

LEITFADEN FÜR ERBENGEMEINSCHAFTEN

Alle an einem Tisch.

Mehrere Erben und jeder will etwas anderes.

1

**Zahlen
klären**

2

**Jeder
für sich**

3

**Gespräch
führen**

4

**Protokoll
schreiben**

5

**Weg
festlegen**

Ohne, dass etwas Wichtiges ungesagt bleibt.

Sie müssen sich nicht einig sein. Sie müssen nur anfangen, in einer Reihenfolge zu reden.

Eine Erbengemeinschaft hat sich niemand ausgesucht. Sie entsteht in dem Moment, in dem mehrere Menschen erben — und sie zwingt Geschwister, die sich vielleicht zweimal im Jahr sehen, zu gemeinsamen Entscheidungen über den Gegenstand, an dem die meisten Erinnerungen hängen.

Die meisten Erbengemeinschaften scheitern nicht am Geld. Sie scheitern daran, dass alle gleichzeitig über alles reden, dass jeder eine andere Zahl im Kopf hat und dass nie jemand aufgeschrieben hat, was eigentlich zu entscheiden ist. Dieser Leitfaden macht daraus eine Reihenfolge.

Drei Dinge vorweg

Niemand kann allein entscheiden.

Über einen Nachlassgegenstand können die Erben nur gemeinsam verfügen (§ 2040 BGB).

Aber jeder kann jederzeit aussteigen.

Jeder Miterbe kann die Auseinandersetzung verlangen (§ 2042 BGB) und seinen Erbteil verkaufen (§ 2033 BGB).

Einigkeit ist billiger als Recht.

Die Teilungsversteigerung ist der einzige Weg, den ein Einzelner erzwingen kann und bei dem am Ende alle am wenigsten bekommen.

So ist dieser Leitfaden aufgebaut

1 Was geklärt sein muss, bevor Sie reden

Formalien, Fristen und die eine Zahl, die alles entscheidet.

2 Jeder für sich – der Bogen vor dem Gespräch

Acht Fragen, die jeder allein beantwortet.

3 Das Familiengespräch

Regeln, die Sie vorher verschicken, und ein Ablauf mit Zeiten.

4 Das Protokoll

Zum Ausfüllen. Damit später niemand etwas anderes in Erinnerung hat.

5 Vier Wege – ehrlich gegenübergestellt

Und die fünf Streitpunkte, die fast immer kommen.

Was geklärt sein muss, bevor Sie reden

Ein Gespräch über Wünsche ist sinnlos, solange niemand weiß, worüber genau entschieden wird.

Diese Seite ist Vorarbeit - sie macht keine Freude, aber sie verkürzt alles Weitere um Wochen.

- ☐ **Wer sind die Erben, und mit welcher Quote?**
Testament oder Erbvertrag beim Nachlassgericht eröffnet?
Wenn nichts vorliegt, gilt die gesetzliche Erbfolge.
Die Quoten gehören schriftlich festgehalten, bevor über Geld geredet wird.
- ☐ **Erbschein beantragt — oder wird keiner gebraucht?**
Für die Grundbuchberichtigung genügt ein notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll (§ 35 GBO).
Nur bei einem handschriftlichen Testament oder gesetzlicher Erbfolge brauchen Sie den Erbschein.
- ☐ **Ausschlagungsfrist im Blick?**
Sechs Wochen ab Kenntnis vom Erbfall und vom Berufungsgrund (§ 1944 BGB). Diese Frist läuft, auch wenn noch niemand weiß, ob der Nachlass überschuldet ist.
- ☐ **Finanzamt informiert?**
Der Erwerb ist binnen drei Monaten anzuzeigen (§ 30 ErbStG).
- ☐ **Grundbuchberichtigung beantragt?**
Gebührenfrei ist die Eintragung beim Grundbuchamt.
Notarkosten oder die Kosten eines Erbscheins bleiben davon unberührt.
- ☐ **Nachlassverzeichnis angelegt?**
Was gehört dazu, und was an Schulden hängt daran?
Für Nachlassverbindlichkeiten haften die Miterben gesamtschuldnerisch (§ 2058 BGB) - das heißt, jeder kann für alles in Anspruch genommen werden.
- ☐ **Konten, Verträge, Daueraufträge gesichtet?**
Strom, Gas, Wasser, Müll, Telefon, Rundfunkbeitrag, Wartungsverträge, Versicherungen.

