

# **Erbengemeinschaft**

## **Was Sie beim Hausverkauf beachten müssen**

Erben mehrere Menschen gemeinsam eine Immobilie, gehören sie zu einer Erbengemeinschaft. Sie müssen nun gemeinsam entscheiden, wie mit dem Erbe verfahren wird.

### **Häufig gestellte Fragen:**

**Was ist eine Erbengemeinschaft?**

**Wer erbt was in einer Erbengemeinschaft?**

**Kann eine Erbengemeinschaft eine Immobilie verkaufen?**

### **Was ist eine Erbengemeinschaft?**

Eine Erbengemeinschaft ist nach deutschem Recht eine Gruppe von Personen, die gemeinschaftlich die Erbschaft eines Verstorbenen antritt (§ 2032 BGB). Laut BGB werden die einzelnen Personen als Miterben bezeichnet.

Wenn eine Erbengemeinschaft Eigentümer einer Immobilie wird, dann muss sie sich gemeinschaftlich über die Verwendung der Immobilie verständigen. Das heißt, ein einzelner Miterbe kann nicht alleine entscheiden, was mit der geerbten Immobilie geschieht, sondern die Gemeinschaft muss einstimmig eine Entscheidung treffen. Auch ein Mehrheitsbeschluss ist im Regelfall nicht ausreichend.

Um eine Einigung zu erzielen, ist es vor allem wichtig, dass alle Parteien ausreichend informiert sind. Dabei können wir als Immobilienmakler helfen. Wir bringen als „Mittelsmann“ alle Parteien an einen Tisch und beantworten alle Fragen. In solch einer Atmosphäre kommen erfahrungsgemäß weniger Streitigkeiten auf, da eine unparteiische Person anwesend ist.

### **Gemeinsame Nachlassregelung – wer erbt was?**

Der gesetzliche Erbanteil des Ehepartners beträgt ein Viertel des Nachlasses. Haben die Eheleute aber im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft gelebt (was grundsätzlich in Deutschland der Fall ist, es sein denn, sie haben explizit eine notarielle Änderung vorgenommen), erhöht sich der Anteil an der Immobilie oder am Grundstück noch einmal um ein Viertel. Der restliche Nachlass – also Erbanteile verteilen sich auf die nächsten noch lebenden Verwandten.

### **Gemeinsame Haftung**

Auch anfallende Kosten, die mit dem Nachlass verbunden sind, müssen gemeinsam von der Gemeinschaft, also allen Miterben zusammen, getragen werden. Kann einer der Erben diese nicht tragen, müssen die anderen diese übernehmen, da eine Erbengemeinschaft als eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** gilt. Hier haftet jeder mit seinem Privatvermögen für die anderen (Gesellschafter).

### **Als Erbengemeinschaft eine Immobilie verkaufen**

Haben mehrere Erben eine Immobilie geerbt, und ein Miterbe möchte künftig alleiniger

Eigentümer sein, so muss dieser die anderen Miterben finanziell entschädigen, damit diese ihm ihre jeweiligen Anteile verkaufen. Um einen angemessenen Entschädigungsbetrag zu ermitteln, sollte zunächst eine Wertermittlung der Immobilie stattfinden. Die Gemeinschaft erhält so eine realistische Einschätzung des Marktwertes, aus dem dann eine Empfehlung für einen Entschädigungsbetrag abgeleitet wird.

Der Auftrag zur Verkehrswertermittlung sollte von allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft gemeinsam erteilt werden. Wenn die Erbengemeinschaft davon ausgeht, dass es keine gerichtliche Auseinandersetzung geben wird, ist ein gerichtsfestes, teures Gutachten nicht notwendig. In diesem Fall kann auch ein guter, qualifizierter Immobilienmakler die Immobilienbewertung vornehmen.

In jedem Fall sollten Sie mit uns sprechen. Als [Immobilienmakler](#) kennen wir uns in Sachen Wertermittlung aus und können Ihnen weiterhelfen. Gerne besprechen wir Ihr Anliegen diskret und geben Ihnen alle Informationen.

## **Ausgleichszahlungen an Miterben**

Wenn ein Mitglied der Erbengemeinschaft die anderen auszahlen möchte, muss die Ausgleichszahlung dem jeweiligen Erbanteil entsprechen. Dies entspricht den Regelungen des BGB. Häufig ist es jedoch so, dass der Erbe, der das Haus oder die Wohnung alleine besitzen möchte, nicht in der finanziellen Lage ist, seine Miterben entsprechend auszuzahlen. Dann muss eine andere Lösung her.

## **Verkauf ohne Erbschein**

In einigen Fällen ist kein Erbschein vorhanden und man muss diesen erstmal besorgen. Den Erbschein braucht man, wenn kein notariell beglaubigtes Testament vorhanden ist. Dies kann man über einen Notar beantragen bzw. über das Nachlassgericht des letzten Wohnsitzes.

Wenn wir für Sie als Immobilienmakler tätig sind, dann übernehmen wir das Einholen der notwendigen Unterlagen für Sie sowie auch die etwaigen Amtsgänge. Da wir uns in der Materie vollends auskennen und routiniert sind, geht dies meist schneller und Sie sparen sich Zeit und Nerven mit mühsamen Amtsgängen und schwer verständlichen Anträgen.