



# LEITFADEN FÜR ERBENGEMEINSCHAFTEN

## Ihr Leitfaden für einen sicheren Immobilienverkauf

In Baden-Baden und dem Umland begleite ich Erben von der ersten Information bis zum abgeschlossenen Kaufvertrag. Der Service umfasst eine kostenfreie Nachlass-Bewertung, die Koordination aller Miterben, die Erstellung einer Teilungsstrategie und die komplette Abwicklung des Verkaufs.



Novo.Immo - Gabriela John | Lichtentaler Allee 88 | 76530 Baden-Baden  
07221 7792561 | hallo@novo.immo

# Wichtige rechtliche Fakten für Erben

- Entstehung der Erbengemeinschaft – Sie entsteht automatisch mit dem Tod des Erblassers, sobald mehrere Personen erben.
- Gemeinschaftliches Eigentum – Jeder Erbe ist Miteigentümer zu gleichen Teilen, sofern das Testament nichts anderes vorsieht.
- Vertretungsbefugnis – Jeder Erbe kann die Gemeinschaft nach außen vertreten, jedoch nur für gewöhnliche Geschäfte; für Verfügungen über das Gemeinschaftseigentum ist die Zustimmung aller Erben erforderlich.
- Erbschaftsteuer-Anzeige – Die Meldung beim Finanzamt muss innerhalb von drei Monaten nach dem Todesfall erfolgen; bei Versäumnis können Säumniszuschläge anfallen.
- Haftung - Erben müssen grundsätzlich auch für Schulden des Verstorbenen einstehen. Dass nur der Nachlass haftet, muss man in der Regel aktiv regeln lassen.
- Pflichtteil – Pflichtteilsberechtigte erhalten mindestens die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Der Pflichtteilsanspruch verjährt in vielen Fällen nach drei Jahren (Regelverjährung)
- Teilungsoptionen – Einvernehmliche Teilungsvereinbarung oder, bei fehlender Einigung, Teilungsversteigerung

## » Wichtig

Treffen Sie Entscheidungen beim Verkauf möglichst gemeinsam mit Angehörigen, Bevollmächtigten und Fachleuten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater, Notar, Immobilienberatung).

# Rechte und Pflichten

Beim Ausstellen einer Vollmacht überträgt der Vollmachtgeber dem als Bevollmächtigter genannten Vollmachtnehmer gewisse, in der Vollmacht spezifizierte Rechte, die eigentlich dem Vollmachtgeber zustehen würden.

Im Falle einer Verkaufsvollmacht überträgt man das Recht des Eigentümers, die von ihm besessene Sache zu veräußern.

Rechte einer Verkaufsvollmacht für eine Immobilie:

- das Angebot der Immobilie am Markt sowie die proaktive Suche nach einem Käufer
- die Preisverhandlungen mit den potenziellen Käufern (in dem durch die Vollmacht gesetzten Rahmen, bzw. den dort niedergelegten Preisvorstellungen des Eigentümers)
- das Aufsetzen eines Kaufvertrags und im Zweifel auch die Durchführung der Unterzeichnung des Kaufvertrags bei einem Notar in Abwesenheit des Eigentümers

Im Allgemeinen hat der Bevollmächtigte dabei auch die Pflicht im Sinne des Vollmachtgebers zu handeln und diesen, bei Preisverhandlungen zum Beispiel, bestmöglich und zu dessen Gunsten zu vertreten.

Handelt es sich bei der durch eine Verkaufsvollmacht handelnden Person um einen Makler, ist diese im Normalfall zusätzlich durch einen Maklervertrag zu ergänzen, in dem dann auch die Vergütung und ähnliches festgehalten sind.

# Warum Erbengemeinschaften für Sie als Erben relevant sind

- Steuerliche Sicherheit – Durch rechtzeitige Meldung der Erbschaftsteuer vermeiden Sie Säumniszuschläge.
- Haftungsbegrenzung – Sie wissen, dass Ihre persönliche Haftung auf den Wert des Nachlasses beschränkt ist.
- Mindestanspruch – Der Pflichtteil schützt Sie vor einer zu geringen Erbquote.
- Handlungsoptionen – Sie können zwischen einer einvernehmlichen Teilungsvereinbarung und einer Teilungsversteigerung wählen, je nach Ihrer Situation.

# Unsere Leistungen – Schritt für Schritt

1. Kostenlose Erstberatung – Aufnahme Ihrer Situation, Klärung von Fristen und Pflichten.
2. Nachlass-Inventar – Gemeinsame Erstellung einer Bestandsaufnahme von Aktiva und Passiva.
3. Marktgerechte Wertermittlung – Vergleichsobjekte, Lageanalyse und professionelle Schätzung.
4. Strategieberatung – Entscheidung zwischen Verkauf, Vermietung oder Teilung, inkl. rechtlicher Einschätzung.
5. Umsetzung – Erstellung des Exposés, Organisation von Besichtigungen, Verhandlung mit Kaufinteressenten.
6. Notarielle Abwicklung – Vorbereitung des Kaufvertrags, Begleitung zum Notartermin und Nachbetreuung.
7. Fehlende Unterlagen zum Gebäude: wir kümmern uns um Baupläne oder Energieausweise.

