

# **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?](#)
- [Gemeinsame Haftung](#)
- [Kann eine Erbengemeinschaft eine Immobilie verkaufen?](#)
- [Miterben auszahlen?](#)
- [Kein Erbschein vorhanden – was jetzt?](#)

## **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 auseinandersetzen. Ein einzelner Miterbe kann nicht alleine entscheiden, was mit der geerbten Immobilie geschieht, sondern die Gemeinschaft muss eine einstimmige Entscheidung treffen. Auch ein Mehrheitsbeschluss ist im Regelfall nicht ausreichend.

Eine Einigung kann nur dann erzielt werden, wenn alle Parteien ausreichend informiert sind. Dabei können wir als Immobilienmakler helfen. Wir bringen als neutraler „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 im Falle von Gütertrennung 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 einen notariellen Ehevertrag geschlossen, der von der normalen Regelung abweicht - erhöht sich der Anteil an der Immobilie oder am Grundstück noch einmal um ein Viertel. Der restliche Nachlass verteilt sich zu entsprechenden Teilen auf die nächsten noch lebenden Verwandten.

Bei der Erbfolge ohne Testament erben zunächst Ehepartner und Kinder. Ist der Erblasser nicht verheiratet, dann erben nur die Kinder. Ist ein Kind verstorben, dann erben dessen Kinder (Enkelkinder des Erblassers).

## **Gemeinsame Haftung**

Anfallende Kosten, die mit dem Nachlass verbunden sind, müssen gemeinsam von der Gemeinschaft - alle Miterben zusammen - getragen werden. Kann einer der Erben diese Kosten nicht tragen, müssen die anderen diese Kosten übernehmen, da

eine Erbengemeinschaft als eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** gilt. Hier haftet jeder mit seinem Privatvermögen für die Gesellschaft.

## **Als Erbengemeinschaft eine Immobilie verkaufen**

Haben mehrere Erben eine Immobilie geerbt und einer der Miterben möchte künftig alleiniger Eigentümer sein, so muss dieser die anderen Miterben finanziell entschädigen, damit diese ihm ihre jeweiligen Anteile abtreten. 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 ein Entschädigungsbetrag abgeleitet werden kann.

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. Ihr Anliegen behandeln wir diskret und geben Ihnen alle Informationen und Empfehlungen.

## **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.

Oft ist es jedoch so, dass der Erbe zwar das Haus oder die Wohnung alleine besitzen möchte, nicht jedoch in der finanziellen Lage ist seine Miterben, entsprechend Regelung BGB, auszuzahlen. Hier können wir zur Lösungsfindung aktiv beitragen.

## **Verkauf ohne Erbschein**

Ist kein Erbschein vorhanden, dann muss man 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.

Wir als Immobilienmakler übernehmen für Sie das Einholen der notwendigen Unterlagen sowie diverse notwendige Amtsgänge. Wir kennen uns in der Materie aus und sind routiniert, deshalb geht dies meist schneller. Sie sparen sich Zeit und Nerven mit mühsamen Amtsgängen und schwer verständlichen Anträgen.