FRANCHOIS

IMMOBILIEN · ERBE-FAHRPLAN

CHECKLISTE FÜR ERBEN

Die ersten Wochen *nach dem Erbfall.*

Was jetzt wichtig ist – und was warten kann.

Zum Abhaken und Besprechen in der Familie: die wichtigsten Schritte, Fristen und Unterlagen rund um eine geerbte Immobilie – verständlich und auf einen Blick.

Kostenlos & unverbindlich

FRANCHOIS Immobilien · Filderstadt & Leinfelden-Echterdingen · www.franchois.de

ZUM EINSTIEG

Erst durchatmen. *Dann sortieren.*

Ein Erbfall kommt selten zur rechten Zeit. Neben der Trauer stehen plötzlich viele Aufgaben an: Unterlagen, Behörden, Verträge – und oft ein Haus oder eine Wohnung, um die sich jemand kümmern muss.

Die gute Nachricht: Nicht alles muss sofort erledigt werden. Es gibt einige wenige Dinge mit Fristen – und vieles, das Sie in Ruhe angehen können. Diese Checkliste hilft Ihnen, das eine vom anderen zu trennen.

> *„Niemand muss eine geerbte Immobilie in den ersten Wochen verkaufen. Wichtig ist nur, sie gut zu sichern und den Überblick zu behalten."*

So nutzen Sie diese Checkliste

Gehen Sie die Seiten der Reihe nach durch und haken Sie ab, was erledigt ist. Auf Seite 6 finden Sie alle wichtigen Fristen auf einen Blick, auf Seite 7 Fragen für das Gespräch in der Familie.

Wichtiger Hinweis

Diese Checkliste gibt allgemeine Orientierung. Sie ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Für Ihren Einzelfall sind Notar, Fachanwalt für Erbrecht oder Steuerberater die richtigen Ansprechpartner – gern stellen wir den Kontakt her.

SCHRITT 1

In den ersten Tagen.

Das Wichtigste zuerst: Dokumente sichern und die Immobilie schützen.

DOKUMENTE Erste Formalitäten

- [ ] **Sterbeurkunde beantragen** – am besten mehrere Exemplare, sie werden oft gebraucht.
- [ ] **Testament oder Erbvertrag suchen** und beim Nachlassgericht abgeben (gesetzliche Pflicht, ohne Verzögerung).
- [ ] **Vollmachten prüfen:** Gibt es eine Vollmacht, die über den Tod hinaus gilt?
- [ ] **Wichtige Unterlagen sammeln:** Ausweis, Konten, Versicherungen, Verträge.

IMMOBILIE Haus oder Wohnung sichern

- [ ] **Schlüssel klären:** Wer hat welche Schlüssel? Gegebenenfalls einsammeln.
- [ ] **Gebäudeversicherung informieren** – besonders, wenn die Immobilie leer steht.
- [ ] **Heizung & Wasser:** Frostschutz sicherstellen, Wasserschäden vermeiden.
- [ ] **Briefkasten leeren lassen** oder einen Nachsendeauftrag einrichten.
- [ ] **Wertgegenstände & Erinnerungsstücke** sichern – nichts vorschnell entsorgen.

SCHRITT 2

In den ersten Wochen.

Jetzt geht es um die rechtliche Klärung und die laufenden Kosten.

KLÄRUNG Erbe annehmen – oder nicht?

- [ ] **Überblick über den Nachlass** verschaffen: Vermögen, aber auch Schulden.
- [ ] **Frist zur Ausschlagung beachten:** in der Regel 6 Wochen ab Kenntnis des Erbfalls.
- [ ] **Erbnachweis klären:** Reicht ein notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll, oder braucht es einen Erbschein?
- [ ] **Miterben informieren** und eine Ansprechperson für alle festlegen.

KOSTEN Laufende Verträge

- [ ] **Strom, Gas, Wasser, Telefon, Internet** ummelden oder kündigen.
- [ ] **Grundsteuer & Abgaben** weiterzahlen – sie laufen auch bei Leerstand.
- [ ] **Bei Eigentumswohnung:** Hausverwaltung informieren, Hausgeld weiterzahlen.
- [ ] **Bei vermieteter Immobilie:** Mieter informieren, Mietkonto klären.

STEUER Finanzamt

- [ ] **Erbschaft dem Finanzamt melden** – in der Regel innerhalb von 3 Monaten. Mit Steuerberater klären.

SCHRITT 3

Unterlagen zur Immobilie.

Ob Sie verkaufen, vermieten oder behalten: Diese Unterlagen brauchen Sie fast immer. Was fehlt, lässt sich meist nachbesorgen – wir helfen dabei.

