



ERBSCHAFT EINER IMMOBILIE - DREI DINGE, DIE SIE WISSEN MÜSSEN

Liebe Immobilieneigentümerin,
lieber Immobilieneigentümer,

herzlichen Dank für das Herunterladen dieses E-Books.

Mein Name ist Ben Taieb und ich bin seit 10 Jahren Ihr Immobilienmakler in Darmstadt, Mainz und Frankfurt am Main.

Der Verlust eines geliebten Menschen ist einschneidend und muss verarbeitet werden. Geht mit dem Tod die Erbschaft einer Immobilie einher, ist dies nicht selten mit schwierigen Entscheidungen verbunden. Möchten Sie die Immobilie selbst bewohnen? Entscheiden Sie sich für eine Vermietung oder für den Verkauf? Möchten Sie die Erbschaft gar nicht annehmen, weil Sie eine zusätzliche Belastung fürchten? Schwierig kann die Erbschaft einer Immobilie vor allem dann werden, wenn es mehrere Erben gibt. Grundsätzlich liegt Ihre erste Entscheidung darin, die Immobilie zu übernehmen oder die Erbschaft abzulehnen. Erst nachdem Sie diese Entscheidung getroffen haben, sind weitere Schritte möglich.

In diesem Ratgeber möchte ich Ihnen aus meiner langjährigen Erfahrung als Immobilienmakler drei Dinge mit auf den Weg geben, die Sie bei der Erbschaft einer Immobilie dringend beachten sollten. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ben Taieb
Geschäftsinhaber / CEO

BTI[®]
IMMOBILIEN
GMBH

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erbe annehmen oder ausschlagen?	4
1.1 Den Wert der Immobilie ermitteln lassen	5
2. Erbe einer Immobilie - was nun?	7
2.1 Die Immobilie selbst bewohnen	8
2.2 Die Immobilie vermieten	10
2.3 Die Immobilie verkaufen	11
3. Erfolgreicher Abschluss der Erbschaft einer Immobilie	12
4. Nachwort	13





ERBE ANNEHMEN ODER AUSSCHLAGEN?

Wenn Sie von der Erbschaft einer Immobilie Kenntnis erlangen, haben Sie sechs Wochen Zeit, um zu entscheiden, ob Sie das Erbe annehmen möchten. Der Zeitraum kann sehr kurz sein, denn als Erbe müssen Sie sich um viele Dinge kümmern. Oftmals sind Sie nach dem Tod eines geliebten Menschen in einer Verfassung, die es nicht so einfach macht, einen klaren Kopf zu behalten und wichtige Entscheidungen zu treffen. Trotz der hohen seelischen Belastung in diesen Wochen ist es wichtig, dass Sie sich mit der Erbschaft der Immobilie intensiv auseinandersetzen. Die Ausschlagung der Erbschaft ist nach dem Ablauf dieser Zeit nicht mehr möglich. Sollten Sie zu spät feststellen, dass die Immobilie hoch verschuldet ist, müssen Sie die Schulden tragen. Sie können die Erbschaft auch dann ausschlagen, wenn die Immobilie an eine Erbengemeinschaft übertragen wurde. In diesem Fall verzichten Sie auf Ihren Anteil an der Immobilie. Die anderen Erben sind davon nicht betroffen und können eine eigene Entscheidung treffen.

Den Wert der Immobilie ermitteln lassen

Die Annahme der Erbschaft ist dann empfehlenswert, wenn die Verbindlichkeiten den Wert der Immobilie nicht übersteigen. Schlagen Sie die Erbschaft nur dann aus, wenn die Hypotheken, die auf der Immobilie lasten, höher sind als der Wert. Dieser Fall ist gar nicht so selten. Ist eine Immobilie stark sanierungsbedürftig und mit verschiedenen Krediten oder Sicherungshypotheken belastet, kann die Schuldenlast den Wert übersteigen. Dies können Sie innerhalb der sechs Wochen, die Ihnen für die Ausschlagung der Erbschaft bleiben, in Erfahrung bringen.

Folgende Schritte sind notwendig:

- Nehmen Sie Einsicht in das Grundbuch

Als Erbe sind Sie berechtigt, den Grundbuchauszug einzusehen. Sie haben vom Nachlassgericht einen Erbschein bekommen. Legen Sie diesen Erbschein vor, um Einsicht in das Grundbuch zu erhalten. Der Grundbuchauszug gibt Ihnen Aufschluss über die Verbindlichkeiten, die auf der Immobilie lasten. Dabei muss es sich nicht zwingend um Kredite oder Sicherungshypotheken handeln. So ist es möglich, dass einer Person ein lebenslanges Wohnrecht in der Immobilie zugesichert wurde. An diesem Wohnrecht können Sie nichts ändern. Auch Wegerechte und Nutzungsrechte an dem Grundstück können im Grundbuch eingetragen sein.

