

Wahrgut

NICHT DRÄNGEN — WÜRDIG GESTALTEN

Drei Geschwister, ein Haus

Was eine Erbengemeinschaft sortieren kann, in Ruhe — und was klar geregelt sein muss.

Hannover, den 3. Mai 2026

Vorspann

Sie haben gemeinsam mit Ihren Geschwistern ein Haus geerbt. Vielleicht zu zweit, vielleicht zu dritt, vielleicht zu mehreren. Sie sind eine Erbengemeinschaft — auch dann, wenn niemand das Wort bisher ausgesprochen hat. Diese Konstellation ist häufiger, als die meisten denken: Über die Hälfte aller generationenübergreifenden Erbfälle in Deutschland mündet in eine Erbengemeinschaft, bei Wohnimmobilien-Erbfällen tendenziell mehr (Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge, Welle 2024).

Dieses Heft ist für Sie geschrieben.

Es ist nicht für eine bestimmte Position innerhalb der Geschwistergruppe. Es ist nicht dafür da, einer Seite recht zu geben. Es zeigt, was rechtlich gilt, was rechtlich frei wählbar ist, und welche Sprache Familiengespräche tragen kann, ohne sie schwerer zu machen.

Vorab eine Anerkennung. Erbengemeinschaft kommt selten in einem stillen Moment. Sie kommt nach einem Sterbedatum, nach Wochen der Bestattung und der Behördengänge, in einer Zeit, in der jede Geschwisterbeziehung ohnehin gerade neu sortiert wird. Was hier folgt, will keine zusätzliche Eile erzeugen — die meisten Entscheidungen, die die Erbengemeinschaft betreffen, dürfen Wochen oder Monate Zeit haben.

An wen das Heft sich richtet

Sie sind zwei oder mehr Geschwister, die gemeinsam ein Haus erben — meistens das Elternhaus, manchmal das Haus der Tante oder eines anderen nahen Angehörigen. Häufig leben Sie in unterschiedlichen Städten, manchmal in unterschiedlichen Ländern. Eine von Ihnen — oft die, die zuletzt am meisten Kontakt zur verstorbenen Person hatte — übernimmt die operative Führung, ohne dass das je explizit ausgesprochen wurde.

Sie haben unterschiedliche Vorstellungen über das Haus. Das ist nicht ungewöhnlich; es ist die Regel. Erbengemeinschafts-Konflikte entstehen selten aus bösem Willen, sondern aus unterschiedlichen Lebenslagen, unterschiedlichem Verhältnis zur verstorbenen Person, unterschiedlicher finanzieller Situation. Rund vier von zehn Erbengemeinschaften berichten von offenen oder latenten Spannungen (Allensbach 2024). Sechs von zehn finden ohne dauerhaften Bruch zu einer Lösung. Beides ist möglich.

Wenn Sie einen Gesamtüberblick über den Verlauf der ersten Monate suchen — Erbschein, Behördengänge, Wohnentfernung — finden Sie diesen im Heft Ein geerbtes Haus, das nicht in Ihrer Nähe liegt. Dieses Heft hier setzt voraus, dass die ersten Wochen sortiert sind.

Wenn ein Miterbe oder die verstorbene Person grenzüberschreitend gelebt hat — etwa zwischen Deutschland und Polen oder einem anderen EU-Land — greift die EU-Erbverordnung 650/2012. Diese Konstellation ist gesondert im Heft Erben in Deutschland, zu Hause in Polen behandelt.

Die drei Wege — halten, vermieten, weitergeben

In jeder Erbengemeinschaft mit Wohnimmobilie liegen drei Wege offen. Keiner ist von vornherein der bessere; jeder hat eine Realität, die zu unterschiedlichen Familienkonstellationen unterschiedlich gut passt.

Halten. Eine oder einer aus der Familie zieht selbst ein. Die anderen werden ausbezahlt. Diese Lösung passt, wenn ein Geschwister konkret in das Haus möchte und finanziell die Auszahlung leisten kann. Sie passt nicht, wenn niemand klar einziehen will oder wenn die Auszahlung die übernehmende Partei finanziell überfordern würde.