# FAQ – Hausverkauf durch eine Erbengemeinschaft

## **Wie lange habe ich Zeit, die Erbschaftsteuer zu melden?**

*Die Meldung beim Finanzamt muss innerhalb von drei Monaten nach dem Todesfall erfolgen; bei Versäumnis können Säumniszuschläge anfallen.* (§ 30 ErbStG)

## **Muss ich für die Erbengemeinschaft eine Teilungsvereinbarung treffen, bevor das Haus verkauft werden kann?**

*Ein Verkauf ist nur möglich, wenn alle Miterben zustimmen. Ohne Einigung kann das Gericht eine Teilungsversteigerung anordnen.* (§ 2040 BGB; § 180 ZVG)

## **Welche Frist gilt für die Geltendmachung des Pflichtteils?**

*Der Pflichtteil muss innerhalb von einem Jahr nach Kenntnis des Erbfalls geltend gemacht werden, sonst verfällt der Anspruch.* (§ 2303 BGB; § 2317 BGB; §§ 195, 199 BGB)

## **Wie wird die Haftung für Nachlassverbindlichkeiten begrenzt?**

*Erben haften nur bis zur Höhe des Nachlasswertes; darüber hinaus besteht keine persönliche Haftung.* (§ 1967 BGB)

## **Kann ich das Haus allein verkaufen, wenn ich nur ein Miterbe bin?**

*Nein. Für die Veräußerung des Gemeinschaftseigentums ist die Zustimmung aller Erben erforderlich. Ohne Einwilligung kann nur eine Teilungsversteigerung beantragt werden.* (§ 2040 BGB; § 180 ZVG)

## **Muss ich beim Verkauf eine notarielle Beurkundung durchführen?**

*Ja. Der Kaufvertrag über ein Grundstück muss notariell beurkundet werden.* (§ 311b BGB)

## **Welche steuerlichen Folgen hat der Verkauf des geerbten Hauses?**

*Der Veräußerungsgewinn unterliegt der Spekulationsfrist von zehn Jahren nur, wenn das Haus nicht selbst genutzt wurde; andernfalls fällt Einkommensteuer an.* (§ 23 EStG)

## **Gibt es eine Frist, bis wann das Haus nach dem Erbfall verkauft werden muss?**

*Es gibt keine gesetzliche Frist für den Verkauf; jedoch können längere Besitzzeiten zu höheren Unterhaltskosten und möglicher Wertminderung führen.* (§ 2042 BGB)

# Unterlagen-Check-Liste

- Erbschein (nach §1941 BGB) – *Nachweis der Berechtigung aller Erben.*
- Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) – *Zeigt Eigentumsverhältnisse und Belastungen.*
- Teilungsvereinbarung oder Beschluss der Erbengemeinschaft über den Verkauf (schriftlich, von allen unterschrieben).
- Nachlass-Inventar (Auflistung aller Aktiva und Passiva, inkl. Schulden).
- Erbschaftsteuer-Bescheid bzw. Kopie der eingereichten Steuererklärung – *Nachweis, dass die Steuerpflicht erfüllt ist.*
- Baulastenauskunft (bei kommunalen Baulasten) – *Informiert über mögliche Einschränkungen des Grundstücks.*
- Energieausweis (nach §6 GEG) – *Pflicht bei Verkauf von Wohngebäuden.*
- Mietverträge (falls das Haus vermietet ist) – *Darstellung bestehender Mietverhältnisse.*
- Versicherungsnachweise (Gebäude-/Hausratversicherung) – *Beleg für bestehenden Versicherungsschutz.*
- Baugenehmigungen und Baupläne (bei Umbauten/Anbauten) – *Nachweis genehmigter baulicher Maßnahmen.*
- Protokolle von Eigentümerversammlungen (bei Eigentumswohnungen) – *Zeigen relevante Beschlüsse.*

# Jetzt unverbindlich beraten lassen!

Wir erstellen Ihnen gerne eine kostenfreie Marktpreisermittlung und beraten Sie direkt vor Ort, welche Schritte für Ihren Erbfall wichtig sind. Nutzen Sie die Chance, rechtzeitig zu handeln und mögliche Kosten zu vermeiden.

## **Novo.Immo**

*Gabriela John – Ihre Immobilienberatung mit Herz*

- Begleitung beim Immobilienverkauf
- Unterstützung bei Unterlagen, Marktpreisermittlung und Vermarktung
- Organisation von Besichtigungen, Räumung und Umzug über Partner
- Abstimmung mit Angehörigen, Bevollmächtigten und Betreuern
- Begleitung zum Notar und zur Übergabe



## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder Unterstützung kontaktieren Sie uns bitte:

Gabriela John  
hallo@novo.immo  
**07221 7792561**