

Wahrgut

NICHT DRÄNGEN — WÜRDIG GESTALTEN

Ein geerbtes Haus, das nicht in Ihrer Nähe liegt

Ein Begleiter durch die ersten Monate — geordnet, sorgfältig,
in Ihrem Tempo.

Hannover, den 3. Mai 2026

Vorspann

Sie haben ein Haus geerbt, das nicht dort steht, wo Sie selbst leben. Vielleicht steht es in der Stadt, aus der Sie vor zwanzig Jahren weggezogen sind. Vielleicht in einer Region, in die Sie zwei- oder dreimal im Jahr gefahren sind, um Eltern oder Schwiegereltern zu besuchen. Zwischen Ihrer eigenen Wohnung und dem Haus liegt eine Distanz, die Sie selbst nicht ohne weiteres überbrücken können – und gleichzeitig sind es Sie, die jetzt entscheiden müssen, was mit dem Haus geschieht.

Dieses Heft ist für Sie geschrieben.

Es will keine Eile erzeugen. Es zeigt einen Weg, der die nächsten Wochen und Monate überschaubar macht – Schritt für Schritt, ohne dass Sie heute alles wissen müssen, was im sechsten Monat zu entscheiden ist.

In Deutschland werden jedes Jahr rund vierhundertdreißigtausend Wohnimmobilien an Töchter und Söhne, Brüder und Schwestern weitergegeben (Konsenswert nach DIA „Erben in Deutschland 2015–2024“). Die Sterbefallzahlen lagen 2025 nach vorläufigen Destatis-Angaben bei rund 1,0 Millionen (Pressemitteilung 015/2026), nahezu gleich wie 2024. In ungefähr der Hälfte aller Erbfälle leben die Erbinnen und Erben weiter als hundert Kilometer vom geerbten Haus entfernt; in jedem zehnten Fall mehr als fünfhundert Kilometer (BiB Isengard 2013). Sie sind nicht allein.

An wen das Heft sich richtet

Die meisten Leserinnen und Leser dieses Hefts sind zwischen zweiundfünfzig und zweiundsechzig Jahre alt. Berufstätig, mit eigener Familie, eigenen Verpflichtungen, eigenem Kalender, der schon vor dem Erbfall voll war. Häufig die Tochter, die in den letzten Jahren die meisten Telefonate mit den Eltern geführt hat. Manchmal Alleinerbin, häufiger Hauptbevollmächtigte einer Geschwistergruppe.

Das, was vor Ihnen liegt, dauert. Vom Sterbedatum bis zum Verkaufsabschluss vergehen – wenn Sie sich für einen Verkauf entscheiden – im Median neun bis vierzehn Monate. Vom Entschluss zu einem Listing bis zum notariellen Vertrag fünf bis sieben Monate. Vieles davon ist Wartezeit auf Behörden und Banken, nicht eigene Aktivität. Die Erbschein-Bearbeitung beim Nachlassgericht dauert in der Praxis zwei bis vier Monate, je nach Bundesland und Auslastung. Ohne Erbschein lassen sich Bankguthaben und Grundbucheintragungen nicht bewegen.

Das ist die Realität — und sie ist nicht Ihre Schuld.

Die ersten Tage — was wirklich diese Woche feststehen muss

In den ersten sieben Tagen sind nur wenige Dinge tatsächlich eilig. Die meisten Aufgaben können warten. Sie sollen warten — Sie selbst brauchen Zeit, anzukommen.

Was eilt. Die Wohnung oder das Haus muss gesichert sein. Schlüssel zusammentragen, eine vertrauenswürdige Person in der Nähe bitten, einmal nach dem Rechten zu sehen. Im Winter die Heizung auf einer Frostschutz-Stufe laufen lassen, im Sommer eine Lüftungsmöglichkeit prüfen. Wenn Wertgegenstände im Haus sind, gehört ein zusätzlicher Schlüsselabzug zu einer benachbarten Person — diskret, ohne Alarm bei der Familie auszulösen.

