

Checkliste Erbimmobilie

Eine geerbte Immobilie geordnet übernehmen: rechtliche Schritte, Fristen, Unterlagen und die Entscheidung zwischen Behalten, Vermieten und Verkaufen.

01 OBJEKT & ERBFALL 02 RECHTLICHE SCHRITTE 03 UNTERLAGEN 04 ENTSCHEIDUNG



Symbolbild

VORLAGE BEREITGESTELLT VON

info@premisesfidelis.com

0211 54224183

PREMISES FIDELIS®

Checkliste Erbimmobilie

01 OBJEKT & ERBFALL

OBJEKTADRESSE — STRASSE, HAUSNUMMER, PLZ, ORT

ERBFALL EINGETRETEN AM

ANZAHL DER ERB:INNEN

ANSPRECHPARTNER:IN DER ERBENGEMEINSCHAFT

Erbnachweis: notarielles Testament + Eröffnungsprotokoll Erbschein (beantragt/erteilt)

02 RECHTLICHE SCHRITTE & FRISTEN

Erbschaft prüfen: annehmen oder ausschlagen

Ausschlagung nur binnen sechs Wochen ab Kenntnis möglich (§ 1944 BGB) – bei überschuldetem Nachlass wichtig.

Erbschein beim Nachlassgericht beantragen (falls kein notarielles Testament)

Für Grundbuchberichtigung und Verfügungen über die Immobilie erforderlich.

Erwerb dem Finanzamt anzeigen

Anzeigepflicht binnen drei Monaten ab Kenntnis (§ 30 ErbStG); Freibeträge: Ehepartner 500.000 €, Kinder 400.000 €.

Grundbuchberichtigung beantragen

Binnen zwei Jahren nach dem Erbfall gebührenfrei.

Laufende Verträge sichten: Darlehen, Versicherungen, Miet- und Versorgungsverträge

Gebäudeversicherung geht über und sollte nahtlos fortgeführt werden; Bank über den Erbfall informieren.

Bei Erbengemeinschaft: Verwaltung und Vertretung klären

Entscheidungen über die Immobilie erfordern in der Regel Einstimmigkeit – frühzeitig Einigkeit herstellen.

03 UNTERLAGEN ZUSAMMENSTELLEN

Grundbuchauszug (aktuell)	Flurkarte / Lageplan
Grundrisse & Wohnflächenberechnung	Energieausweis (Pflicht bei Verkauf/Vermietung)
Versicherungspolizen (Gebäude, Öltank etc.)	Mietverträge & Übergabeprotokolle (falls vermietet)
Darlehensverträge & Grundschildunterlagen	Modernisierungs- & Reparaturnachweise
Teilungserklärung & Protokolle (bei ETW)	Grundsteuerbescheid

Tipp: Mit einer Vollmacht zur Unterlagenbeschaffung übernimmt Premises Fidelis die Beschaffung fehlender Dokumente bei Ämtern und Verwaltungen für Sie.

04 DIE ENTSCHEIDUNG: BEHALTEN, VERMIETEN ODER VERKAUFEN

1. Selbst nutzen

Bei Eigennutzung binnen etwa eines Jahres kann für Ehepartner und Kinder (bis 200 m² Wohnfläche) die Erbschaftsteuer auf das Familienheim entfallen – Beratung empfohlen.

2. Vermieten

Laufende Erträge und Wertentwicklung; dafür Instandhaltung, Verwaltung und ggf. Modernisierungspflichten. Eine realistische Mietwert- und Sanierungsrechnung ist die Basis.

3. Verkaufen

Klarheit für Erbgemeinschaften und Liquidität. Eine fundierte Wertermittlung verhindert einen Verkauf unter Marktwert – gerade bei geerbten Bestandsobjekten.

Premises Fidelis begleitet Erb:innen mit Wertermittlung, Unterlagenservice und diskreter Vermarktung – sprechen Sie uns an.

Immobilien, präzise begleitet.

Premises Fidelis steht für Immobilienvermittlung mit Haltung: diskret, präzise und konsequent am Ergebnis orientiert. Von der ersten Werteinschätzung bis zur dokumentierten Schlüsselübergabe – persönlich, transparent und mit kompromisslosem Anspruch an Qualität.



01

Verkauf & Vermarktung

Marktkennntnis trifft präzise Strategie – von der Aufbereitung des Objekts bis zum Notartermin.

02

Wertermittlung

Fundierte, marktgerechte Einschätzung Ihrer Immobilie – unverbindlich und diskret.

03

Begleitung & Übergabe

Ein fester Ansprechpartner bis zur Schlüsselübergabe – dokumentiert und nachvollziehbar.

Dieses Dokument dient als Muster und Arbeitshilfe. Premises Fidelis übernimmt keine Gewähr für rechtliche Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Im Einzelfall empfehlen wir die Hinzuziehung rechtlicher Beratung.

VORLAGE BEREITGESTELLT VON

info@premisesfidelis.com

0211 54224183

PREMISES FIDELIS®