schritt 5: Laufende Kosten im Blick behalten

Auch nach dem Erbfall laufen die gewohnten Kosten der Immobilie in aller Regel weiter: Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizung und Müllabfuhr, gegebenenfalls Raten für einen bestehenden Kredit sowie die Grundsteuer. Diese Verpflichtungen gehen mit dem Erbfall grundsätzlich auf die Erben über und sollten nicht aus dem Blick geraten, auch wenn die Zuständigkeiten innerhalb der Erbengemeinschaft noch nicht final geklärt sind.

Sinnvoll ist eine frühzeitige Übersicht über alle laufenden Verträge und Belastungen, damit Zahlungen nicht versehentlich ausbleiben und dadurch zusätzliche Kosten (Mahngebühren, Verzugszinsen) entstehen. Bei Unsicherheit über bestehende Kreditverpflichtungen empfiehlt sich eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der finanzierenden Bank.

Schritt 6: Versicherungsschutz prüfen und ummelden

Bestehende Versicherungen der Immobilie — insbesondere die Wohngebäudeversicherung — laufen nach dem Erbfall in der Regel zunächst weiter, sollten aber zeitnah auf die neuen Eigentümer umgeschrieben werden. Wichtig ist außerdem, den Versicherer über einen möglichen Leerstand zu informieren, da viele Policen bei längerem Leerstand besondere Meldepflichten oder Einschränkungen im Versicherungsschutz vorsehen.

Prüfen Sie zudem, ob weitere Versicherungen bestehen (z. B. Hausratversicherung, Elementarschadenschutz) und ob der bestehende Schutzzumfang für die neue Situation angemessen ist.

Schritt 7: Verkehrswert ermitteln lassen

Auch wenn noch nicht feststeht, ob die Immobilie verkauft, vermietet oder selbst genutzt werden soll, lohnt sich eine unabhängige Ermittlung des Verkehrswerts frühzeitig. Der ermittelte Wert erfüllt mehrere Zwecke gleichzeitig:

- er dient als sachliche Grundlage für die Erbschaftsteuererklärung gegenüber dem Finanzamt,
- er schafft eine neutrale, nachvollziehbare Basis für die Verständigung innerhalb einer Erbengemeinschaft,
- er hilft bei der späteren Entscheidung zwischen Verkauf, Vermietung oder Eigennutzung,
- und er kann als Verhandlungsgrundlage dienen, falls ein Miterbe von den anderen ausgezahlt werden soll.

Ein unabhängiges Wertgutachten wirkt in der Praxis oft konfliktvermeidend, weil es nicht von einem der Miterben stammt und dadurch von allen Beteiligten leichter akzeptiert wird als eine subjektive Einschätzung.

Schritt 8: Finanzamt und Erbschaftsteuer

Ein Erbfall ist grundsätzlich dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Diese allgemeine Meldepflicht besteht unabhängig davon, ob am Ende tatsächlich Erbschaftsteuer anfällt, und betrifft in der Regel die Erben selbst. Banken, Versicherungen und teilweise auch Standesämter melden Erbfälle zusätzlich von sich aus, was die eigene Anzeigepflicht jedoch nicht ersetzt.

Ob und in welcher Höhe Erbschaftsteuer anfällt, hängt unter anderem vom Verwandtschaftsgrad zum Erblasser, vom Wert des geerbten Vermögens und von gestaffelten Freibeträgen ab, die je nach Verwandtschaftsgrad unterschiedlich hoch ausfallen. Auch eine mögliche Steuerbefreiung für ein selbstgenutztes "Familienheim" kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Rolle spielen.

Wichtiger Hinweis: Die genauen Freibeträge, Steuersätze und Voraussetzungen für Befreiungen ändern sich gesetzlich und hängen stark vom Einzelfall ab. Dieser Ratgeber nennt daher bewusst keine konkreten Eurobeträge oder Prozentsätze. Lassen Sie Ihre persönliche steuerliche Situation frühzeitig von einem Steuerberater einordnen — insbesondere im Hinblick auf Fristen für die Steuererklärung und mögliche Gestaltungsspielräume.

Schritt 9: Verkaufen, vermieten oder selbst nutzen

Spätestens wenn die rechtlichen und organisatorischen Grundlagen geklärt sind, stellt sich die Frage nach der Zukunft der Immobilie. Drei Wege stehen typischerweise zur Wahl:

Option	Spricht dafür	Zu bedenken
Verkaufen	schafft klare Verhältnisse, insbesondere bei mehreren Erben; keine laufende Verwaltung nötig	emotionale Bindung, Marktlage, Steuerfolgen prüfen
Vermieten	laufende Erträge, Werterhalt bei langfristigem Halten	Verwaltungsaufwand, Vermieterpflichten, Einigung der Erbengemeinschaft nötig
Selbst nutzen	emotionaler Wert bleibt erhalten, ggf. steuerliche Vorteile beim Familienheim	meist nur praktikabel, wenn kein oder wenige Miterben ausgezahlt werden müssen

Bei mehreren Erben hängt die Entscheidung häufig auch davon ab, ob einzelne Miterben die Immobilie übernehmen und die anderen auszahlen möchten. Eine belastbare Wertermittlung (siehe Schritt 7) ist in allen drei Fällen eine sinnvolle Entscheidungsgrundlage.

