

## **Sie haben eine Immobilie geerbt? Was nun? Welches sind die wichtigsten Schritte, die jetzt unternommen werden müssen?**

Wenn Sie eine Immobilie geerbt haben, übernehmen Sie Verantwortung. Vor allem stellt sich die Frage, was ist jetzt zwingend zu tun?

Experten, die Ihnen dabei helfen können sind:  
Steuerberater, Rechtsanwälte, Notare und Makler.

Jeder hat sein Spezialgebiet, aber wenn es um die Immobilie geht, ist dort der ausgewiesene Fachmann der Makler, der Ihnen schnell und zuverlässig sagen kann, was die Immobilie für einen wirklichen Wert hat, der bei einem angedachten Verkauf auch zeitnah erzielt werden kann.

Darüber hinaus sollte er auch noch eine Coaching Ausbildung haben, damit er Ihnen und den Miterben (bei einer Erbengemeinschaft) als Moderator zur Verfügung steht und dafür sorgt, dass bei allen Betroffenen ein breites Lächeln erzeugt wird und das Hauen und Stechen im verträglichen Rahmen bleibt. Denn das ist leider in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle angesagt.

Da wir seit 43 Jahren im Immobilienbereich tätig sind und wie Sie auf unserer Homepage nachlesen können, uns auf Erbengemeinschaften spezialisiert haben, hat uns meine Coaching Ausbildung geholfen auch in den verzwicktesten Situationen eine Lösung herbei zu führen.

Auf was müssen Sie achten?

**Immobilien sind unterhaltungsbedürftige Objekte**, so dass der Erbe darauf achten muss, dass im Winter der Schnee geräumt und bei Glatteis gestreut wird.

Ist die Immobilie vermietet und leistet der Mieter auf die Nebenkosten Vorauszahlungen, muss die vom Gesetz vorgeschriebene Nebenkostenabrechnung fristgerecht erstellt werden.

Für den Erben wird sich vor allem auch die Frage stellen, welches Schicksal die Immobilie künftig haben soll.

**Zieht der Erbe selbst ein und zahlt die Miterben aus oder soll die Immobilie vermietet oder verkauft werden?**

Auch Aspekte von Instandhaltung und Instandsetzung spielen eine Rolle.

Fragen über Fragen.

Zweckmäßige Antworten ergeben sich nur im Hinblick auf die Gegebenheiten im Einzelfall.

**Inhalt: der weiteren Videos ist:**

1. Wie ist die Erbrechtliche Situation
2. Wie ist die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu veranlassen
3. Inbesitznahme der Immobilie
4. Welches Schicksal soll die Immobilie haben?
5. Fazit

## **1. Erbrechtliche Situation prüfen**

Wie mit einer Immobilie im Nachlass umzugehen ist, hängt mithin auch davon ab, ob der Erblasser **in einem Testament eventuell Anordnungen getroffen** hat.

So kann es sein, dass er in einer Teilungsanordnung bestimmt hat, dass eine bestimmte Person die **Immobilie allein erben** soll und **andere Erben abgefunden** werden.

Nach dem Gesetz kann der Erblasser den Verkauf der Immobilie für einen gewissen Zeitraum sogar verbieten oder von einer Bedingung abhängig machen (z.B. Verkauf ist erst möglich, wenn der betagte Mieter verstorben ist).

Erben mehrere Personen gemeinsam, bilden sie eine Erbengemeinschaft, in der nur **alle Erben gemeinsam Entscheidungen treffen** können.

## **2. Eigentumsumschreibung im Grundbuch veranlassen**

Da der **Erbe die Immobilie geerbt und Rechtsnachfolger des Erblassers** wird, übernimmt er damit dessen Rechte und Pflichten.

Im ersten Schritt sollte die **Eigentumsumschreibung im Grundbuch** veranlasst werden. Diese Maßnahme ist unabhängig davon, um was für eine Immobilie es sich handelt.