- ☐ **Gebäudeversicherung über den Leerstand informiert?**
Bei längerem Leerstand kann der Schutz sonst eingeschränkt sein. Strom und Wasser aber noch nicht kündigen - beides wird beim Räumen und Reinigen gebraucht.
- ☐ **Gibt es Vollmachten über den Tod hinaus?**
Eine Bankvollmacht kann sehr viel Zeit sparen. Sie ersetzt aber keine gemeinsame Entscheidung der Erben.

Die eine Zahl, an der fast alles hängt

Der häufigste Grund, warum Gespräche scheitern

Jeder hat eine andere Zahl im Kopf. Wer die Immobilie übernehmen möchte, hält sie für zu hoch. Wer ausgezahlt werden möchte, für zu niedrig. Beide haben keine Grundlage, sondern ein Gefühl — und gegen ein Gefühl kann man nicht argumentieren.

Einigen Sie sich deshalb zuerst darauf, **woher die Zahl kommt**. Nicht darauf, wie hoch sie ist. Wer die Quelle gemeinsam ausgewählt hat, kann das Ergebnis später schlecht anzweifeln.

WEG ZUR ZAHL	KOSTEN	WOFÜR
Markteinschätzung durch einen Makler	kostenfrei, 2-3 Tage	Für die Verständigung in der Familie und als Grundlage für einen Verkauf. Sie zeigt, was am Markt erzielbar ist.
Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen	oft vierstellig, 2-6 Wochen	Wenn es belastbar sein muss: gegenüber dem Finanzamt, bei Pflichtteilsansprüchen, bei einer Betreuung oder wenn ein Miterbe die Zahl anzweifelt.
Selbst schätzen	kostenfrei, ein Abend	Für eine grobe Einordnung. Angebotspreise aus dem Internet sind Wunschpreise, keine Kaufpreise - die Abweichung nach unten ist oft erheblich.

Wenn Sie möchten, übernehmen wir die Bewertung

Wir erstellen Ihnen eine schriftliche Markteinschätzung für die Immobilie
- kostenfrei und unverbindlich kommen wir zu Ihrer Immobilie vor Ort.

Und wenn sich abzeichnet, dass Sie ein förmliches Gutachten brauchen,
stellen wir den Kontakt zu einem unserer kooperierenden
Sachverständigen her.

Jeder für sich – der Bogen vor dem Gespräch

Kopieren Sie diese Seite so oft, wie es Erben gibt. Jeder füllt sie allein aus, bevor man sich trifft. Niemand muss den Bogen abgeben - er dient nur dazu, dass jeder weiß, was er eigentlich will, bevor er im Raum sitzt.

1

Was wäre für mich das beste Ergebnis?

In einem Satz, ohne Rücksicht darauf, ob es realistisch ist.

2

Was wäre für mich das schlechteste Ergebnis?

3

Möchte ich die Immobilie selbst übernehmen?

Ja / Nein / Vielleicht. Wenn ja: Könnte ich die anderen auszahlen?
Habe ich schon mit einer Bank gesprochen?

4

Brauche ich Geld zu einem bestimmten Zeitpunkt?

Wenn ja, bis wann und warum. Das ist keine unangenehme Frage, sondern eine wichtige.

5**Wie viel Zeit kann ich in den nächsten sechs Monaten wirklich investieren?**

Ehrlich. Wer wenig Zeit hat, sollte nicht die Aufgaben übernehmen.

6**Welche drei Gegenstände sind mir persönlich wichtig?**

Genau drei. Die Beschränkung ist der Punkt.

7**Was ist mein rotes Tuch?**

Was darf auf keinen Fall passieren, auch wenn alles andere gut läuft?

8**Womit könnte ich leben, auch wenn es nicht mein Wunsch ist?**

Die wichtigste Frage des ganzen Bogens.

Warum das der wichtigste Teil ist

Die meisten Menschen wissen erst im Gespräch, was sie wollen - und sagen dann im Eifer etwas, das sie nicht mehr zurücknehmen können, ohne das Gesicht zu verlieren.

Wer vorher aufgeschrieben hat, was er will, muss im Gespräch nicht mehr verhandeln.

TEIL 3

Das Familiengespräch

Ein Termin, zwei Stunden, ein neutraler Ort. Nicht im Elternhaus, wenn es sich vermeiden lässt — dort redet die Einrichtung mit.

6 REGELN

Am besten wörtlich per Nachricht an alle verschicken, ein paar Tage vorher. Wer die Regeln vorher gelesen hat, fühlt sich im Gespräch nicht überrumpelt.