Vermieten. Das Haus bleibt im Eigentum der Erbengemeinschaft, eine Hausverwaltung übernimmt die laufenden Aufgaben gegen drei bis sieben Prozent der Kaltmiete. Die Mieteinnahmen werden gesondert und einheitlich festgestellt (§ 180 AO) und anschließend anteilig auf die Miterben aufgeteilt. Jede Miterbin und jeder Miterbe versteuert den eigenen Anteil im Rahmen der eigenen Einkommensteuer-Erklärung. Für die einheitliche Feststellung beantragt die Erbengemeinschaft eine eigene Steuernummer beim Finanzamt. Diese Lösung passt, wenn die Geschwister-Konstellation tragfähig ist und niemand die eigene Quote sofort als Bargeld benötigt. Sie ist häufig die ruhigste Lösung in den ersten Jahren, lässt sich aber nicht endlos fortführen — irgendwann steht eine Auseinandersetzung an.

Weitergeben. Ein freihändiger Verkauf an Dritte. Die Erbengemeinschaft beauftragt eine Maklerin, der Kaufvertrag wird vor einer Notarin beurkundet, der Verkaufserlös wird nach Erbquoten verteilt. Diese Lösung ist transparent, gibt allen Beteiligten Liquidität und beendet die Erbengemeinschaft sauber. Sie verlangt aber, dass alle Miterbinnen und Miterben dem Verkauf zustimmen.

Es muss nicht heute eine endgültige Entscheidung fallen. Eine Übergangslösung ist legitim. Vermietung für zwei oder drei Jahre und danach neue Sortierung ist in vielen Familien die richtige Antwort.

§§ 2038 und 2040 BGB in klarer Sprache

Die Erbengemeinschaft ist ein gesetzliches Konstrukt mit klarer Geometrie. Wer was darf, hängt davon ab, ob es um die laufende Verwaltung des Hauses geht oder um eine Verfügung über das Haus selbst.

§ 2038 BGB – Verwaltung gemeinschaftlich. Die laufende Verwaltung – Versicherung anpassen, Heizung warten, Müllabfuhr ummelden, kleinere Reparaturen veranlassen – kann durch Mehrheitsbeschluss erfolgen, soweit es ordnungsgemäße Verwaltung ist. Stimmenmehrheit zählt nach Größe der Erbquoten, nicht nach Köpfen (§ 2038 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 745 Abs. 1 BGB). Es genügt also nicht eine personelle Mehrheit, wenn ihr Anteil am Nachlass weniger als die Hälfte beträgt.

§ 2040 BGB – Verfügung gemeinschaftlich. Über das Haus selbst – Verkauf, Belastung mit einer Hypothek – können die Miterben nur gemeinschaftlich verfügen. Einstimmigkeit. Ein einzelnes Geschwister kann den Verkauf blockieren, auch wenn die Mehrheit verkaufen möchte.

Eine Vermietung über ein Jahr hinaus gilt regelmäßig als wesentliche Veränderung im Sinne von § 745 Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 2038 Abs. 2 BGB; sie verlangt Einstimmigkeit der Miterben.

Was bedeutet das in der Familienpraxis? Drei Konstellationen kommen besonders häufig vor.

Zwei wollen verkaufen, eine will halten. Die Verkaufswillen-Mehrheit kann nicht durchsetzen, dass verkauft wird. Sie kann aber die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft verlangen, was im Streitfall zur Teilungsversteigerung führen kann (siehe weiter unten).

Alle wollen vermieten, niemand kann oder will übernehmen. Mehrheitsbeschluss reicht für die Vermietungs-Entscheidung. Der Mietvertrag selbst – wenn er länger als ein Jahr läuft – verlangt jedoch wieder Einstimmigkeit (§ 2040 BGB).

Eine möchte selbst einziehen, die anderen sind unsicher. Der Eigentumsübergang an die einziehende Person ist eine Verfügung im Sinn von § 2040 BGB – also einstimmig. Ohne Zustimmung aller Miterben geht es nicht. Was hier hilft, ist ein klarer schriftlicher Vorschlag, oft begleitet durch eine Notarin oder eine Mediatorin.