Die Bestattung wird in den allermeisten Fällen über eine Bestatterin organisiert, die Ihnen erhebliche Last abnimmt. Bestatterinnen sind die einzige Berufsgruppe, die in dieser Phase ohne Honorar einen Erstkontakt herstellt — auch das ist Teil des Berufs.

Lassen Sie sich beim Standesamt sechs bis acht Sterbeurkunden ausstellen, nicht weniger. Sie werden für jede Bank, jede Versicherung, jede Behörde eine Original-Urkunde brauchen. Kopien werden häufig nicht akzeptiert, eingescannte Fassungen ebenfalls nicht.

Eine kurze schriftliche Mitteilung an die Wohngebäudeversicherung, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer verstorben ist. Die Versicherung läuft weiter, wechselt aber den Adressaten. Ohne Mitteilung kann ein späterer Schaden zu Klärungsproblemen führen.

Was nicht eilt. Der Erbschein-Antrag. Für ihn gibt es keine Frist — Sie können ihn ohne Nachteil einige Wochen ruhen lassen; eine Woche oder zwei mehr ändern die Wartezeit beim Nachlassgericht nicht spürbar. (Nicht zu verwechseln mit der sechswöchigen Frist zur Ausschlagung einer Erbschaft nach § 1944 BGB, die ab Kenntnis läuft.)

Dauerverträge — Strom, Gas, Internet, Zeitung, Streamingdienste, Mobilfunk — können in den nächsten vier bis sechs Wochen gekündigt werden. Manche dieser Verträge laufen automatisch aus, andere brauchen eine Sonderkündigung im Todesfall, die Sie gegen Vorlage der Sterbeurkunde meist innerhalb weniger Werktage ausfertigen können.

Die Frage, was mit dem Haus geschieht — halten, vermieten, weitergeben — gehört nicht in die erste Woche. Sie gehört in den dritten oder vierten Monat. Heute nicht.

Tag 8 bis Tag 60

In den nächsten acht Wochen werden Sie in einer Reihe von Behörden- und Bankangelegenheiten unterwegs sein. Niemand erwartet, dass Sie das alles schnell erledigen. Die nachfolgende Reihenfolge ist eine Empfehlung, keine Frist.

Erbschein-Antrag. Beim Nachlassgericht (Rechtspflegerin oder Rechtspfleger) am letzten gewöhnlichen Aufenthalt der verstorbenen Mutter oder des verstorbenen Vaters (§ 343 FamFG). Mitzubringen sind: die Sterbeurkunde, die Geburts- oder Stammbuchurkunde der verstorbenen Person, der eigene Personalausweis, die Heiratsurkunde der Verstorbenen (sofern verheiratet gewesen), die Geburtsurkunden aller Geschwister (sofern keine Alleinerbschaft vorliegt), das Testament im Original (sofern vorhanden). Mit schriftlicher Vollmacht eines Geschwisters können Sie für die Erbengemeinschaft mit beantragen.

Die § 30 ErbStG-Anzeige. Innerhalb von drei Monaten nach dem Sterbedatum müssen Sie den Erbfall dem Erbschaftsteuer-Finanzamt anzeigen. Die Anzeige ist kein vollständiger Steuerantrag, sondern nur die Mitteilung, dass ein Erbfall stattgefunden hat. Eine kurze schriftliche Mitteilung mit beigelegter Sterbeurkunde-Kopie genügt. Die Steuererklärung selbst folgt deutlich später, in der Regel mehrere Monate nach dem Erbschein. Wenn Sie unsicher sind, ob die Anzeige nötig ist (etwa bei kleinen Vermögen unter Freibeträgen): in jedem Fall anzeigen, das Finanzamt entscheidet.

Bankvollmachten und Bankkonten. Postmortale Vollmachten — Vollmachten, die ausdrücklich „über den Tod hinaus“ gelten — ermöglichen Verfügungen ohne Erbschein. Wenn solche Vollmachten existieren, sind sie der schnellste Weg, laufende Kosten weiter zu bedienen. Ohne Vollmacht heißt es: Wartezeit auf den Erbschein, dann Vorlage des Erbscheins bei jeder Bank einzeln.

