

Checkliste für Alleinerben & Erbengemeinschaften.



Checkliste: Immobilie geerbt in Nürnberg & Region

Schritt für Schritt zur richtigen Entscheidung – für Alleinerben & Erbengemeinschaften.

Ein Trauerfall ist schwer genug. Damit Sie beim Thema Immobilie (Haus, Wohnung oder Grundstück) nicht den Überblick verlieren, haben wir von **Maderer Immobilien** die wichtigsten Schritte für Sie zusammengefasst.

Phase 1: Die ersten Schritte (Sichern & Sichten)

Diese Punkte sollten Sie zeitnah erledigen, um das Vermögen zu schützen.

- ☐ **Grundbuch einsehen:** Wer steht eigentlich drin? Prüfen Sie beim Grundbuchamt (z. B. Amtsgericht Nürnberg, Flaschenhofstraße oder in Fürth), ob Belastungen oder Wohnrechte eingetragen sind.
 - ☐ **Testament & Erbschein:** Liegt ein notarielles Testament vor? Dann sparen Sie sich oft den teuren Erbschein. Wenn nicht: Erbschein beim Nachlassgericht beantragen.
 - ☐ **Unterlagen sichern:** Suchen Sie Brandversicherungsurkunden, Baupläne, Mietverträge und Energieausweis.
 - ☐ **Immobilie sichern:** Tauschen Sie ggf. Schlösser aus (bei Leerstand), stellen Sie im Winter die Heizung auf Frostschutz und prüfen Sie den Versicherungsschutz (Gebäudeversicherung informieren!).
 - ☐ **Fristen beachten:** Wollen Sie das Erbe ausschlagen (z. B. wegen Überschuldung)? Sie haben nur **6 Wochen** Zeit ab Kenntnisnahme!
-

Phase 2: Alleinerbe oder Erbengemeinschaft?

Klären Sie die Eigentumsverhältnisse.

- ☐ **Alleinerbe:** Glückwunsch, Sie haben volle Handlungsfreiheit. Entscheiden Sie: Selbst einziehen, vermieten oder verkaufen?
- ☐ **Erbengemeinschaft:** Sie sind nicht allein.
 - ☐ Wer sind die Miterben? (Adressen & Kontaktdaten sammeln)
 - ☐ Gespräch suchen: Was sind die Ziele der anderen? (Verkauf vs. Behalten)
 - ☐ **Wichtig:** Alle Entscheidungen müssen meist einstimmig getroffen werden. Blockiert einer, blockiert alles.

Phase 3: Den Wert ermitteln (Der wichtigste Schritt!)

Ohne einen realistischen Preis gibt es keine Einigung und keinen Verkauf.

- [] **Neutrale Bewertung holen:** Streit entsteht oft, weil Erbe A meint, das Haus in Schwabach sei 500.000 € wert, Erbe B aber nur 300.000 € schätzt.
- [] **Kurzbewertung vs. Gutachten:** Für den Verkauf reicht eine professionelle Marktwerteinschätzung (Makler). Für gerichtliche Auseinandersetzungen brauchen Sie einen vereidigten Gutachter.
- [] **Maderer-Tipp:** Nutzen Sie unsere kostenfreie Ersteinschätzung, um eine neutrale Basis für das Gespräch mit der Erbengemeinschaft zu haben.

Phase 4: Die Entscheidung treffen

Basierend auf dem Wert und den Zielen.

- **Option A: Auszahlung.** Ein Erbe übernimmt das Haus und zahlt die anderen aus. (Achtung: Bankfinanzierung vorab prüfen!)
- **Option B: Verkauf.** Die Immobilie wird verkauft, der Erlös wird entsprechend der Erbquoten geteilt. (Oft die sauberste Lösung).
- **Option C: Vermietung.** Die Erbengemeinschaft bleibt bestehen und vermietet. (Achtung: Hohes Konfliktpotenzial bei Reparaturen/Verwaltung).
- [] **Teilungsversteigerung vermeiden:** Das ist der schlechteste Weg (Verkauf weit unter Wert). Einigen Sie sich vorher!

Phase 5: Verkauf vorbereiten (Falls Option B)

Damit der Verkauf in Nürnberg/Fürth rechtssicher abläuft.

- [] **Energieausweis:** Ist er noch gültig? (Pflicht bei Verkauf/Vermietung!)
- [] **Beräumung:** Muss das Haus entrümpelt werden? Wir haben lokale Partner an der Hand.
- [] **Steuer:** Spekulationssteuer beachten (10-Jahres-Frist), falls das Haus nicht selbst bewohnt wurde.



Hilfe benötigt? Wir sind Ihr neutraler Partner.

Streit in der Erbengemeinschaft? Unsicherheit beim Wert? Wir von **Maderer Immobilien** kennen den Markt in Nürnberg, Fürth, Erlangen, Roth & Schwabach seit Jahren. Wir agieren als Puffer zwischen den Erben und sorgen für einen fairen, zügigen Verkauf zum Bestpreis.

 **Rufen Sie uns an:** 0911-92300710  **E-Mail:** info@maderer-immobilien.de
 **Kostenlose Wertermittlung:** <https://maderer-immobilien.com/>