Dann wird er als Erbe oder mehrere Erben in Erbengemeinschaft als neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Will der Erbe die Immobilie verkaufen, tut er sich leichter, wenn er sich **als neuer Eigentümer ausweisen** kann.

Um den Eintragungsantrag zu stellen, muss der **Erbe nachweisen, dass er Erbe geworden ist** ([§ 35 GBO](#))

Ein einfaches Testament genügt dafür nur in Ausnahmefällen.

Sofern der Erblasser ein notarielles Testament oder einen notariell beurkundeten Erbvertrag hinterlassen hat, aus dem der Erbe als Erbe hervorgeht, genügt die **Vorlage dieser Urkunde**.

Fehlt es daran, muss der Erbe beim Nachlassgericht (Amtsgericht am Wohnort des Erblassers) einen Erbschein beantragen.

Der **Erbschein** ist gebührenpflichtig und braucht erfahrungsgemäß ca. sechs Wochen, bis er verfügbar ist.

Die **Eigentumsumschreibung im Grundbuch** ist in den ersten zwei Jahren ab dem Zeitpunkt des Erbfalls **gebührenfrei**. In Brandenburg führen die Landkreise die Grundbuchämter, in Berlin die Amtsgerichte der Bezirke.

Grunderwerbssteuern fallen, soweit der Erbe mit dem Erblasser in direkter Linie verwandt ist oder verheiratet war, keine an (§ 3 Nr. 4, 6 GrEStG).

### **3. Inbesitznahme der Immobilie**

Es versteht sich, dass der Erbe die **Immobilie möglichst bald in Besitz nehmen** sollte.

Er muss wissen, wie es um die Immobilie steht. Erben mehrere Personen gemeinsam, bilden sie eine Erbengemeinschaft und können nur gemeinsam handeln.

Sie können die Immobilie auch nur gemeinschaftlich in gegenseitiger Absprache verwalten (§ 744 BGB).

Eine **Mehrheitsentscheidung** kommt nur in Betracht, wenn eine Maßnahme getroffen werden muss, die für die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung der Immobilie unumgänglich ist (§ 745 BGB).

Ist die Immobilie beispielsweise vermietet und muss der Mieter im Winter seine Wohnung heizen, können die Erben

mehrheitlich beschließen, Heizöl zu bestellen oder eine defekte Heizung wieder in Stand setzen zu lassen.

Der Kostenaufwand geht zu Lasten des Nachlasses und wird von allen Erben gleichermaßen getragen.

**Der Erbe sollte die Unterlagen des Erblassers sichten und prüfen**, ob die Gebäudeversicherung für das Haus bezahlt werden muss.

Er muss **fällige Grundsteuern zahlen** und die fälligen Nebenkosten an die Energieversorger leisten.

Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, sollte Rücksprache mit dem zuständigen WEG-Hausverwalter genommen werden.

Die anfallenden **Verpflichtungen ergeben sich aus dem laufenden Wirtschaftsplan**. Grundlegende Informationen lassen sich auch aus den Eigentümerversammlungsprotokollen, der **Nebenkostenabrechnung der Vorjahre** sowie der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung entnehmen.

Als Immobilieneigentümer muss der Erbe darauf achten, dass er verkehrssicherungspflichtig ist und **von der Immobilie keine Gefahren für die Bewohner und Passanten ausgehen dürfen**.

Im Winter ist der Schnee zu räumen und bei Glatteis zu streuen. Drohen Ziegel vom Dach zu fallen, muss abgesperrt werden.

#### **4. Welches Schicksal soll die Immobilie haben?**

Das Schicksal der Immobilie **orientiert sich an der Art der Immobilie** und danach, welche Verpflichtungen mit dieser verbunden sind.

## **Immobilie verkaufen:**

Im einfachsten Fall sollten die Erben die Immobilie verkaufen. Mehrere **Miterben teilen sich den Erlös**.