- ☐ **Ein Termin, ein Zweck.**
Zwei Stunden mit Anfang und Ende. Nicht der ganze Sonntag, nicht nebenbei beim Kaffee.
- ☐ **Alle sind dabei.**
Wer nicht kommen kann, wird per Video zugeschaltet oder gibt seine Antworten vorher schriftlich. Niemand wird in Abwesenheit überstimmt.
- ☐ **Es wird mitgeschrieben.**
Eine Person führt das Protokoll aus Teil 4. Alle bekommen es danach.
- ☐ **An diesem Tag wird nichts unterschrieben.**
Beschlüsse ja, Verträge nein. Das nimmt allen den Druck - und Verträge über ein Grundstück oder einen Erbteil müssen ohnehin zum Notar.
- ☐ **Wer redet, wird nicht unterbrochen.**
Auch dann nicht, wenn man anderer Meinung ist. Dafür gibt es später einen eigenen Block.
- ☐ **Wir reden über die Sache, nicht über früher.**
Alte Geschichten kommen hoch, das lässt sich nicht verhindern. Sie gehören aber nicht in diese zwei Stunden.

Der Ablauf

1

Ankommen und Rahmen setzen

Einer sagt laut, worum es heute geht und worum nicht. Die Regeln werden vorgelesen. Das fühlt sich förmlich an und ist genau deshalb hilfreich.

10 Minuten

2

Die Fakten auf den Tisch

Nachlassverzeichnis, Erbquoten, Schulden, laufende Kosten, die Wertgrundlage aus Teil 1 und die Fristen. Nur vortragen, noch nicht bewerten. Jeder bekommt eine Kopie.

20 Minuten

3

Reihum: jeder liest seinen Bogen vor

Fünf Minuten pro Person, ohne Zwischenfragen und ohne Diskussion. Das ist der Moment, in dem die meisten zum ersten Mal hören, was den anderen wirklich wichtig ist - und oft ist es etwas anderes, als alle angenommen haben.

5 Minuten pro Person

4

Gemeinsamkeiten sammeln

Wo sind sich alle einig? Das wird zuerst aufgeschrieben, nicht das Strittige. In fast jeder Familie ist die Liste der Gemeinsamkeiten länger als erwartet - und sie trägt durch den nächsten Block.

15 Minuten

5

Die offenen Punkte

Jetzt das, was auseinandergeht. Nicht mit dem Ziel, es heute zu lösen, sondern mit dem Ziel, es genau zu benennen. „Wir sind uns nicht einig, ob verkauft wird“ ist kein Ergebnis. „Anna möchte übernehmen und klärt bis zum 15. mit der Bank, ob sie 280.000 Euro finanzieren kann“ ist eines.

30 Minuten

6

Beschlüsse, Aufgaben, nächster Termin

Was wurde heute beschlossen, wer macht was bis wann, wann sehen wir uns wieder. Das Protokoll wird laut vorgelesen, bevor alle gehen. Wer widerspricht, tut es jetzt.

15 Minuten

Die Frage, die Sie an diesem Tag nicht beantworten müssen

Ob verkauft wird. Die Frage, die Sie beantworten müssen: wie Sie zu dieser Entscheidung kommen und bis wann. Wer den Verkauf an einem Nachmittag durchdrücken will, bekommt am Ende keine Entscheidung, sondern einen Konflikt.

Wenn es doch kippt

Manchmal reicht der beste Ablauf nicht. Drei Dinge helfen dann zuverlässiger als weiterreden:

1. **Pause statt Eskalation.** Zwanzig Minuten, jeder geht kurz raus. Wer im Affekt etwas zusagt, nimmt es später zurück und dann ist doppelter Schaden entstanden.
2. **Einen neutralen Dritten dazu holen.** Das muss kein Anwalt sein. Oft genügt jemand, der nicht erbt: ein Freund der Familie, ein Steuerberater, eine Mediatorin. Allein die Anwesenheit verändert den Ton.
3. **Den Streitpunkt isolieren.** Schreiben Sie den einen Satz auf, über den Sie sich nicht einig sind. Meist ist es genau einer - und er ist kleiner, als er sich anfühlt, sobald er auf dem Papier steht.

Wenn ein Miterbe gar nicht mitwirkt oder Forderungen erhebt, die Sie nicht einschätzen können, ist der Termin bei einem Fachanwalt für Erbrecht kein Eskalationsschritt, sondern eine Abkürzung. Ein einziges Gespräch klärt oft, worüber Sie überhaupt streiten.