Was § 2040 BGB für Ihre konkrete Konstellation rechtlich genau bedeutet, klären Sie idealerweise mit einer Fachanwältin Erbrecht. Wir koordinieren den Termin gerne, wenn Sie das wünschen.

Der Maklervertrag in der Erbengemeinschaft

Wenn die Erbengemeinschaft sich für einen Verkauf entscheidet, entsteht die Frage nach dem Maklervertrag. Drei Vertragsarten sind im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehen (§§ 652–656 BGB), und die richtige Wahl hängt vom Stand der Konstellation ab.

Einfacher Maklerauftrag. Die Erbengemeinschaft beauftragt eine Maklerin, kann aber gleichzeitig auch andere Maklerinnen oder einen privaten Verkauf versuchen. Provision fällt nur an, wenn die beauftragte Maklerin den Vertragsabschluss vermittelt. Diese Form schafft Flexibilität und Wettbewerb. In Erbengemeinschaften, in denen die Konstellation noch wackelt — eine Geschwisterstimme schwankt, eine finanzielle Frage ist offen — ist der einfache Auftrag häufig die sicherste Wahl.

Alleinauftrag. Die Maklerin erhält für eine bestimmte Zeit das Vorrecht. Die Erbengemeinschaft verpflichtet sich, parallel keine zweite Maklerin zu beauftragen, kann aber selbst noch privat verkaufen. Provision fällt im Erfolgsfall der Maklerin an. Diese Form passt, wenn die Familie geschlossen ist und die Maklerin Vorinvestition (Fotos, Exposé, Inserate) leisten soll.

Qualifizierter Alleinauftrag. Die strengste Form. Die Erbengemeinschaft verzichtet auch auf den Privatverkauf. Provision fällt im Erfolgsfall an, sogar dann, wenn die Familie selbst eine Käuferin gefunden hätte. Diese Form ist für Erbengemeinschaften häufig riskant: Wenn ein Miterbe später aussteigt, wenn die Konstellation kippt, wenn ein Geschwisterkonflikt eskaliert, bleibt die Provisions-Verpflichtung bestehen. In Erbengemeinschaften, deren Stabilität nicht zweifelsfrei ist, ist der qualifizierte Alleinauftrag mit Vorsicht zu betrachten.

In allen drei Vertragsarten gilt: Die Maklerin tritt als Vertragspartnerin der gesamten Erbengemeinschaft auf. Eine einzelne Erbenstimme reicht für die Beauftragung nicht aus — § 2040 BGB. Eine schriftliche Vollmacht aller Miterben oder eine notariell beglaubigte Bevollmächtigung einer einzelnen Person ist erforderlich.

Wenn die Erbengemeinschaft als Verkäuferin auftritt und an Verbraucherinnen oder Verbraucher veräußert, gilt seit Dezember 2020 die hälftige Provisionsteilung (§§ 656a–d BGB) — die Maklerkosten werden zu mindestens 50 Prozent von der Auftraggeberseite getragen. Die Maklerin trägt diese Aufteilung in den Vertragsentwurf ein; das Notariat überprüft die Einhaltung im Beurkundungstermin.

Welche der drei Vertragsarten zu Ihrer Konstellation passt, ist eine Frage, die wir mit Ihnen, der Maklerin und auf Wunsch einer Fachanwältin Erbrecht gemeinsam sortieren. Wir koordinieren das Gespräch.

Fünf Linien, an denen Geschwister-Gespräche schwer werden

Erbengemeinschafts-Spannungen sind selten Verstand-gegen-Verstand. Sie folgen meist einer von fünf Linien, die in fast jeder Familie vorkommen – und die zu kennen entlastet das Gespräch.

Erste Linie – die Caregiver-Anerkennung. Eine oder einer aus der Geschwistergruppe hat in den letzten Jahren mehr getan: Pflege, Telefonate, Behördengänge. Die Erbquote ist gleichwohl gleich geblieben. Das ist juristisch korrekt – der Pflichtteil und die gesetzliche Erbquote berücksichtigen Caregiving nicht. Es ist menschlich häufig schwer. Ein offenes Wort darüber – ohne dass die Erbquote umverteilt werden muss – entlastet meist mehr als jede stille Verschiebung.

