

FÜR ERBEN EINER IMMOBILIE IN KÖLN UND IM RHEIN-ERFT-KREIS

Immobilie geerbt: die ersten drei Monate

Fristen, Optionen und der Weg durch die Erbgemeinschaft, in der Reihenfolge, in der Sie sie brauchen.

Warum es dieses Dokument gibt

Wer eine Immobilie erbt, muss in kurzer Zeit Entscheidungen vorbereiten, während er trauert und Dinge ordnet. Dieses Dokument nennt die Fristen, die Sie im Blick behalten sollten, und die Optionen, zwischen denen Sie wählen.

Wir sind Immobilienmakler. Rechtliche und steuerliche Fragen gehören zu Rechtsanwälten und Steuerberatern. Wir sagen Ihnen, wo Sie eine Fachperson brauchen, und wir ordnen den Verkauf ein.

Es ist allgemeine Information. Ihren Einzelfall klären Rechtsanwalt, Steuerberater oder Gutachter.

KURZ GESAGT

Nach einer Erbschaft haben Sie drei Optionen: die Immobilie selbst nutzen, vermieten oder verkaufen. Zuerst klären Sie Wert, Fristen und Ihre eigene Vermögenssituation, dann entscheiden Sie mit belastbaren Zahlen. Mehrere Erben entscheiden gemeinsam, notfalls kann ein Miterbe die Teilungsversteigerung beantragen.

Sechs Abschnitte folgen der Reihenfolge, in der sich die Fragen stellen. Jede Aussage trägt einen Beleg und einen Stand.

1 **Zuerst ordnen**

2 **Fristen im Blick**

3 **Drei Optionen im Vergleich**

4 **Mehrere Erben: die Erbengemeinschaft**

5 **Zwei Wege zur Einigung**

6 **Steuerlich: was zu klären ist**

+ **Überprüfbar, mit Stand · Was wir nicht versprechen · So bereiten wir das Gespräch vor**

Zuerst ordnen

Nach einer Erbschaft zählt zuerst Klarheit, dann die Entscheidung.

Die ersten Schritte

- Erbschaftsstatus klären: Testament, Erbvertrag oder gesetzliche Erbfolge.
- Fristen beachten: sechs Wochen zum Ausschlagen, drei Monate für die Meldung beim Finanzamt.
- Verkehrswert der Immobilie ermitteln lassen.
- Eigene Vermögenssituation und die des Erblassers prüfen, einschließlich möglicher Kredite.
- Optionen gegeneinander abwägen.

Sie müssen nicht sofort verkaufen

Sie können eine geerbte Immobilie behalten, vermieten oder verkaufen. Beachten Sie aber die gesetzlichen Fristen zur Annahme und zur Meldung beim Finanzamt.

Fristen im Blick

Zwei Fristen bestimmen die ersten Wochen.

Zwei Fristen, die Sie nicht übersehen sollten

FRIST	WOFÜR	WAS SIE TUN
Sechs Wochen	Ausschlagen der Erbschaft	Mit Rechtsanwalt oder Nachlassgericht klären, ob und wann die Frist für Sie beginnt
Drei Monate	Meldung beim Finanzamt	Mit dem Steuerberater klären, wer was melden muss

Beginn, Dauer und Ausnahmen hängen vom Einzelfall ab. Das Dokument ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung.

Details zu Fristen, Grundbuch und Erbschaftsteuer finden Sie im Beitrag unserer Website zum geerbten Grundstück.

Drei Optionen im Vergleich

Behalten, vermieten oder verkaufen: Jede Option hat eine eigene Last.

OPTION	WANN SIE PASST	ZU BEACHTEN
Selbst nutzen	Die Immobilie passt zu Lebenslage und Finanzen	Laufende Kosten und Instandhaltung tragen Sie selbst
Vermieten	Sie möchten eine inflationsfeste Vermögensanlage oder später selbst einziehen	Verwaltungsaufwand, Mieterbetreuung, steuerliche Behandlung
Verkaufen	Erlös, Kreditablösung oder Auflösung der Erbengemeinschaft stehen im Vordergrund	Realistischen Angebotspreis auf Basis des Verkehrswerts ansetzen

Mehrere Erben: die Erbengemeinschaft

Wer gemeinsam erbt, muss sich einigen.