Wichtig zu wissen:

Als Erbe bekommen Sie nicht nur den Wert der Immobilie. Sie übernehmen auch alle Verbindlichkeiten und Vereinbarungen, die im Grundbuch festgehalten wurden. Sollten sich im Grundbuch keine Eintragungen finden, gibt es keinen Grund, das Erbe auszuschlagen. Wenn es jedoch Verbindlichkeiten, Wohn- oder Nutzungsrechte gibt, sollten Sie das Für und Wider genau abwägen.

- Immobilienbewertung durchführen

Mit der Einsicht in das Grundbuch haben Sie einen Überblick über die Belastungen der Immobilie bekommen. Im zweiten Schritt muss den Belastungen ein Wert gegenübergestellt werden. Dann wissen Sie, ob Sie einen Wert erben oder ob auf Sie nach der Annahme der Erbschaft Schulden zukommen würden.

Den Wert einer Immobilie ermitteln Sie auf drei verschiedenen Wegen:

- Wertermittlung im Internet. Ungenau aber kostenlos.
- Wertermittlung durch einen Immobilienmakler. Bei BTI - Ben Taieb Immobilien für Sie kostenlos.
- Wertermittlung durch einen Sachverständigen. Sehr kostspielige Methode.
Zur Info: Die Kosten trägt der Erbe

Um einen genauen Anhaltspunkt über den Wert zu bekommen, reicht die kostenlose Wertermittlung der Immobilie im Internet meist nicht aus. Unsere Empfehlung ist daher, eine Wertermittlung beim Immobilienmakler oder Sachverständigen durchzuführen. Wichtig ist, dass Sie absolut wahrheitsgetreue Angaben machen. Nur dann kann der reale Wert ermittelt werden. Sie erfahren, ob die Verbindlichkeiten, die auf der Immobilie lasten, den Wert übersteigen, oder ob Sie mit der Erbschaft einen Gewinn machen würden.

Tipp:

Wenn der Wert der Immobilie die Verbindlichkeiten übersteigt, sollten Sie die Erbschaft auch dann nicht ablehnen, wenn es Vereinbarungen bezüglich eines Wegerechts oder eines Nutzungsrechts gibt. Sie würden Ihr Vermögen verschenken.

ERBE EINER IMMOBILIE - WAS NUN?

Sie haben sich für die Annahme der Erbschaft entschieden. Im nächsten Schritt treffen Sie eine Entscheidung, was Sie mit der Immobilie machen möchten. Wenn Sie die Immobilie allein geerbt haben, ist dies ein großer Vorteil, denn Sie können alle Entscheidungen ganz unabhängig treffen. Gibt es mehrere Erben, müssen Sie sich gemeinsam einigen.

Grundsätzlich haben Sie für den Umgang mit der Immobilie drei Möglichkeiten:

- Sie bewohnen die Immobilie selbst
- Sie vermieten die Immobilie
- Sie verkaufen die Immobilie

Die Vorgehensweise und Umsetzung ist davon abhängig, ob Sie die Immobilie allein geerbt haben oder ob Sie Teil einer Erbengemeinschaft sind.



Die Immobilie selbst bewohnen

Wenn Sie die Immobilie selbst bewohnen möchten, sind einige Dinge zu beachten. Ob Sie einfach und unbürokratisch umziehen können, ist von Ihrem Status als Erbe abhängig und davon, ob die Immobilie bewohnt oder unbewohnt ist.

- Als Alleinerbe in eine unbewohnte Immobilie einziehen

Am einfachsten gestaltet sich der Umzug, wenn Sie Alleinerbe sind und wenn die Immobilie nicht bewohnt ist. Haben Sie zum Beispiel das Haus Ihrer Mutter allein geerbt und hat Ihre Mutter es bis zu ihrem Tod bewohnt, können Sie zu einem von Ihnen festgelegten Zeitpunkt in Ihr Haus einziehen.

- Als Alleinerbe in eine vermietete Immobilie einziehen

Ist die Immobilie vermietet, können Sie dem Mieter kündigen, wenn Sie beabsichtigen, selbst in das Haus einzuziehen. Hierbei handelt es sich um eine Eigenbedarfskündigung, die von Gesetzes wegen zulässig ist. Sie müssen eine Kündigungsfrist einhalten, die von der Mietdauer abhängig ist.

Wichtig zu wissen:

Eine Eigenbedarfskündigung ist auch möglich, wenn ein naher Verwandter, etwa Ihr Kind oder Ihre Schwiegereltern in das Haus einziehen möchten.

