Geerbt zu dritt, *einig zu null.*

Ein Haus, mehrere Erben, keine Einigung. Fünf Wege aus der Blockade.

MAGMA ROCK CONSULT GMBH · PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE BERATUNG

WORUM ES HIER GEHT

Ein Haus lässt sich nicht in Teile schneiden, deshalb kann es bei unterschiedlichen Interessenlagen zwischen mehreren Erben zu verschiedenen Sichtweisen kommen.

Die Eltern sind gestorben, und das Haus gehört jetzt Ihnen, nicht Ihnen allein, sondern Ihnen und Ihren Geschwistern gemeinsam. Einer möchte verkaufen, weil er das Geld braucht. Eine möchte das Haus behalten, weil sie darin groß geworden ist. Einer möchte in das Haus einziehen, kann die anderen aber nicht auszahlen.

So sieht es in sehr vielen Familien aus. Das ist kein Versagen, sondern die Regel. Solange nichts entschieden ist, steht das Haus meistens leer, die Kosten laufen weiter und mit jedem Monat wird das Gespräch schwieriger.

Dieses Heft erklärt, wie eine Erbengemeinschaft entscheidet, welche Wege es aus der Blockade gibt, was jeder davon kostet und welcher Aufwand damit verbunden ist.

> WAS WIR MACHEN
>
> Dieses Heft erklärt Optionen und Größenordnungen.
>
> Wir beraten Sie gerne persönlich im Einzelfall zur wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie.
>
> Eine Rechtsberatung ist Sache von Notar und Fachanwalt. Steuerfragen gehören zum Steuerberater.

> DAS WICHTIGSTE VORWEG
>
> Niemand kann allein verkaufen. Aber jeder Erbe kann verlangen, dass die Gemeinschaft aufgelöst wird, notfalls über eine Versteigerung.

TEIL I

Wie eine Erbengemeinschaft entscheidet

Zwei Seiten, die man kennen muss, bevor man über Wege spricht.

I · WIE EINE ERBENGEMEINSCHAFT ENTSCHEIDET

Das Haus gehört allen zusammen, nicht jedem ein Teil davon

Wer gemeinsam erbt, bildet eine Erbengemeinschaft. Für Entscheidungen über das Haus gelten drei Regeln, und jede davon hat Folgen.

Die laufende Verwaltung

kann die Mehrheit beschließen. Dazu gehört zum Beispiel, eine Reparatur zu beauftragen oder das Haus zu vermieten.

Über das Haus selbst

entscheiden alle gemeinsam. Verkaufen kann die Gemeinschaft nur, wenn jeder zustimmt.

Jeder Erbe kann die Auflösung verlangen.

Das ist der Grund, warum am Ende eines langen Streits oft die Versteigerung steht.

MERKSATZ

„Nichtstun verhindert den Verkauf nicht. Es verschiebt ihn nur auf den teuersten Weg.“

WAS DAS WARTEN KOSTET

Ein leeres Haus kostet Geld, auch wenn niemand darin wohnt

Grundsteuer jedes Jahr, unabhängig davon, ob jemand darin wohnt.

Versicherung Viele Verträge verlangen, dass ein Leerstand gemeldet wird. Wer das versäumt, riskiert den Schutz.

Heizung und Frostschutz damit im Winter keine Leitung platzt.

Instandhaltung Ein Haus, in dem niemand lebt, verfällt schneller, als man denkt.

Räum- und Streupflicht Sie gilt auch für ein leeres Haus.

> EIN VORSCHLAG, DER HILFT
>
> Wer die Kosten trägt, ist oft selbst ein Streitpunkt. Grundsätzlich tragen die Erben sie gemeinsam nach ihren Anteilen. Schreiben Sie ein Jahr lang alle Kosten auf: Die Summe ist oft das stärkste Argument, endlich zu entscheiden.