Eventuelle Streitigkeiten lassen sich so meist zuverlässig vermeiden. Zum Verkauf muss das Haus geräumt und sollte im Idealfall so „aufgehübscht“ werden, dass es einen Käufer begeistert und einen **möglichst hohen Kaufpreis erzielt**.

Eventuelle Investitionen (z.B. neue Heizungsanlage, neu Isolierglasfenster) zahlen sich erfahrungsgemäß zusätzlich aus.

## **Eigennutzung:**

Der Erbe muss überlegen, ob er das Elternhaus **selbst bewohnen** will.

Gibt es mehrere Erben, kann er die **Miterben auszahlen** und das **Haus in Alleineigentum übernehmen**.

Bewohnen Ehegatte oder ein Kind des Erblassers die Immobilie selbst, bleibt das Erbe auch über die persönlichen Freibeträge hinaus erbschaftssteuerfrei, wenn das Haus 10 Jahre bewohnt wird.

Bei Kindern gilt die Einschränkung, dass die **Wohnfläche höchstens 200 Quadratmeter** betragen darf.

## **Vermietung:**

Genauso gut lässt sich das **Haus auch vermieten**. Eine Vermietung bietet sich an, wenn ein Verkauf Spekulationssteuer auslösen würde.

Dies ist der Fall, wenn seit dem Ableben des Erblassers noch keine 10 Jahre seit dem Erwerb oder der Errichtung des Gebäudes vergangen sind.

Ist das Haus bereits vermietet, übernimmt der Erbe den bestehenden Mietvertrag.

Will er kündigen, kann er Eigenbedarf geltend machen, sofern er das **Haus selbst beziehen oder ein Familienangehöriger einziehen möchte**.

### **Begründung von Wohnungseigentum:**

Handelt sich um ein Mehrfamilienhaus, kann der Erbe im Hinblick auf seine Altersversorgung die Mieteinnahmen vereinnahmen und das **Haus als Kapitalanlage in seinem Besitz behalten**.

Vor allem, wenn mehrere Personen erben, könnte das Haus in Wohnungseigentum aufgeteilt und **jedem Miterben eine Wohneinheit zu Alleineigentum zugewiesen** werden.

### **Teilungsversteigerung:**

Können sich mehrere Miterben nicht über das Schicksal der Immobilie verständigen, bleibt als letzte Möglichkeit die Teilungsversteigerung.

Dann wird das **Haus auf Antrag eines Erben durch das Amtsgericht öffentlich versteigert**. Der Erlös wird aufgeteilt.

### **Übernahme von Grundpfandrechten:**

Möglicherweise ist die Immobilie noch mit einem Grundpfandrecht wie einer Hypothek oder einer Grundschuld belastet, mit der der Erblasser ein **Bankdarlehen abgesichert** hat.

Der **Erbe übernimmt dann auch diese Verpflichtung** und muss gegenüber der Bank als Darlehensgeber den Kapitaldienst leisten.

Ist er dazu wirtschaftlich nicht imstande, muss er ohnehin eine Lösung für das Haus finden. Im Zweifel bleibt nur der Verkauf. Ist das Objekt vermietet, sollten die Mieteinnahmen ausreichen, um den **Kapitaldienst zu decken**.

## **5. Fazit**

Sie sehen, es gibt eine ganze Reihe von Möglichkeiten, auf die Sie als Erbe achten müssen, wenn Sie eine Immobilie übernehmen.

Individuell und angepasst auf Ihre persönliche Situation lässt sich die passende Lösung für Ihre geerbte Immobilie finden.

Sehr hilfreich ist es, Schritt für Schritt und klar strukturiert an die Sache heranzugehen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung! Und bieten Ihnen ein

**Kostenloses Beratungsgespräch an**

<https://calendly.com/info-1629/60min?month=2023-12>

In diesem Sinne, freue ich mich demnächst von Ihnen zu hören

Ihr

Bruno Hillebrand  
Cogito-Consulting UG