Zweite Linie – die Wertvorstellungs-Spreizung. Eine sieht das Haus vor allem als Erinnerungsraum, eine andere vor allem als Vermögenswert. Beide Sichtweisen sind legitim. Schwierig wird es, wenn die eine die andere als kalt oder als sentimental abtut. Was hilft, ist eine Sprache, die beide Pole würdigt: „Wir wissen, was uns das Haus jeweils bedeutet. Das ist nicht das, worüber wir uns hier einigen müssen – wir einigen uns über das, was als nächstes mit dem Haus geschieht.“

Dritte Linie – das Tempo. Eine möchte alles in drei Monaten geregelt haben, eine andere möchte sich erst nach einem Jahr äußern. Geduld auf der einen Seite, Druck auf der anderen – beides ist nachvollziehbar, beides ist nicht falsch. Eine schriftliche Übereinkunft, bis wann was entschieden sein soll, mit klar benannten Zwischenschritten, hilft mehr als ein impliziter Rhythmus.

Vierte Linie – die Distanz. Wer weit weg lebt, hat häufig einen anderen Bezug zum Haus als die Geschwister, die in der Region geblieben sind. Dieser Unterschied bleibt – er lässt sich nicht durch Verträge ausgleichen. Was er aber verlangt, ist eine ehrliche Aufgabenverteilung: Wer übernimmt vor Ort welche Termine? Wer muss reisen, wer nicht? Wie wird die Reisekosten-Frage geregelt?

Fünfte Linie – die finanzielle Asymmetrie. Eine ist liquid, eine andere ist es nicht. Eine kann auf den Erlös aus dem Verkauf warten, eine andere braucht ihn dringend. Diese Asymmetrie verschwindet nicht. Sie verlangt nach einer Lösung, die alle Beteiligten gleichermaßen trägt – etwa eine Auszahlungs-Variante mit Ratenzahlung statt Sofort-Auszahlung. Eine Steuerberaterin und eine Fachanwältin Erbrecht erarbeiten Modelle, die für die Familie tragen.

Wann eine Mediatorin entlastet

Mediation ist nicht für jede Erbengemeinschaft das richtige Werkzeug. Sie ist es dann, wenn drei Bedingungen zusammenkommen.

Erstens, alle Miterben sind grundsätzlich bereit, miteinander zu sprechen — wenn nicht in derselben Sitzung, dann zumindest mit derselben Mediatorin als Bindeglied. Wenn eine Partei die Kommunikation abbricht, kommt Mediation an ihre Grenze; es bleibt das Gericht.

Zweitens, der Konflikt ist substanziell, aber nicht endgültig zerrüttet. Eine Erbmediation umfasst typischerweise drei bis sieben Sitzungen à neunzig Minuten. Honorar liegt zwischen 120 und 250 Euro pro Stunde, üblicherweise zu gleichen Teilen von den Beteiligten getragen (Bundesverband Mediation 2025). Etwa zwei von drei Mediations-Verfahren münden in eine Einigung ohne Gericht — das ist eine hohe Quote, aber kein Garantieschein.

Drittens, die Bereitschaft, Zeit zu investieren, ist da. Mediation ist nicht schnell. Drei bis sieben Sitzungen über mehrere Monate verlangen einen längeren Atem als ein einzelner Notartermin.

Wenn Sie unsicher sind, ob Mediation zu Ihrer Konstellation passt, hilft ein erstes Vorgespräch mit einer Mediatorin — solche Vorgespräche sind häufig kostenfrei und unverbindlich. Wir koordinieren bei Bedarf den Termin.

Teilungsversteigerung — was sie ist, was sie kostet

Die Teilungsversteigerung ist das letzte Mittel der Erbengemeinschaft. Sie ist ein Gerichtsverfahren nach §§ 180 ff. des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), mit dem ein einzelner Miterbe die Auseinandersetzung erzwingen kann, wenn keine Einigung gelingt.