TEIL II

Die fünf Wege

Grundsätzlich gibt es fünf Wege. Finden Sie den optimalen Weg für Ihre persönliche Situation.

II · DIE FÜNF WEGE

Grundsätzlich gibt es fünf Wege, Mischformen sind fast immer Abwandlungen davon. Oft liegen die Wünsche der Erben näher beieinander, als der Streit vermuten lässt.

1 Gemeinsam behalten und vermieten

Das Haus bleibt in der Familie, und die Miete deckt die Kosten.

DAFÜR Niemand muss sich von dem Haus trennen.

DAFÜR Aus einem Kostenblock wird eine Einnahme.

DAGEGEN Jemand muss sich kümmern: Mieter, Reparaturen, Abrechnung. Das bleibt fast immer an einer Person hängen.

DAGEGEN Vor dem Vermieten ist oft eine Renovierung nötig, und über deren Kosten muss man sich wieder einig werden.

FALL Wenn die Erben sich verstehen, einer in der Nähe wohnt und das Haus vermietbar ist.

2 Einer übernimmt und zahlt die anderen aus

Der Weg, den sich die meisten Familien wünschen.

DAFÜR Das Haus bleibt in der Familie, und die anderen bekommen ihr Geld.

DAFÜR Es gibt keinen fremden Käufer und keine Besichtigungen.

DAGEGEN Der Übernehmende braucht das Geld für die Auszahlung. Die Bank prüft dabei ihn allein, nicht die Familie.

DAGEGEN Man muss sich auf einen Wert einigen. Ein neutrales Gutachten entschärft das.

FALL Wenn ein Kind das Haus wirklich selbst bewohnen will und die Finanzierung stemmen kann.

3 Alle verkaufen gemeinsam

Der klarste Weg, wenn niemand das Haus halten kann oder will.

DAFÜR Auf dem freien Markt ist in der Regel der beste Preis erreichbar.

DAFÜR Danach ist die Sache für alle abgeschlossen, der Erlös wird nach Anteilen geteilt.

DAGEGEN Alle müssen zustimmen und alle müssen beim Notar unterschreiben.

DAGEGEN Das Haus muss geräumt und gezeigt werden, gerade bei verstreut wohnenden Erben mühsam.

DAGEGEN Steuern können anfallen, wenn das Haus nicht selbst bewohnt war.

FALL Wenn sich alle einig sind, dass verkauft wird, nur nicht über den Weg dorthin.

4 Einer verkauft seinen Erbteil

Wer raus will, kann gehen, ohne dass die anderen verkaufen müssen.

Ein Erbe kann seinen Anteil am gesamten Nachlass verkaufen, auch ohne Zustimmung der anderen. Die Miterben haben dann ein Vorkaufsrecht (§ 2034 BGB).

DAFÜR Der Ausstieg ist möglich, ohne die anderen zu zwingen.

DAGEGEN Für einen Anteil an einer zerstrittenen Gemeinschaft zahlt ein Fremder deutlich weniger als den rechnerischen Wert.

DAGEGEN Die übrigen Erben sitzen danach womöglich mit einem Fremden am Tisch.

DAGEGEN Der Verkauf braucht einen Notar.

FALL Wenn ein Erbe dringend Geld braucht und die anderen nicht verkaufen wollen oder können.

5 Teilungsversteigerung

Der Weg, der immer offensteht, und der teuerste von allen.

Jeder Erbe kann beim Amtsgericht beantragen, dass das Haus versteigert wird. Der Erlös wird danach geteilt.

DAFÜR Der Streit endet, auch wenn sich niemand einigt.

DAGEGEN Das Verfahren dauert lange.

DAGEGEN Bieter können das Haus meistens nicht von innen besichtigen und bieten entsprechend vorsichtig.

DAGEGEN Gerichts- und Gutachterkosten gehen vom Erlös ab.

FALL Wenn alle Gespräche gescheitert sind. Dann ist dieser Weg legitim, er sollte nur nie der erste sein.