Schritt 10: Streit innerhalb der Erbengemeinschaft vermeiden

Erbengemeinschaften gehören zu den häufigsten Auslösern familiärer Konflikte — oft weniger wegen des Geldes selbst, sondern wegen unterschiedlicher Erwartungen, fehlender Kommunikation und emotional aufgeladener Erinnerungen an die Immobilie.

Einige Punkte helfen, Konflikte von Anfang an zu begrenzen:

- **Frühzeitig und offen kommunizieren:** Alle Miterben sollten von Anfang an denselben Informationsstand haben, statt einzelne Entscheidungen im Alleingang zu treffen.
- **Neutrale Wertermittlung als gemeinsame Basis:** Ein unabhängiges Gutachten nimmt der Diskussion oft die emotionale Schärfe, da der Wert nicht von einer Partei "behauptet" wird.
- **Schriftlich festhalten:** Absprachen zur Nutzung, zu Kosten oder zum weiteren Vorgehen sollten dokumentiert werden, um spätere Missverständnisse zu vermeiden.
- **Frühzeitig rechtlich beraten lassen:** Bei erkennbarem Konfliktpotenzial hilft eine frühzeitige anwaltliche Einschätzung, spätere Eskalationen zu vermeiden.

Lässt sich innerhalb der Erbengemeinschaft keine Einigung erzielen, sieht das Gesetz als letztes Mittel die Teilungsversteigerung vor. Da dieses Verfahren regelmäßig zu niedrigeren Erlösen führt als ein einvernehmlicher Verkauf und die Beziehungen innerhalb der Familie zusätzlich belastet, sollte es tatsächlich nur die letzte Option sein, wenn alle anderen Wege ausgeschöpft sind.

Zusammenfassung

Die folgende Übersicht zeigt die zehn Schritte in ihrer zeitlichen Grundlogik. Manche Schritte laufen in der Praxis parallel; die Reihenfolge ist eine sinnvolle Orientierung, kein starres Schema.

Nr.	Schritt	Zeitliche Einordnung
1	Erbschaft prüfen	sofort — ggf. zeitkritisch (Ausschlagung)
2	Grundbuch und Eigentum klären	in den ersten Wochen
3	Erbengemeinschaft verstehen	in den ersten Wochen
4	Immobilie sichern	sofort
5	Laufende Kosten im Blick behalten	sofort und fortlaufend
6	Versicherungsschutz prüfen und ummelden	in den ersten Wochen
7	Verkehrswert ermitteln lassen	zeitnah, unabhängig von der späteren Nutzung
8	Finanzamt und Erbschaftsteuer	anzeigepflichtig — Frist im Einzelfall prüfen
9	Verkaufen, vermieten oder selbst nutzen	mittelfristig, nach Klärung der Grundlagen
10	Streit vermeiden	von Anfang an mitdenken

Wer diese Reihenfolge im Kopf behält, verliert auch in einer emotional belastenden Situation nicht den Überblick über das, was wirklich wichtig ist.

Checkliste: Die ersten 10 Schritte

- ☐ Schritt 1: Testament/gesetzliche Erbfolge geprüft, Entscheidung Annahme/Ausschlagung getroffen (Frist beachten — im Einzelfall prüfen)
- ☐ Schritt 2: Aktuellen Grundbuchauszug angefordert und Erbnachweis geklärt
- ☐ Schritt 3: Zusammensetzung und Entscheidungsregeln der Erbengemeinschaft geklärt
- ☐ Schritt 4: Zugang zur Immobilie geregelt, Wertsachen gesichert, Winterfestigkeit geprüft
- ☐ Schritt 5: Übersicht über laufende Kosten, Kredite und Grundsteuer erstellt
- ☐ Schritt 6: Versicherungen geprüft, Leerstand gemeldet, Umschreibung veranlasst
- ☐ Schritt 7: Unabhängige Verkehrswertermittlung beauftragt
- ☐ Schritt 8: Erbfall beim Finanzamt angezeigt, steuerliche Situation mit Steuerberater besprochen
- ☐ Schritt 9: Entscheidung Verkauf/Vermietung/Eigennutzung vorbereitet
- ☐ Schritt 10: Kommunikation innerhalb der Erbengemeinschaft aktiv gestaltet

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie möchten den realistischen Marktwert der geerbten Immobilie einordnen können? Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber „**Immobilienbewertung: Die wichtigsten Faktoren**“.

© NOVA-Immobilienbewertung.de

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Jede Erbschaft ist im Detail unterschiedlich — Fristen, Freibeträge und rechtliche Bewertungen hängen stark vom Einzelfall ab. Bitte stimmen Sie steuerliche Entscheidungen mit einem Steuerberater ab. Bitte lassen Sie rechtliche Fragen von einem Rechtsanwalt oder Notar prüfen.

Abschluss und Kontakt

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zur Immobilienerbschaft

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zur Immobilienerbschaft

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de