Die Erben bilden eine Gesamthandsgemeinschaft. Über den Nachlass wird gemeinsam entschieden. Für Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung genügt eine Mehrheit nach Erbquoten, für wesentliche Veränderungen wie den Verkauf braucht es alle Miterben.

Was währenddessen weiterläuft (Beispiel Mehrfamilienhaus)

- Grundsteuer, Versicherungen, Instandhaltung und gegebenenfalls Verwaltergebühren.
- Eine mögliche Erbschaftsteuer, die unabhängig von der Einigung anfällt. Fristen und Freibeträge klären Sie mit dem Steuerberater.
- Zeitverlust: Anstehende Instandhaltung und Vermietung müssen trotz Meinungsverschiedenheiten organisiert werden.

Wenn keine Einigung gelingt

Jeder Miterbe kann die Auseinandersetzung verlangen. Wird man sich nicht einig, kann ein Miterbe beim Amtsgericht die Teilungsversteigerung beantragen (§§ 180 ff. ZVG). Das Gericht setzt den Verkehrswert fest, das Verfahren läuft öffentlich.

Teilungsversteigerung und freihändiger Verkauf

PUNKT	TEILUNGSVERSTEIGERUNG	FREIHÄNDIGER VERKAUF
Wer entscheidet über den Preis	Gebot im Termin, Verkehrswert vom Gericht festgesetzt	Alle Miterben gemeinsam, orientiert an einer Bewertung
Öffentlichkeit	Öffentlicher Termin, Bekanntmachung	Diskret möglich, ohne Inserat
Kosten und Dauer	Verfahrenskosten, Dauer je nach Gericht	Maklerkosten und Notar, Dauer nach Vermarktung

Wie stark der Erlös in der Versteigerung vom freihändigen Verkauf abweicht, hängt vom Einzelfall ab. Pauschale Prozentzahlen sind nicht belegt, ein Abschlag ist aber möglich.

AUS DER PRAXIS

Eine zerstrittene Eigentümergemeinschaft stand vor der Teilungsversteigerung. Mit einer neutralen Bewertung und einer verständlichen Herleitung eines marktgängigen Preises entstand eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage. Die Eigentümer konnten damit zwischen Vermietung, Stillstand und Versteigerung abwägen und entschieden sich für einen klaren Weg. Das ist ein Einzelfall und keine Zusage für Ihr Objekt.

Zwei Wege zur Einigung

Eine neutrale Zahl nimmt viel Druck aus dem Gespräch.

Weg 1: Ein Miterbe übernimmt

Ein Erbe kauft die Anteile der anderen. Er braucht dafür eine Finanzierung der Auszahlung, das Haus dient dabei als Sicherheit. Die Höhe der Auszahlung sollte auf einer neutralen Bewertung beruhen, damit alle sie akzeptieren können.

Weg 2: Gemeinsamer Verkauf

Das Haus wird freihändig verkauft. Der Notar kann den Kaufpreis nach dem Vertrag direkt an die Erben verteilen, sodass jeder seinen Anteil erhält. Ein Verkauf ohne öffentliches Inserat ist möglich, wenn passende Käufer bekannt sind. Ob und zu welchem Preis das gelingt, zeigt die Vermarktung.

Eine neutrale Bewertung als gemeinsame Grundlage

Eine Bewertung, bei vermieteten Mehrfamilienhäusern nach dem Ertragswertverfahren, schafft eine gemeinsame Zahlengrundlage. Was ein Gutachten kostet, hängt vom Objekt ab. Lassen Sie sich vorab ein Angebot machen.

Fazit

Wenn unterschiedliche Vorstellungen einen Verkauf blockieren, schafft eine neutrale Bewertung die Grundlage für eine gemeinsame Entscheidung. Ein nachvollziehbarer Immobilienwert kann mehr als einen Preis begründen: Er kann Eigentümer zusammenbringen und den Weg zu einer einvernehmlichen Lösung öffnen. (Thorsten Kirchhoff, Geschäftsführer)

Steuerlich: was zu klären ist

Steuerfragen gehören zu Steuerberatern. Diese zwei Punkte sollten Sie kennen.