TEIL 4

Protokoll des Familiengesprächs

Ausfüllen, kopieren, an alle schicken - auch an die, die nicht dabei waren.

Datum & Ort

Anwesende & Erbquote

Ansprechpartner nach außen

Eine Person für Behörden, Versicherungen, Handwerker, Makler.

Wertgrundlage

Worauf haben wir uns geeinigt, woher kommt die Zahl, wer holt sie ein?

Nicht anwesend, aber schriftlich beteiligt

Beschluss

Je Zeile eintragen was beschlossen wurde.

AUFGABE

WER

BIS WANN

Offen geblieben ist

Mit dem Datum, bis zu dem es geklärt sein soll.

Nächster Termin

*Dieses Protokoll hält den Gesprächsstand fest. Es ist keine rechtsverbindliche Vereinbarung; Verträge über Grundstücke und Erbteile bedürfen der notariellen Beurkundung.

Vier Wege — ehrlich gegenübergestellt

Welcher passt, hängt davon ab, ob jemand die Immobilie selbst will, ob derjenige sie finanzieren kann und wie viel Geduld die Gruppe hat.

1. Gemeinsam verkaufen und den Erlös teilen

- ⊕ Klarer Schnitt. Nach dem Notartermin ist die Sache erledigt.
- ⊕ Der Markt bestimmt den Preis.
- ⊕ Der Erlös lässt sich exakt nach Quoten aufteilen.
- ⊖ Alle müssen unterschreiben, auch der, der sich schwer tut.
- ⊖ Das Elternhaus ist danach weg.

Sinnvoll, wenn niemand dauerhaft selbst einziehen oder vermieten möchte.

2. Einer übernimmt und zahlt die anderen aus

- ⊕ Das Haus bleibt in der Familie.
- ⊕ Die Übrigen bekommen Geld. Kein externer Käufer nötig.
- ⊖ Es steht und fällt mit der Finanzierung. Wer übernehmen will, sollte vor dem Gespräch mit einer Bank gesprochen haben.
- ⊖ Der Wert muss belastbar sein (Gutachten zahlt sich aus).
- ⊖ Notarielle Beurkundung nötig. Grunderwerbsteuer fällt dabei in der Regel nicht an.

Sinnvoll, wenn einer die Immobilie wirklich will und die Auszahlung darstellen kann.

Grunderwerbsteuer bei der Übernahme

Erwirbt ein Miterbe das Nachlassgrundstück zur Teilung des Nachlasses, ist der Erwerb nach § 3 Nr. 3 GrEStG von der Grunderwerbsteuer befreit. Wird die Erbengemeinschaft zuerst anders aufgelöst und das Haus erst später verkauft, ist das ein ganz normaler Kauf — und dann fällt Grunderwerbsteuer an.

3. Behalten und gemeinsam vermieten

- ⊕ Niemand muss sich sofort entscheiden.
- ⊕ Mieteinnahmen decken die laufenden Kosten.
- ⊖ Die Erbengemeinschaft bleibt bestehen - mit allen gemeinsamen Entscheidungen, jedes Jahr aufs Neue.
- ⊖ Jemand muss die Verwaltung machen.

Sinnvoll, wenn alle gut miteinander können, das Objekt vermietbar ist und einer die Verwaltung übernimmt oder abgibt.

4. Teilungsversteigerung

- ⊕ Der einzige Weg, den ein einzelner Miterbe erzwingen kann.
- ⊖ Es dauert Monate bis Jahre, und Gerichts- sowie Gutachterkosten gehen vom Erlös ab.
- ⊖ Der Erlös liegt regelmäßig unter dem, was ein freihändiger Verkauf gebracht hätte.
- ⊖ Jeder Miterbe kann mitbieten - auch fremde Bieter. Das Haus kann an jemanden gehen, den niemand in der Familie wollte.
- ⊖ Danach redet oft niemand mehr miteinander. Das ist kein Nebeneffekt, das ist die Regel.

Sinnvoll, wenn jahrelang nichts vorangeht und ein Miterbe jede Lösung blockiert. Als Drohung im Gespräch taugt sie nicht - sie verhärtet die Fronten sofort.

Der teuerste Weg ist keiner von diesen vieren

Der teuerste Weg ist, nichts zu entscheiden. Ein leerstehendes Haus kostet jeden Monat Grundsteuer und Versicherung und im Winter Heizung gegen Frostschäden. Nach zwei Jahren Leerstand ist aus einer Entscheidung ein Sanierungsfall geworden - und die Beträge sind größer als die vom Anfang.