- Als Teil einer Erbengemeinschaft die Immobilie übernehmen

Sind Sie Teil einer Erbengemeinschaft, können Sie sich mit den anderen Erben auf die alleinige Übernahme der Immobilie einigen. Sie müssen die anderen Erben gemäß ihres Anteils auszahlen. Danach erfolgt eine Umschreibung im Grundbuch, nach der Sie als alleiniger Erbe die Immobilie bewohnen können.

Wichtig zu wissen:

Die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung haben Sie auch, wenn Sie Teil einer Erbengemeinschaft sind. Sollte ein anderer Erbe in dem Haus leben, muss er ausziehen, wenn er sich mit der Auszahlung seines Anteils einverstanden erklärt hat.



Die Immobilie vermieten

Wenn Sie die Immobilie vermieten möchten, lässt sich dies unabhängig von Ihrem Status als Erbe einfach realisieren. Sind Sie Teil einer Erbengemeinschaft, einigen Sie sich mit den anderen Erben auf die Vermietung. Der Mietpreis wird auf ein Konto eingezahlt, auf das die Erbengemeinschaft gemeinsam Zugriff hat. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung des Hauses entstehen, werden von diesem Konto abgebucht. Der Gewinn aus der Vermietung wird durch die Anzahl der Erben geteilt.

Wichtig zu wissen:

Ein Mietverhältnis darf nur aus Gründen des Eigenbedarfs gekündigt werden. Weitere Gründe wären das Ausbleiben der Mietzahlungen oder ein Verhalten des Mieters, das dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, also des Hauses, nicht entspricht. Überlegen Sie vorab, ob Sie das Haus nicht doch anders verwenden möchten.



Die Immobilie verkaufen

Viele Erben, vor allem aber Erbengemeinschaften, entscheiden sich für den Verkauf der Immobilie, die sie im Rahmen einer Erbschaft übernommen haben. Sie können einen Verkauf allein anstreben, oder Sie beauftragen einen Immobilienmakler. Die Arbeit eines Immobilienmaklers bietet Ihnen verschiedene Vorteile:

- professionelle Wertermittlung der Immobilie
- professionelle Erstellung eines Exposés und der Verkaufsanzeigen
- Betreuung der Interessenten (Telefon, Mail, Besichtigungstermine)
- Zeitersparnis für den Verkäufer
- Unterstützung bei der Aufsetzung des Kaufvertrages und Kontaktaufnahme mit dem Notar

Der Immobilienmakler bietet eine umfassende Beratung. Häufig erzielen Immobilien beim Verkauf durch einen Makler einen deutlich höheren Wert.

- Vorteile für die Erbengemeinschaft

Für eine Erbengemeinschaft ist ein Verkauf der Immobilie mit dem Vorteil verbunden, dass der Erlös aus dem Verkauf gemäß der Erbfolge oder des Testaments geteilt werden kann. Für zerstrittene oder uneinige Erbengemeinschaften ist der Verkauf oftmals die beste Option. Egal, ob Sie sich für die Vermietung oder den Verkauf entscheiden, macht es immer Sinn sich vorab mit einem professionellen Immobilienmakler zu unterhalten und die verschiedenen Optionen genaustens abzuwägen.





ERFOLGREICHER ABSCHLUSS DER ERBSCHAFT EINER IMMOBILIE

Sie bringen die Erbschaft einer Immobilie mit dem Verkauf oder mit der Umschreibung im Grundbuch erfolgreich zum Abschluss. Abhängig von den Umständen, die mit der Erbschaft einhergehen, können sich die Vorgänge über mehrere Monate, seltener sogar über mehr als ein Jahr hinziehen. Lange Wartezeiten auf den Abschluss der Erbschaft ergeben sich häufig bei Erbengemeinschaften. Mitunter müssen rechtmäßige Erben gesucht werden, oder die Erbengemeinschaft kann sich nicht auf ein Vorgehen einigen.

- Schneller Abschluss für den einzelnen Erben

Als einzelner Erbe kommen Sie häufig schnell zum Abschluss der Immobilienerbschaft. Sie beantragen den Erbschein und legen diesen zusammen mit dem Totenschein beim Grundbuchamt vor. Sie geben die Umschreibung in Auftrag. Wenn die Übernahme der Einträge und Verbindlichkeiten geklärt ist, erfolgt die Umschreibung. Sie sind neuer Eigentümer der Immobilie und die Erbschaft gilt damit als abgeschlossen.

NACHWORT

SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin –
ich nehme mir gern Zeit für Sie!

Sprechen wir über Ihre Wünsche und Ziele im Rahmen einer
unverbindlichen und kompetenten Beratung.



Ben Taieb
Geschäftsinhaber / CEO
Adelungstraße 24
64283 Darmstadt
06151-7870900
info@immobilien-bti.de

BTI[®] IMMOBILIEN
GMBH