Postumleitung. Bei der Deutschen Post einen Nachsendeauftrag stellen — auf Ihre eigene Adresse, befristet auf zwölf Monate. Sie werden Briefe von Versicherungen, Versorgern, Banken und Vereinen erhalten, deren Existenz Sie heute noch nicht ahnen. Die Postumleitung ist die einfachste Maßnahme dieser Phase und nimmt enormen Druck heraus.

Mietverträge — wenn das Haus vermietet war. Sie treten als Erbin in den Mietvertrag ein, ohne dass etwas geändert werden muss. Die Mieterinnen und Mieter haben weder Sonderkündigungsrecht durch Ihren Eintritt, noch Sie als Vermieterin. Eine kurze schriftliche Information genügt: dass die Miete künftig an Sie zu zahlen ist, mit neuer Bankverbindung, ab welchem Monat.

Vom dritten bis sechsten Monat

Wenn der Erbschein vorliegt, beginnt die Phase, in der Sie über das Haus selbst beginnen zu sprechen. Nicht früher.

Räumung in Familie. Räumung ist die Phase, die emotional am schwersten ist und logistisch am unterschätztesten. Sie braucht Zeit. Wenn die Geschwister jeweils ein Wochenende vor Ort eingeplant haben, ist das in der Regel zu wenig. Eine ehrliche Einschätzung: bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus, das vierzig Jahre bewohnt war, sind drei bis sechs Wochenenden mit zwei bis drei Familien-Mitgliedern realistisch. Wertgegenstände, Familienfotos, Akten, Briefe gehören zuerst gesichtet, bevor eine Räumungsfirma beauftragt wird.

Beauftragen Sie eine Haushaltsauflöserin nur, nachdem Sie die persönliche Sichtung abgeschlossen haben. Eine seriöse Auflöserin nimmt einen Festpreis, der schriftlich festgehalten wird, und ein detailliertes Übergabeprotokoll dokumentiert, was an Wertgegenständen entnommen wurde.

Verkehrswertgutachten. Vom dritten Monat an lohnt sich ein Verkehrswertgutachten. Bei einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen kostet es zwischen 1.500 und 3.500 Euro, je nach Objektgröße und Region. Dieses Gutachten erfüllt drei Zwecke gleichzeitig: es klärt zwischen Geschwistern den Wert des Hauses (wichtig auch dann, wenn nicht verkauft wird), es ist Grundlage einer möglichen § 198-BewG-Bewertung gegenüber dem Finanzamt (kann erbschaftsteuerlich Vorteile bringen), und es ist Grundlage einer realistischen Verkaufspreis-Erwartung.

Geschwister-Beschluss. Spätestens im vierten Monat ist ein offenes Gespräch sinnvoll: halten, vermieten oder weitergeben. Es ist normal, dass Geschwister unterschiedliche Vorstellungen haben. Es ist normal, dass diese Vorstellungen sich an Distanz, Lebensphase, finanzieller Situation und am Verhältnis zur verstorbenen Person ausrichten.

Drei Hinweise, die viele Geschwistergruppen entlasten:

— Es muss nicht eine Entscheidung geben, die heute steht. Eine Übergangslösung (vermieten, in zwei Jahren neu entscheiden) ist häufig die richtige. — Eine Auszahlungsregelung zwischen Geschwistern ist juristisch beim Notar zu fassen, nicht in der Familien-WhatsApp. — Wenn ein Geschwister nicht zustimmen kann oder will, bleibt das Haus vorerst in der Erbengemeinschaft. Die Erbengemeinschaft ist nicht Endpunkt, sondern Zwischenstand.

Tiefer gehende Fragen zur Erbengemeinschaft — Mehrheitsentscheidungen, Teilungsversteigerung, Auszahlungsmodelle — sind im Heft Drei Geschwister, ein Haus sortiert.