- [ ] **Grundbuchauszug** (aktuell)
- [ ] **Flurkarte** / Lageplan
- [ ] **Baupläne** & Baugenehmigung
- [ ] **Wohnflächenberechnung**
- [ ] **Energieausweis**
- [ ] **Grundsteuerbescheid**
- [ ] **Versicherungspolice** (Gebäude)
- [ ] **Belege für Modernisierungen** (Dach, Heizung, Fenster)
- [ ] **Schornsteinfeger-Protokoll**
- [ ] **Mietverträge** (falls vermietet)
- [ ] **Teilungserklärung** (bei Wohnung)
- [ ] **Protokolle der Eigentümerversammlung**
- [ ] **Wirtschaftsplan & Hausgeldabrechnung**
- [ ] **Kaufvertrag** der verstorbenen Person

Warum der alte Kaufvertrag wichtig ist: Erben übernehmen das Kaufdatum der verstorbenen Person. Liegt der Kauf weniger als zehn Jahre zurück, kann das beim Verkauf steuerlich eine Rolle spielen. Das klären Steuerberater.

Meine Notizen: Was fehlt noch?

AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Fristen.

Am besten heraustrennen und gut sichtbar aufbewahren.

Testament beim Nachlassgericht abgeben	sofort
Erbe ausschlagen (falls gewünscht)	in der Regel 6 Wochen
Erbschaft dem Finanzamt melden	in der Regel 3 Monate
Grundbuch berichtigen – frei von Gerichtsgebühren	innerhalb von 2 Jahren
Spekulationsfrist beim Verkauf (ab Kauf durch die verstorbene Person)	10 Jahre

Allgemeine Richtwerte. Abweichungen sind möglich, etwa wenn die verstorbene Person im Ausland gelebt hat. Bitte für Ihren Fall mit Notar oder Steuerberater klären.

Und die Immobilie?

Für den Verkauf selbst gibt es keine Frist. Ein leerstehendes Haus kostet aber jeden Monat Geld – für Versicherung, Heizung, Grundsteuer und Pflege. Ein früher Plan lohnt sich deshalb fast immer.

DREI WEGE

Was mit der Immobilie passieren kann

Verkaufen

Der Erlös wird geteilt, die laufende Verantwortung endet.

Vermieten

Bleibt in der Familie und bringt Einnahmen – braucht Einigkeit und Pflege.

Einer übernimmt

Ein Erbe behält sie und zahlt die anderen aus – zum fairen Marktwert.

FÜR DIE ERBENGEMEINSCHAFT

10 Fragen für das *Gespräch in der Familie.*

Erben mehrere Personen, entscheiden alle gemeinsam. Diese Fragen helfen, das Gespräch zu ordnen – und Missverständnisse früh zu vermeiden.

1. Wer gehört zur Erbengemeinschaft – und wer ist Ansprechperson für alle?
2. Möchte jemand in der Immobilie wohnen oder sie behalten?
3. Was ist die Immobilie heute realistisch wert?
4. Wer kann sich vor Ort kümmern – und wie viel Zeit hat jede und jeder?
5. Welche laufenden Kosten entstehen, und wer zahlt sie bis zur Entscheidung?
6. Welche Erinnerungsstücke möchte wer behalten?
7. Gibt es Renovierungsbedarf – und lohnt er sich?
8. Brauchen einzelne Erben das Geld zeitnah?
9. Welche steuerlichen Fragen sollten wir vorher klären lassen?
10. Bis wann möchten wir eine gemeinsame Entscheidung treffen?

Tipp: Eine neutrale Wertermittlung und eine Ansprechpartnerin, die alle gleich informiert, nehmen viel Druck aus dem Gespräch.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Sprechen wir in Ruhe *über Ihr Erbe.*

Sie müssen noch nichts entschieden haben. Wir verschaffen Ihnen einen Überblick, koordinieren alles rund um die Immobilie und holen die passenden Fachleute dazu – persönlich und in Ihrem Tempo.

Der FRANCHOIS Erbe-Fahrplan

1 Bestandsaufnahme · 2 Marktwert · 3 Unterlagen & Formalitäten · 4 Entscheidung in der Familie · 5 Umsetzung

Philomena Franchois

FRANCHOIS IMMOBILIEN · ERBE-FAHRPLAN

Telefon	**0711 767 400 04**
Mobil / WhatsApp	**0151 730 719 70**
E-Mail	**info@franchois.de**
Web	**www.franchois.de/geerbte-immobilie**
Büro	**Gottlieb-Manz-Straße 12 · 70794 Filderstadt**

Kostenloses Orientierungsgespräch – ganz unverbindlich.

Für Notare, Kanzleien & Nachlassbetreuer: Sie dürfen diese Checkliste gern an Ihre Mandanten weitergeben. Gedruckte Exemplare stellen wir Ihnen kostenfrei zur Verfügung.