

ANDRÉ MÜLLER IMMOBILIEN

ERBIMMOBILIEN IN MAINZ UND RHEINHESSEN

Immobilie geerbt: Die wichtigsten Schritte

Eine praktische Checkliste für klare Entscheidungen in der Erbengemeinschaft.

KOSTENLOSE CHECKLISTE

Das Plus an Leistung für Ihre Immobilie



DIE ERSTEN SCHRITTE

Immobilie geerbt: Erst Klarheit schaffen, dann entscheiden

Eine geerbte Immobilie ist Vermögenswert, Verantwortung und häufig ein Ort voller Erinnerungen. Diese Checkliste hilft Ihnen, die Situation ruhig zu ordnen und keine wichtigen Punkte aus dem Blick zu verlieren.

Wichtig

Treffen Sie keine vorschnelle Verkaufs- oder Sanierungsentscheidung, solange Eigentumsverhältnisse, Nachlass und mögliche Verpflichtungen noch nicht vollständig geklärt sind.

Was Sie zuerst sichern und sammeln sollten

- ☐ Zugang zur Immobilie, Schlüssel und notwendige Versicherungen klären
- ☐ Testament, Erbvertrag oder weitere Nachlassunterlagen zusammentragen
- ☐ Grundbuchauszug, Darlehen und bestehende Belastungen prüfen lassen
- ☐ Laufende Kosten, Verträge und mögliche Mietverhältnisse erfassen
- ☐ Zustand dokumentieren und dringende Schäden absichern
- ☐ Bei mehreren Erben einen gemeinsamen Informationsstand herstellen

ENTSCHEIDUNGSWEGE

Behalten, vermieten oder verkaufen?

Nicht jede Erbimmobilie muss sofort verkauft werden. Entscheidend ist, welche Lösung finanziell tragfähig ist und von allen Beteiligten mitgetragen wird.

Selbst nutzen

Passt Lage, Größe und Zustand zu Ihrem eigenen Leben? Prüfen Sie auch Modernisierungsbedarf und laufende Kosten.

Vermieten

Mieteinnahmen können attraktiv sein. Gleichzeitig bleiben Verwaltung, Reparaturen, Vermieterisiken und Investitionen bestehen.

Ein Erbe übernimmt

Eine Übernahme braucht einen nachvollziehbaren Wert, eine tragfähige Finanzierung und eine faire Auszahlung der Miterben.

Gemeinsam verkaufen

Der Verkauf trennt den Nachlass klar. Voraussetzung sind Einigkeit, ein realistischer Preis und ein transparenter Ablauf.

Die beste Entscheidung ist nicht immer die schnellste

Vergleichen Sie jede Möglichkeit nach Aufwand, Kosten, Risiken, Zeit und persönlichem Nutzen. Bei einer Erbengemeinschaft sollten die Gründe schriftlich festgehalten werden.

WERT UND ZUSTAND

Damit aus Erinnerungen eine belastbare Preisbasis wird

Der Marktwert entsteht nicht aus früheren Investitionen oder persönlichen Erwartungen. Er muss für Erben, Käufer und finanzierende Banken nachvollziehbar sein.

Für eine fundierte Einordnung werden unter anderem benötigt

- ☐ Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr und Grundrisse
- ☐ Modernisierungen, Reparaturen und bekannte Mängel
- ☐ Energieausweis und Angaben zur Heizungsanlage
- ☐ Baulasten, Rechte, Wohnrechte oder bestehende Darlehen
- ☐ Regionale Vergleichsverkäufe und aktuelle Nachfrage
- ☐ Eine realistische Einschätzung notwendiger Investitionen

Mehrfach bewerten statt schätzen

André Müller Immobilien gleicht mehrere Markt- und Bewertungsquellen miteinander ab. Das schafft eine neutrale Grundlage und reduziert Streit über Wunschpreise.

VERKAUF VORBEREITEN

Die praktische Verkaufs-Checkliste

- ☐ Gemeinsame Entscheidung und Ansprechpartner festlegen
- ☐ Erbnachweis und Verkaufsberechtigung prüfen lassen
- ☐ Fehlende Objektunterlagen beschaffen
- ☐ Immobilie, Nebenräume und Außenbereiche vollständig aufnehmen
- ☐ Entrümpelung oder kleinere Vorbereitungen sinnvoll planen
- ☐ Verkaufspreis und Vermarktungsstrategie gemeinsam festlegen
- ☐ Kaufinteressenten und Finanzierung sorgfältig prüfen
- ☐ Angebote allen Beteiligten transparent vorlegen
- ☐ Notartermin, Kaufpreiszahlung und Übergabe koordinieren

Meine wichtigsten Fragen

GUT ZU WISSEN

Drei typische Fehler, die unnötig Geld und Zeit kosten

Zu hoch starten

Ein deutlich überhöhter Angebotspreis verlängert die Vermarktung und kann das Vertrauen der Käufer beschädigen.

Zu spät organisieren

Fehlende Unterlagen, ungeklärte Zuständigkeiten und nicht abgestimmte Termine führen schnell zu Stillstand.

Alles vorher sanieren

Nicht jede Modernisierung rechnet sich. Erst bewerten, dann entscheiden, welche Arbeiten wirklich sinnvoll sind.

Konflikte ausblenden

Unterschiedliche Erwartungen verschwinden nicht von selbst. Zahlen, Rollen und Termine sollten früh transparent werden.

Was möchten wir frühzeitig klären?

PERSÖNLICHE ORIENTIERUNG

Wie geht es für Sie weiter?

Jede Erbsituation ist anders. Ein neutraler Blick auf Wert, Zustand, Unterlagen und die Ziele aller Beteiligten schafft eine verlässliche Grundlage für die nächste Entscheidung.

PERSÖNLICH FÜR SIE DA

Eine erste Orientierung verpflichtet Sie zu nichts.

Sie haben eine Immobilie geerbt und möchten wissen, welcher Weg zu Ihrer Familie und Ihrer Situation passt? In einem ruhigen Gespräch klären wir Ihre Situation, den möglichen Immobilienwert und die nächsten sinnvollen Schritte.

André Müller Immobilien
Rudi-Klos-Allee 60, 55268 Nieder-Olm
Telefon: 0173 5777111 | 06136 9945650
E-Mail: info@andremueller-immobilien.de
Internet: andremueller-immobilien.de

Jetzt kostenloses Erstgespräch vereinbaren



Termin direkt
öffnen

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der ersten Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Erbrechtliche und steuerliche Fragen sollten mit den zuständigen Fachleuten geklärt werden.