Die richtige Reihenfolge

Eine Reihenfolge, keine Frist. Vorher über einen Weg zu streiten, ohne den Wert zu kennen, ist Streit ins Blaue.

Schritt 1	Erbschein bereitlegen
Schritt 2	Kosten aufschreiben
Schritt 3	Wert ermitteln
Schritt 4	Gespräch mit allen
Schritt 5	Entscheidung

SELBST RECHNEN

Wenn einer übernimmt: was bekommen die anderen?

Eine Rechenhilfe für den Weg, den sich die meisten Familien wünschen. Tragen Sie den Wert ein, auf den Sie sich einigen würden.

Posten	Beispielwert
Wert des Hauses Euro, am besten aus einem neutralen Gutachten	380000
Noch offene Schulden auf dem Haus Euro	0
Anzahl der Erben zu gleichen Teilen	3
Kosten für Notar, Grundbuch, Gutachten Euro, Beispielwert	6000

Rechenhilfe bei gleichen Anteilen, keine Rechtsauskunft. Abweichende Anteile, Vorempfänge und Steuern regelt Ihr Anwalt oder Notar.

WELCHER WEG PASST WOZU

Suchen Sie Ihre Lage und lesen Sie die Zeile nach rechts

Diese Tabelle ersetzt keine Beratung, sie sagt nur, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

Ihre Lage	Behalten, vermieten	Einer übernimmt	Gemeinsam verkaufen	Erbteil verkaufen	Versteigerung
Ich brauche mein Geld in absehbarer Zeit	–	+	+	+	~
Das Haus soll in der Familie bleiben	+	+	–	–	–
Ich will selbst darin wohnen	–	+	–	–	–
Ich wohne weit weg und kann mich nicht kümmern	–	+	+	+	~
Wir reden noch miteinander	+	+	+	~	–
Wir reden nur noch über Anwälte	–	~	~	+	+

+ passt hier häufig · ~ kommt in Frage, hängt an Bedingungen · – passt hier selten

> JEDER ERBE LIEST FÜR SICH
>
> und danach legen Sie die Ergebnisse nebeneinander. Oft liegen die Antworten näher beieinander, als der Streit vermuten lässt.

TEIL III

Bevor Sie entscheiden

Nicht über Schuld reden, sondern über Wege. Dieses Heft kann dafür die Tagesordnung sein.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Fünf Fragen, die jeder Erbe für sich beantwortet

Jeder füllt diese Seite allein aus. Danach legen Sie die Blätter nebeneinander.

1. Wie groß ist mein Anteil am Erbe?

---

2. Was wäre für mich ein fairer Wert des Hauses, in Euro?

---

3. Woher habe ich diese Zahl?

- ☐ Gutachten
- ☐ Anzeigen im Internet
- ☐ Gefühl

4. Was ist mir am wichtigsten?

- ☐ Geld
- ☐ Erinnerung
- ☐ Ruhe
- ☐ Tempo

5. Reden wir noch miteinander?

- ☐ Ja
- ☐ Nur noch schwer
- ☐ Nur über Anwälte

> SO LESEN SIE IHRE ANTWORTEN
>
> Wer bei Frage 3 „Gefühl“ angekreuzt hat, sollte zuerst einen Wert ermitteln lassen, den alle akzeptieren. Ein Wert, den ein Dritter ermittelt hat, beendet viele Diskussionen schneller als jedes Argument.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Vier häufige Irrtümer

Diese vier Sätze fallen in fast jeder Erbengemeinschaft. Alle vier stimmen so nicht.

„Mir gehört das obere Stockwerk, meinem Bruder das untere.“
Nein. In einer Erbengemeinschaft gehört das ganze Haus allen gemeinsam. Niemand besitzt ein bestimmtes Zimmer, einen Garten oder eine Etage.