Vom Antrag bis zum Zuschlag dauert das Verfahren im Median sieben bis vierzehn Monate. Die Verfahrenskosten — Gerichtskosten, Sachverständigengebühren, Pflichtveröffentlichung — liegen bei rund 1,5 bis 3 Prozent des Verkehrswerts. Sie werden vorab aus dem Versteigerungserlös beglichen.

Die zweite Realität: Der erzielte Versteigerungserlös bleibt regelmäßig 15 bis 25 Prozent unter dem Erlös aus einem freihändigen Verkauf. Die Käuferschaft auf einer Teilungsversteigerung ist begrenzt, das Verfahren spricht selten Endnutzer an, häufiger Investorinnen, die einen Abschlag erwarten.

Beide Realitäten zusammengenommen: Eine Teilungsversteigerung ist selten das, was die unzufriedene Partei sich erhofft. Sie kostet Geld, kostet Zeit, und bringt am Ende weniger als der freihändige Verkauf, gegen den sie als Druckmittel angewandt wurde.

Die Teilungsversteigerung hat dennoch ihre Berechtigung — als ehrliche letzte Option, wenn Mediation gescheitert ist und keine andere Lösung trägt. Sie ist aber kein Verhandlungsdruck, der lange in der Familie ausgespielt werden sollte.

Auszahlungsmodelle

Wenn ein Miterbe das Haus übernimmt und die anderen ausgezahlt werden, gibt es drei häufige Modelle. Jedes hat eigene Vor- und Nachteile, die mit der Familienkonstellation zusammenpassen müssen.

Sofort-Auszahlung zum Stichtag. Die übernehmende Partei zahlt den Anteil der anderen am Verkehrswert in einer Summe aus, häufig finanziert durch eine Bank. Diese Lösung ist klar und beendet die Erbengemeinschaft sofort. Sie verlangt finanzielle Tragfähigkeit der übernehmenden Partei und einen unstrittigen Verkehrswert.

Ratenzahlung über mehrere Jahre. Die übernehmende Partei zahlt den Anteil in vereinbarten Raten — oft drei bis fünf Jahre, manchmal länger. Eine Eintragung im Grundbuch (Grundschuld zugunsten der ausgezahlten Geschwister) sichert die Forderung ab. Diese Lösung passt, wenn die übernehmende Partei nicht sofort liquide ist und die anderen Geschwister Geduld haben.

Werterhebungs-Stichtag mit Anpassung. Selten, aber bei längeren Ratenmodellen sinnvoll: Der Auszahlungsbetrag wird nicht zum Stichtag des Erbfalls, sondern zum Übergabe-Stichtag erhoben — mit eventueller Anpassung an Marktentwicklungen. Diese Variante schützt vor Wert-Verschiebungen und gleicht das Verhältnis zwischen übernehmender und ausgezahlter Partei aus.

In allen drei Modellen gilt: Wenn die Vereinbarung die Übertragung des Grundstücks an einen Miterben einschließt, ist notarielle Beurkundung gesetzlich vorgeschrieben (§ 311b Abs. 1 BGB). Bei reinen Auszahlungs-Vereinbarungen ohne Grundbuchänderung genügt formal die Schriftform; die notarielle Beurkundung ist dennoch dringend zu empfehlen, weil sie spätere Streit-Risiken senkt.

Hinweis. Wenn ein Miterbe in der Auseinandersetzung auf seinen Anteil ohne adäquate Gegenleistung verzichtet, kann das schenkungsteuerlich relevant werden – der Verzicht gilt unter Umständen als Schenkung an die übrigen Miterben, die mit anderen Übertragungen aus den letzten zehn Jahren kumuliert werden kann (§ 14 ErbStG). Eine Steuerberaterin prüft, ob und in welchem Umfang das in Ihrer Konstellation greift.