Nach dem sechsten Monat

Vom siebten Monat an steht eine Entscheidung an: das Haus halten, vermieten oder weitergeben. Keine dieser drei Optionen verlangt Eile.

Halten und vermieten. Wenn die Lage stabil ist, das Haus in nutzbarem Zustand und die Geschwister-Konstellation tragfähig, ist das Halten und Vermieten eine ruhige Lösung. Eine Hausverwaltung übernimmt die laufenden Aufgaben gegen drei bis sieben Prozent der Kaltmiete. Steuerlich gilt: Mieteinnahmen werden anteilig nach Erbquoten versteuert; eine eigene Steuernummer der Erbengemeinschaft ist nötig.

Weitergeben — Verkauf. Ein Verkauf wird über eine Maklerin oder einen Makler vor Ort organisiert, die das regionale Käuferinnen-Spektrum kennt. Eine seriöse Maklerin verlangt vor dem Listing kein Geld, sondern Provision nur im Erfolgsfall. Sie nimmt sich Zeit für ein Erstgespräch, in dem die Familie die Lage beschreibt. Sie drängt nicht auf eine Sofortbewertung.

Drei Anzeichen, dass die Maklerin zur Familie passt:

— Sie spricht über das Haus, nicht über das „Objekt“. — Sie fragt nach dem Zeitfenster, das Ihnen passt — und richtet sich daran aus, statt eines aufzudrücken. — Sie nennt eine sachliche Bandbreite des erwartbaren Verkaufspreises, kein Fantasie-Maximum.

Im Verkaufsprozess gibt es drei harte Engpässe, die Sie kennen sollten. Die Finanzierungs-Endzusage der Käuferin oder des Käufers steht nicht am Beginn, sondern im letzten Drittel — erst danach wird unterschrieben. Der Vertragsentwurf der Notarin soll den Beteiligten in der Regel zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin vorliegen (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Diese Regelfrist gilt vor allem bei Verbraucherverträgen mit Unternehmerbeteiligung; sie ist eine Soll-Vorschrift und kann mit sachlichem Grund verkürzt werden. Nach der Beurkundung dauert die Eigentumsumschreibung im Grundbuch noch einmal drei bis fünf Monate.

Weitergeben — Schenkung an die nächste Generation. Wenn Sie das Haus selbst nicht behalten möchten, aber eine Schenkung an eigene Kinder oder Enkel in Betracht ziehen, hat das steuerliche und rechtliche Implikationen — Freibeträge alle zehn Jahre (Kinder 400.000 Euro pro Elternteil, Enkel 200.000 Euro pro Großelternteil), Wohnrecht-Optionen, Nießbrauch-Modelle. Diese Fragen sind im Heft Schenken oder vererben sortiert.

Vollmachten-Übersicht — was wer wann darf

Was Sie tun möchten	Ohne Erbschein	Mit postmortaler Vollmacht	Mit Erbschein
Auf das Bankkonto der verstorbenen Person zugreifen	nein	ja, nach Vorlage	ja
Wohngebäudeversicherung als Adressatin wechseln	ja, mit Sterbeurkunde	ja	ja
Einen Mietvertrag fortführen / kündigen	ja, mit Sterbeurkunde + Erbnachweis-Erklärung	ja	ja
Das Haus betreten und sichern	ja	ja	ja
Räumung organisieren	mit Erbnachweis-Erklärung möglich	ja	ja
Verkehrswertgutachten beauftragen	ja	ja	ja
Maklervertrag unterzeichnen	nein (nicht ohne Erbnachweis)	ja, wenn Vollmacht es deckt	ja
Notarvertrag (Verkauf) unterzeichnen	nein	nur, wenn Vollmacht „über den Tod hinaus auch zur Veräußerung“ lautet	ja
In einer Erbengemeinschaft allein verbindlich entscheiden	nein	nein	nur, wenn alle Miterben Vollmacht erteilt haben

In einer Erbengemeinschaft gilt: Tagtägliche Verwaltung kann mehrheitlich erfolgen (§ 2038 BGB). Verfügung über das Haus selbst — Verkauf, Belastung, Vermietung über ein Jahr hinaus — verlangt Einstimmigkeit (§ 2040 BGB). Ein einzelnes Geschwister kann den Verkauf blockieren. Was dann hilft, ist im Heft Drei Geschwister, ein Haus beschrieben.