Bei geerbten Immobilien wird für die Zehnjahresfrist nach § 23 EStG die Besitzzeit des Erblassers angerechnet. Die Frist beginnt durch die Erbschaft also nicht neu. Wurde die Immobilie vom Erblasser vor mehr als zehn Jahren erworben, kann ein Verkauf durch die Erben steuerfrei sein, sofern keine anderen Tatbestände greifen. Die Erbschaftsteuer richtet sich nach Verwandtschaftsgrad und Freibeträgen. Lassen Sie beides von einem Steuerberater prüfen.

Überprüfbar, mit Stand

Diese Angaben können Sie nachprüfen. Jede hat ein Datum oder einen Bezugszeitraum.

ANGABE	WERT	STAND	QUELLE
Frist zum Ausschlagen	sechs Wochen (Beginn und Ausnahmen im Einzelfall klären)	25. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/erbschaft-immobilie-was-nun/
Frist für die Meldung beim Finanzamt	drei Monate (Einzelfall mit dem Steuerberater klären)	25. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/erbschaft-immobilie-was-nun/
Teilungsversteigerung	auf Antrag eines Miterben beim Amtsgericht, §§ 180 ff. ZVG	29. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/erbengemeinschaft-teilungsversteigerung-vermeiden/
Zehnjahresfrist bei Erbschaft	Besitzzeit des Erblassers wird angerechnet, § 23 EStG	29. September 2026	kirchhoff-immobilien.com/blog/erbengemeinschaft-teilungsversteigerung-vermeiden/

GRENZEN

Was wir nicht versprechen

Auch das gehört zu einer ehrlichen Entscheidungsgrundlage.

- 1 Keine Rechts-, Steuer- oder Erbrechtsberatung. Fristen, Erbquoten und Steuern klären im Einzelfall Rechtsanwalt, Steuerberater oder Gutachter.
- 2 Keinen bestimmten Verkaufserlös. Ob ein freihändiger Verkauf mehr erzielt als eine Teilungsversteigerung, hängt von Objekt und Vermarktung ab.
- 3 Keine Entscheidung für die Erben. Wir ordnen die Wege ein, die Entscheidung treffen Sie gemeinsam.
- 4 Keinen Verkauf um jeden Preis. Ein "noch nicht" ist eine gültige Empfehlung.

So bereiten wir das Gespräch vor

Bringen Sie mit, was Sie haben. Fehlendes klären wir gemeinsam. Diese fünf Fragen helfen, das Gespräch gut zu nutzen.

1 Wer sind die Erben, und gibt es ein Testament, einen Erbvertrag oder die gesetzliche Erbfolge?

.....

2 Um welche Immobilie geht es (Adresse, Objektart, Baujahr, vermietet oder leer)?

.....

3 Welche Fristen laufen, und wer klärt sie (Rechtsanwalt, Steuerberater)?

.....

4 Gibt es Kredite oder laufende Kosten, die der Nachlass trägt?

.....

5 Was ist Ihnen wichtig (behalten, vermieten, verkaufen, Diskretion), und bis wann möchten Sie Klarheit?

.....

Orientierungsgespräch vereinbaren

Scannen Sie den Code oder rufen Sie uns an. Das Erstgespräch für Eigentümer ist kostenfrei, vertraulich und verpflichtet zu nichts.

+49 (0)221 57 27 27 27

kirchhoff-immobilien.com/termin-vereinbaren/



Kirchhoff Immobilien, Zollstockgürtel 63, 50969 Köln, +49 (0)221 57 27 27 27, kirchhoff-immobilien.com

KI Operativ GmbH, Handelsregister HRB 108329, Amtsgericht Köln. Erlaubnis nach § 34c GewO. Aufsichtsbehörde: Stadt Köln. Zuständige Kammer: IHK Köln.

Dieses Dokument dürfen Sie weitergeben. Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung, keine Wertermittlung. Stand: Oktober 2026. Nächste Prüfung: April 2027.

Geprüft und zur Veröffentlichung freigegeben durch: Thorsten Kirchhoff, 14.10.2026.