„Wenn ich nichts unterschreibe, bleibt alles, wie es ist.“
Nur eine Zeit lang. Jeder Miterbe kann die Auflösung verlangen, notfalls über die Versteigerung.

„Wer im Haus wohnt, muss nichts zahlen.“
Das hängt vom Einzelfall ab. Wer das Haus allein nutzt, muss unter Umständen einen Ausgleich an die anderen zahlen.

„Bei einer Versteigerung bekommt man den vollen Wert.“
Selten. Der Preis bildet sich am Tag der Versteigerung aus den Geboten der Anwesenden, nicht aus einem Gutachten.

WAS JETZT ZU TUN IST

In dieser Reihenfolge und die Reihenfolge ist der eigentliche Rat

1. **Einen Erbschein oder das eröffnete Testament bereitlegen.** Ohne diesen Nachweis kann niemand etwas unterschreiben.

2. **Ein Jahr Kosten aufschreiben.** Grundsteuer, Versicherung, Energie, Reparaturen. Eine gemeinsame Liste statt drei verschiedener Erinnerungen.

3. **Einen Wert ermitteln lassen, den alle akzeptieren.** Vorher über einen Weg zu streiten, ohne den Wert zu kennen, ist Streit ins Blaue.

4. **Ein Gespräch mit allen, ohne Anwalt, mit einem festen Ende.** Nicht über Schuld, sondern über Wege. Dieses Heft kann dafür die Tagesordnung sein.

5. **Erst dann entscheiden.** Und für den rechtlichen und steuerlichen Teil Anwalt, Notar oder Steuerberater fragen.

WO SIE SICH BERATEN LASSEN

Fünf Stellen, die Ihnen in dieser Situation helfen können

Was eine Beratung kostet, sagt Ihnen jede dieser Stellen vorab. Fragen Sie im ersten Telefonat danach.

1. Fachanwalt für Erbrecht
Wenn es um Ihre Rechte in der Gemeinschaft geht oder um Fristen. Jeder Erbe braucht dabei seinen eigenen Anwalt.

2. Mediator
Wenn die Familie noch miteinander reden will, aber nicht mehr kann. Er entscheidet nichts, er hilft Ihnen, selbst zu entscheiden.

3. Notar
Pflicht bei jedem Verkauf des Hauses und jedes Erbteils. Berät neutral und ist allen gleich verpflichtet.

4. Steuerberater
Vor jedem Verkauf, und bei größeren Erbschaften auch wegen der Erbschaftsteuer.

5. Gutachterausschuss oder Sachverständiger
Wenn Sie sich auf einen Wert einigen müssen, den ein Dritter ermittelt hat.

> EIN HINWEIS IN EIGENER SACHE
>
> Wir können Sie hinsichtlich der wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie beraten und Ihnen mögliche Wege aufzeigen. Wir können Ihnen Notare, Fachanwälte und Anlaufstellen empfehlen. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, können wir Sie auch in diesem Prozess unterstützen.

Wenn Sie sich einig sind, dass verkauft wird, können wir auch prüfen, ob wir das Haus, wie es steht und liegt, erwerben können. In diesem Fall muss niemand etwas räumen oder herrichten. Das ist einer der fünf Wege, nicht der beste. Wenn Sie darüber sprechen möchten, rufen Sie an. Vereinbaren Sie gerne einen Termin bei uns.

Magma Rock Consult GmbH
Ansprechpartner: Rico Finster
Telefon: +49 (0)30 40 366 478
Email: info@magmaconsult.de

Das Heft weitergeben

Dieser Leitfaden ist kostenlos und soll Betroffenen einen ersten Überblick geben, wie es weitergehen könnte.

Herausgeber der Ratgeber-Reihe: Magma Rock Consult GmbH. Stand 18.09.2026. Dieses Heft informiert und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Magma Rock Consult GmbH, Mühlenbecker Str. 27, 16348 Wandlitz, Handelsregister: HRB 15551 FF — Amtsgericht Frankfurt (Oder).