Steuerfolgen — die wichtigsten drei

Erbschaftsteuer-Freibeträge. Pro Erbin oder Erbe gilt ein Freibetrag — Ehegatten 500.000 Euro, Kinder 400.000 Euro pro Elternteil, Geschwister oder weiter entfernte Verwandte 20.000 Euro (ErbStG § 16, Stand 2025). Was über dem Freibetrag liegt, wird besteuert. Bei Wohnimmobilien-Erbfällen ist das in den meisten mittleren Familien-Konstellationen nicht relevant, in oberen Vermögenssegmenten aber schnell.

§ 198 BewG — Verkehrswertgutachten als Hebel. Das Erbschaftsteuer-Finanzamt setzt für die Bewertung der Immobilie einen Pauschalwert an, der häufig deutlich über dem realen Verkehrswert liegt. Mit einem qualifizierten Verkehrswertgutachten — idealerweise einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen — können Sie den Pauschalwert ablösen (§ 198 BewG). Das kann erbschaftsteuerlich erhebliche Vorteile bringen. Eine Steuerberaterin prüft, ob sich das Gutachten in Ihrer Konstellation lohnt.

Familienheim-Begünstigung — § 13 Abs. 1 Nr. 4b/4c ErbStG. Wenn ein Geschwister das ererbte Familienheim selbst weiter nutzt — als Hauptwohnsitz — kann der Erwerb erbschaftsteuerlich begünstigt sein. Für Kinder gilt die Begünstigung bis zu einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern und nur, wenn die Selbstnutzung mindestens zehn Jahre beibehalten wird. Diese Regel ist für Erbengemeinschaften relevant, in denen ein Geschwister das Haus übernimmt und tatsächlich einzieht.

Spekulationsfrist. Bei Erbinnen rechnet die Spekulationsfrist ab dem Anschaffungszeitpunkt der verstorbenen Person (§ 23 EStG in Verbindung mit § 11d EStDV) – die Vorbesitzzeit der verstorbenen Person wird angerechnet. Wenn die verstorbene Person das Haus 1990 gekauft und 2025 hinterlassen hat, ist die Zehn-Jahres-Frist seit Jahrzehnten abgelaufen, ein Verkauf ist nicht steuerpflichtig. Bei kurz vor dem Sterbedatum erworbenen Immobilien ist die Frist genauer zu prüfen – eine Steuerberaterin klärt das im Detail. Bei einer eigengenutzten Immobilie greifen zusätzliche Ausnahmen.

Sprachformeln für schwierige Familiengespräche

Drei verbatim Formulierungen, die in geschwisterlichen Erbgemeinschafts-Gesprächen tragen, ohne einer Seite recht zu geben oder einer anderen Druck zu machen. Die Formulierungen sind aus dem geprüften Vault-Set übernommen – sie sind im Sinn der Berufsrechte (RDG, StBerG) sauber.

Zur Caregiver-Anerkennung: „Was du in den letzten Jahren getragen hast, lässt sich juristisch nicht in eine andere Quote übersetzen. Es lässt sich aber benennen – und es soll an dieser Stelle benannt sein, bevor wir über das Haus sprechen.“

Zur Wertvorstellungs-Spreizung: „Für mich ist das Haus in erster Linie ein Erinnerungsraum. Für dich ist es in erster Linie ein Vermögenswert. Beides ist legitim. Lass uns nicht versuchen, beides ineinander zu übersetzen – lass uns getrennt entscheiden, was als nächstes mit dem Haus geschieht.“

Zum Tempo: „Du hast einen Zeitrahmen, in dem du die Sache geregelt sehen möchtest. Ich habe einen langsameren Rhythmus. Wir kommen weiter, wenn wir uns auf einen Zwischenschritt einigen – etwa, dass wir bis Ende des Quartals den Verkehrswert erheben lassen, ohne die Verkaufsfrage schon zu beantworten.“

Diese Formulierungen sind keine Zauberformeln. Sie helfen dann, wenn die Beteiligten einander grundsätzlich gewogen sind. Wenn die Konstellation darüber hinaus zerrüttet ist, ist Mediation oder anwaltliche Begleitung der angemessene Weg. Wir koordinieren beides bei Bedarf.

