

Erbengemeinschaft auflösen: welcher Weg führt zum Ziel?

Mehrere Erben, ein Haus, oft verschiedene Vorstellungen. Diese Entscheidungshilfe führt Sie mit drei Fragen zum passenden Weg und zeigt, was Sie vorher klären sollten. Für Erbengemeinschaften in Stuttgart und der Region.

01

In drei Fragen zum richtigen Weg

1. Möchte einer der Erben die Immobilie behalten?

Ja

Miterben auszahlen. Der Erbe übernimmt die Anteile der anderen gegen Abfindung, Basis ist der Verkehrswert.

Nein

Weiter zu Frage 2.

2. Sind sich alle Erben einig, gemeinsam zu verkaufen?

Ja

Gemeinsam verkaufen. Der wirtschaftlich beste Weg. Die Immobilie kommt an den Markt, der Erlös wird nach Quoten verteilt.

Nein

Weiter zu Frage 3.

3. Ist eine Einigung wirklich ausgeschlossen?

Noch nicht

Erst Wert, dann Gespräch. Ein neutrales Gutachten und eine Moderation lösen die meisten Pattsituationen.

Ja

Teilungsversteigerung. Das letzte Mittel. Jeder Erbe kann sie beantragen, der Erlös liegt aber meist unter dem Marktwert.

02

Die drei Wege im Vergleich

Weg	Voraussetzung	Erlös	Wann sinnvoll
Miterben auszahlen	Einigung über die Abfindung	Marktwert als Basis, fließt an die Ausscheidenden	Ein Erbe will die Immobilie behalten
Gemeinsam verkaufen	Zustimmung aller Miterben	Am höchsten, freier Markt	Niemand will das Haus selbst nutzen
Teilungsversteigerung	Antrag eines Miterben genügt	Meist unter Marktwert, abzüglich Kosten	Keine Einigung möglich, echte Pattsituation

Bevor Sie entscheiden: das gehört geklärt

☐ **Erben und Quoten feststellen**

Testament oder Erbschein bestimmen, wer mit welchem Anteil erbt. Das Grundbuch wird auf die Erbengemeinschaft berichtigt.

☐ **Neutralen Marktwert ermitteln**

Der Wert ist die gemeinsame Grundlage für Auszahlung, Verkauf und Versteigerung. Nicht schätzen, rechnen lassen.

☐ **Ziel in der Gemeinschaft abstimmen**

Will jemand behalten, wollen alle verkaufen, oder ist man zerstritten? Diese Frage entscheidet über den Weg.

☐ **Steuerfrist prüfen**

Bei Verkauf innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf durch den Erblasser kann Spekulationssteuer anfallen. Die Frist wird übernommen.

☐ **Unterlagen sammeln**

Grundbuchauszug, Energieausweis, Grundrisse und Nebenkostenbelege beschleunigen jeden der drei Wege.

DER WICHTIGSTE HEBEL

Erst der Wert, dann das Gespräch. Wer mit einer Versteigerung droht, bevor der neutrale Wert auf dem Tisch liegt, verschenkt am Ende das Erbe der ganzen Familie. Eine belastbare Zahl nimmt Emotion aus der Diskussion.

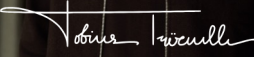


NEUTRALE BEGLEITUNG FÜR ERBEN

Gemeinsam zur guten Lösung

Wir ermitteln den Wert Ihrer geerbten Immobilie und begleiten die Erbengemeinschaft fair und neutral zum besten Ergebnis. Auf Wunsch als Moderator für alle Erben.

Termin vereinbaren



Tobias Troendle, Strudel
Immobilien