Und was das Gesetz dazu sagt

Diese Übersicht soll Ihnen Worte für das Gespräch geben, keine Rechtsberatung sein. Sobald es ernst wird, gehört ein Fachanwalt für Erbrecht dazu - das ist oft ein einziger Termin und verhindert Jahre.

1. Einer wohnt im Haus und zahlt nichts

Solange nichts vereinbart ist, darf jeder Miterbe den Nachlass mitbenutzen. Die anderen können aber eine Neuregelung der Nutzung verlangen - und ab dem Zeitpunkt dieses Verlangens kommt eine Nutzungsentschädigung in Betracht (§ 2038 Abs. 2 i. V. m. § 745 Abs. 2 BGB). Entscheidend ist: **rückwirkend geht das in der Regel nicht**. Wer das Thema hat, sollte es schriftlich ansprechen, nicht nur denken.

2. Einer hat die Eltern gepflegt

Wer als Abkömmling einen Elternteil über längere Zeit gepflegt und dadurch zur Erhaltung des Vermögens beigetragen hat, kann bei gesetzlicher Erbfolge eine Ausgleichung verlangen (§ 2057a BGB). Das ist kein Trinkgeld, sondern ein echter Anspruch — und der häufigste Punkt, an dem sich Geschwister überrascht ansehen. Er gehört offen auf den Tisch, bevor über Quoten geredet wird.

3. Einer hat zu Lebzeiten schon etwas bekommen

Zuwendungen, die ein Abkömmling zu Lebzeiten als Ausstattung erhalten hat, sind bei gesetzlicher Erbfolge unter Umständen auszugleichen (§ 2050 BGB). Ob das zutrifft, hängt davon ab, was damals gesagt oder verfügt wurde. Wenn es im Raum steht, ist das der Punkt, an dem sich ein Anwaltstermin am schnellsten rechnet.

4. Mehrere wollen denselben Gegenstand

Gestritten wird selten um das Geld, sondern um Dinge ohne Marktwert: die Uhr des Vaters, das Geschirr der Großmutter. Bewährt hat sich ein einfaches Verfahren: Reihenfolge auslosen, dann reihum abwechselnd wählen. Das ist unromantisch und funktioniert, weil niemand dem anderen etwas wegnimmt - das Los hat entschieden. Klären Sie das **vor dem Räumtermin**. Danach ist es kein Gespräch mehr, sondern ein Vorwurf.

5. Einer meldet sich nicht

Erst schriftlich mit einer klaren Frist anschreiben, Einschreiben, und den Vorschlag konkret formulieren - nicht „melde dich mal“, sondern „bitte antworte bis zum 30., ob du zustimmst“. Wenn danach nichts kommt, bleiben die Wege aus Teil 5: der eigene Erbteil kann verkauft werden (§ 2033 BGB, die Miterben haben dann ein Vorkaufsrecht nach § 2034 BGB), oder es bleibt die Teilungsversteigerung. Beides sollte man vorher mit einem Anwalt besprechen.

ZUM SCHLUSS

Was wir Ihnen abnehmen können und was nicht

Was wir nicht tun

Ob verkauft, behalten oder übernommen wird, ist eine Familienentscheidung - die kann Ihnen niemand abnehmen.

Was wir tun, sobald Sie so weit sind

- ☐ **Die Wertgrundlage**
Schriftliche Markteinschätzung für die Immobilie, kostenfrei und unverbindlich.
- ☐ **Das förmliche Gutachten**
Wenn Sie ein rechtssicheres Verkehrswertgutachten brauchen, stellen wir den Kontakt zu einem unserer kooperierenden Sachverständigen für Sie her.
- ☐ **Den Anwalt**
Bei Pflichtteil, Ausgleichung oder einem Miterben, der blockiert: Wir kennen Fachanwälte für Erbrecht in der Region.
- ☐ **Die Unterlagen**
Grundbuchauszug, Flurkarte, Energieausweis - wir besorgen, was für den Verkauf fehlt.
- ☐ **Räumung, Reinigung, Handwerker, Garten**
Wir vermitteln Ihnen unsere vertrauten Partner.
- ☐ **Den Verkauf**
Wir übernehmen Vermarktung, Besichtigungen und Verhandlung und begleiten Ihren Notartermin.

*Dieser Leitfaden gibt den allgemeinen Stand wieder und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Emma Hippert - Immobilienmaklerin

✉ info@zeta-immobilien.com

☎ 07946 708499400