Wortverzeichnis

Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft. Die rechtliche Auflösung der Erbengemeinschaft — durch Verkauf an Dritte, durch Übernahme durch einen Miterben gegen Ausgleichszahlung, oder durch Auseinandersetzungsvertrag.

Auseinandersetzungs-Vereinbarung. Die notariell beurkundete Vereinbarung der Miterben über die Aufteilung des Nachlasses.

Erbengemeinschaft. Die Gemeinschaft mehrerer Erben, die gemeinsam erben (§§ 2032 ff. BGB).

Mediation. Außergerichtliches Verfahren der Konfliktlösung mit einer neutralen Vermittlerin. Geregelt im Mediationsgesetz; eine zertifizierte Mediatorin trägt eine Berufsbezeichnung mit Prüfungsstandard.

Pflichtteil. Der gesetzliche Mindestanteil, der bestimmten nahen Angehörigen (Ehegatten, Kindern, in bestimmten Fällen Eltern) zusteht, wenn sie testamentarisch enterbt oder pflichtteilswidrig benachteiligt wurden. Er beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils.

§ 2038 BGB. Die Verwaltung des Nachlasses steht den Erben gemeinschaftlich zu — Mehrheitsbeschluss bei ordnungsgemäßer Verwaltung.

§ 2040 BGB. Über das Haus selbst können die Miterben nur gemeinschaftlich verfügen — Einstimmigkeit für Verkauf, Belastung, längerfristige Vermietung.

§ 198 BewG. Möglichkeit, mit einem Verkehrswertgutachten den Pauschalwert des Finanzamts zu ersetzen.

Spekulationsfrist (§ 23 EStG). Zehn-Jahres-Frist für die Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen privater Immobilien.

Teilungsversteigerung. Gerichtliches Verfahren nach §§ 180 ff. ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz), mit dem ein einzelner Miterbe die Auseinandersetzung erzwingen kann.

Verkehrswertgutachten. Bewertung einer Immobilie durch eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

Quellen

- BGB §§ 2032 ff., insbesondere §§ 2038, 2040, 2042 ff. (i. d. F. 2025).
- BGB §§ 652–656d (Maklervertrag, einschließlich Verbraucher-Provisionsteilung).
- ZVG §§ 180 ff. (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung; Teilungsversteigerung).
- ErbStG §§ 16, 30 (i. d. F. 2025).
- BewG § 198 (i. d. F. 2025).
- EStG § 23 (i. d. F. 2025).
- Münchner Kommentar zum BGB, §§ 2032 ff., Auflage 2025.
- Deutsches Institut für Altersvorsorge, „Erben in Deutschland 2015–2024“.
- Postbank Erbschafts-Studie 2025.
- Allensbach Erbschafts-Befragung 2024.
- Bundesverband Mediation, „Erbmediation in Deutschland – Praxisbericht 2025“.

Dieses Heft bietet allgemeine Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Die rechtliche Prüfung Ihrer Konstellation leistet eine Fachanwältin Erbrecht, die steuerliche eine Steuerberaterin – im Sinne von § 3 RDG und § 5 StBerG. Die hier verwendeten Sprachformeln sind allgemein gehaltene Kommunikationshilfen.

Sie entscheiden, wir bereiten vor. Bevor unterschrieben wird, lesen wir gemeinsam noch einmal alles durch.

Es gibt keinen Grund zur Eile. Auch dann nicht, wenn ein Geschwister anders empfindet. Was zu klären ist, lässt sich Schritt für Schritt klären, mit der Zeit, die jede Seite braucht.

IHR ANSPRECHPARTNER

Gerhard Witt

Gründer · Wahrgut GmbH i. Gr.

KONTAKT

Über wahrgut.de — oder per E-Mail hallo@wahrgut.de.

Rückruf vereinbaren: Sie nennen den Zeitpunkt, wir rufen an. Mo–Fr, 9–17 Uhr.

Wir melden uns innerhalb von zwei Werktagen bei Ihnen.

SITZ & REGION Auetal · Region Hannover · Ostwestfalen-Lippe · Weserbergland

wahrgut.de · © 2026 Wahrgut GmbH i. Gr. · Nicht drängen — würdig gestalten.