Dokumenten-Verzeichnis

Für die Bestatterin. Sterbeurkunde-Antrag (durch die Bestatterin organisiert), Personalausweis der verstorbenen Person, Geburts- oder Stammbuchurkunde, ggf. Heiratsurkunde.

Für das Standesamt. Personalausweis der antragstellenden Person, schriftliche Bestattungs-Bestätigung. Zweck: Sterbeurkunden ausstellen.

Für das Nachlassgericht (Erbschein-Antrag). Sterbeurkunde, Geburtsurkunde der verstorbenen Person, Heiratsurkunde, Geburtsurkunden aller Kinder und Geschwister (je nach Erbfolge), Testament im Original (sofern vorhanden), Personalausweis der antragstellenden Person.

Für die Bank. Sterbeurkunde, Erbschein (oder postmortale Vollmacht), Personalausweis der zugreifenden Person.

Für die Wohngebäudeversicherung. Schriftliche Mitteilung mit Sterbeurkunde-Kopie. Eine knappe Zeile genügt: „Hiermit teilen wir mit, dass Frau / Herr [Name] am [Sterbedatum] verstorben ist. Bitte richten Sie zukünftige Korrespondenz an mich.“

Für das Erbschaftsteuer-Finanzamt (§ 30 ErbStG-Anzeige). Schriftliche Mitteilung mit Sterbeurkunde-Kopie und Hinweis auf das voraussichtliche Vermögen (Bandbreite genügt).

Für die Notarin oder den Notar (im Verkaufsfall). Erbschein, Grundbuchauszug (vom Grundbuchamt anzufordern), Personalausweise aller Beteiligten, Verkehrswertgutachten (sofern erstellt).

Für die Maklerin (im Verkaufsfall). Erbschein, Grundbuchauszug, Energieausweis (Pflicht beim Verkauf), Wohnflächenberechnung, Lageplan, Bauzeichnungen sofern vorhanden, Versicherungsunterlagen, Liste der laufenden Wartungsverträge (Heizung, Schornsteinfeger).

Wenn Sie selbst nicht vor Ort sein können

Vieles im Verlauf der nächsten Monate verlangt eine Anwesenheit vor Ort: Behördentermine, Bankgänge, Räumung, Notartermin. Wenn Sie selbst zwei- oder dreihundert Kilometer entfernt leben, ist das nur teilweise selbst zu leisten.

Drei Wege, das zu lösen:

Vollmachten an eine vor Ort lebende Person. Eine Schwester, ein Bruder, eine Cousine, eine alte Schulfreundin. Eine notariell beglaubigte Vollmacht kostet je nach Geschäftswert meist etwa zwanzig bis siebzig Euro (zuzüglich Umsatzsteuer); die Betreuungsbehörde beglaubigt eine Unterschrift sogar für rund zehn Euro. Sie deckt die meisten alltäglichen Vorgänge und schafft enorme Entlastung. Die Vollmacht wird im Umfang konkret formuliert; eine „Generalvollmacht“ ist möglich, aber nicht immer nötig.

Behördentermine bündeln. Statt fünf Einzelreisen einen längeren Aufenthalt — meist ein verlängertes Wochenende oder eine Woche Urlaub — und alle Termine in dieser Zeit. Eine Liste, wer welche Unterlagen wann braucht, hilft, doppelte Wege zu vermeiden.

Eine Maklerin oder Coordinatorin vor Ort, die mehrere Aufgaben bündelt. In den letzten Jahren sind in einigen Regionen Spezialistinnen für Erbfall-Konstellationen entstanden, die Räumung, Bewertung, Versicherungsverwechsel und Listing aus einer Hand koordinieren. Solche Modelle entlasten besonders dann, wenn die Familie selbst nicht vollständig in der Nähe ist. Achten Sie darauf, dass das Honorar transparent ist und vor Beginn schriftlich festgehalten wird.

Wortverzeichnis

Auflassungsvormerkung. Eine Eintragung im Grundbuch, die zwischen dem notariellen Kaufvertrag und der endgültigen Eigentumsumschreibung den Anspruch der Käuferin sichert. Ohne sie wäre der Käufer in der Zwischenzeit ungeschützt.

Beurkundung. Der notarielle Termin, in dem ein Vertrag verbindlich unterzeichnet wird.

BeurkG-Zwei-Wochen-Frist. Eine Soll-Regelfrist (§ 17 Abs. 2a BeurkG): Der Vertragsentwurf soll den Beteiligten in der Regel zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin vorliegen — vor allem bei Verbraucherverträgen mit Unternehmerbeteiligung. Mit sachlichem Grund kann die Frist verkürzt werden.

Erbengemeinschaft. Wenn mehrere Personen gemeinsam erben, bilden sie automatisch eine Erbengemeinschaft (§§ 2032 ff. BGB). Sie verwalten das Erbe gemeinsam, bis die Auseinandersetzung erfolgt — also die Aufteilung oder Auszahlung.

Erbschaftsteuer-Freibetrag. Der Betrag, den eine Erbin steuerfrei erben darf. Ehegatte 500.000 Euro, Kinder 400.000 Euro pro Elternteil, Enkel 200.000 Euro pro Großelternteil — Stand Erbschaftsteuergesetz 2025.

Erbschein. Eine amtliche Urkunde, mit der das Nachlassgericht bestätigt, wer in welcher Quote Erbin ist. Für die meisten Bank- und Grundbuchvorgänge nötig.

§ 30 ErbStG-Anzeige. Die Pflicht, einen Erbfall innerhalb von drei Monaten dem Finanzamt anzuzeigen.

Pflichtteil. Der gesetzliche Mindestanteil, der bestimmten Angehörigen – nahen Verwandten – auch dann zusteht, wenn sie testamentarisch übergegangen wurden. Halb so hoch wie der gesetzliche Erbteil.

Postmortale Vollmacht. Eine Vollmacht, die ausdrücklich „über den Tod hinaus“ gilt. Erlaubt der bevollmächtigten Person, Bankgeschäfte und Verträge auch nach dem Sterbedatum zu führen, ohne auf den Erbschein warten zu müssen.

Vermächtnis. Eine Zuwendung im Testament, die nicht die ganze Erbfolge betrifft, sondern einen einzelnen Gegenstand oder Geldbetrag – die Empfängerin ist nicht Erbin im rechtlichen Sinn.

Vorerbschaft / Nacherbschaft. Eine Konstruktion im Testament, in der eine Person das Erbe zunächst übernimmt, mit der Pflicht, es später an eine andere weiterzugeben. Häufig zwischen Ehepartnern und Kindern.

Quellen

- Destatis Pressemitteilung Nr. 015/2026 (Sterbefälle 2025, 1,0 Mio.).
- Destatis Pressemitteilung Nr. 017/2025 (Sterbefälle 2024).
- Destatis Pressemitteilung Nr. 320/2025 (Erbschaft- und Schenkungsteuer 2024).
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (DIA), „Erben in Deutschland 2015–2024“.
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Isengard 2013 (Wohnentfernungen Eltern–Kind).
- BGB §§ 1922 ff., §§ 2032 ff., §§ 2038, 2040 (i. d. F. 2025).
- BeurkG § 17 Abs. 2a.
- ErbStG §§ 16, 30 (i. d. F. 2025).
- Justizportal NRW, Erbschein-Bearbeitung Stand 2025.

Es gibt keinen Grund zur Eile. Was zu tun ist, lässt sich Schritt für Schritt geordnet erledigen.

Wenn Sie sprechen möchten, sprechen wir. Wenn Sie warten möchten, warten wir mit.

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.