

# Inhaltsverzeichnis

Die wichtigen Worte vorweg .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	17
<b>1 Vom Erben zum Eigentümer .....</b>	<b>19</b>
1.1 Wer erbt was? .....	19
1.1.1 Die gesetzliche Erbfolge .....	20
1.1.2 Gibt es ein Testament? .....	23
1.1.3 Erbe oder Vermächtnis? .....	24
1.1.4 Der Pflichtteil .....	26
1.1.5 Wer bekommt den Hausrat? .....	28
1.1.6 Der Zugang zur Wohnung .....	28
1.1.7 Vollmachten widerrufen .....	29
1.2 Brauchen Sie einen Erbschein? .....	30
1.2.1 Was steht im Erbschein? .....	31
1.2.2 Wie Sie den Erbschein beantragen .....	31
1.2.3 Wie viel kostet ein Erbschein? .....	35
1.2.4 Wie wird der Wert des Nachlasses ermittelt? .....	36
1.2.5 Wer einen Erbschein beantragt, nimmt das Erbe an .....	41
1.3 Nehmen Sie Einblick ins Grundbuch .....	42
1.3.1 Wie finden Sie das zuständige Grundbuchamt? .....	42
1.3.2 Was steht im Grundbuchauszug? .....	43
1.3.3 Die Eigentumswohnung im Grundbuch .....	44
1.3.4 Das Erbbaugrundstück im Grundbuch .....	44
1.3.5 Die drei Abteilungen eines Grundbuchs .....	45
1.4 Das Baulastenverzeichnis .....	47
1.4.1 So beantragen Sie Einsicht in das Baulastenverzeichnis .....	47
1.4.2 Was kostet es, das Baulastenverzeichnis einzusehen? .....	48
1.5 Die Bestandsaufnahme .....	48
1.5.1 Das Immobilienerbe einschätzen – mit Checkliste .....	49
1.5.2 Das übrige Erbe einschätzen .....	50
1.5.3 Die Erbengemeinschaft einschätzen .....	51
1.6 Das Erbe annehmen oder ausschlagen? .....	51
1.6.1 Drei Arten, das Erbe anzunehmen .....	51
1.6.2 Die vorläufige Erbschaft .....	52
1.6.3 Wie Sie das Erbe ausschlagen (Sechs-Wochen- und Sechs-Monats-Frist) .....	53
1.6.4 Das Erbe für die minderjährigen Kinder ausschlagen .....	55
1.6.5 Wer bekommt Ihren Anteil? .....	55
1.6.6 Lässt sich das Erbe später noch ausschlagen? .....	56

1.6.7	Die Haftung beschränken: Das Nachlassinsolvenzverfahren	57
1.6.8	Die vorläufige Haftungsbeschränkung	57
1.7	Die Grundbuchänderung	58
1.7.1	Für die Miterben den Antrag stellen	58
1.7.2	Grundschuld und Hypotheken löschen	59
1.8	Sonderfälle	59
1.8.1	Der Testamentsvollstrecker	60
1.8.2	Vorerben und Nacherben	60
1.8.3	Teilungsverbot und Teilungsanordnung	61
1.8.4	Die Nachlasspflegschaft	62
1.9	Checkliste: So behalten Sie die Übersicht	62
<b>2</b>	<b>Die Immobilie besichtigen</b>	<b>65</b>
2.1	Wie kommen Sie in die Wohnung hinein?	65
2.1.1	Selbstgenutzte Wohnung ohne Mitbewohner	65
2.1.2	Selbstgenutzte Wohnung mit Mitbewohner	66
2.1.3	Einer der Erben bewohnt bereits die Wohnung	67
2.1.4	Die Wohnung ist vermietet	67
2.1.5	Die Wohnung steht leer	68
2.2	Wie Sie sich auf den Besichtigungstermin vorbereiten	69
2.2.1	Sinn und Zweck der Besichtigung klären	69
2.2.2	Wer soll Sie begleiten?	70
2.2.3	Welche Unterlagen sollten Sie vorher sichten?	71
2.2.4	Grundriss und Datenblatt	71
2.2.5	Der Bebauungsplan	72
2.2.6	Der Energieausweis	72
2.2.7	Die Teilungserklärung	74
2.3	Der Ablauf der Besichtigung	74
2.3.1	Außenanlage, Fassade, Dach – mit Checkliste	74
2.3.2	Von außen nach innen – mit Checkliste	75
2.3.3	Der Keller – mit Checkliste	76
2.3.4	Das Dachgeschoss – mit Checkliste	77
2.3.5	Die Wohn- und Schlafräume – mit Checkliste	78
2.3.6	Fenster und Türen – mit Checkliste	80
2.3.7	Wasserrohre, Toilette und Badezimmer – mit Checkliste	81
2.3.8	Stromleitungen – mit Checkliste	82
2.3.9	Heizung – mit Checkliste	83
2.4	Die Ergebnisse der Besichtigung auswerten	84
2.4.1	Abgleich zwischen Erwartung und Realität	84
2.4.2	Die Bilanz ist negativ: Das Erbe anfechten	85
2.4.3	Die Bilanz ist positiv: Die nötigen Maßnahmen veranlassen	85

---

<b>3</b>	<b>Selbst nutzen? Vermieten? Veräußern?</b>	<b>87</b>
3.1	Sie ziehen selbst ein	87
3.1.1	Ins eigene Elternhaus ziehen	87
3.1.2	Zweitwohnsitz oder Ferienhaus	88
3.1.3	Wann ist das Objekt bezugsfertig?	89
3.1.4	Hat eine Eigenbedarfskündigung Aussicht auf Erfolg?	90
3.1.5	Ist ein Mietaufhebungsvertrag die bessere Alternative?	91
3.2	Sie vermieten	92
3.2.1	Eine leerstehende Immobilie vermieten	92
3.2.2	Sanierungsbedarf abschätzen	93
3.2.3	Auf Mietersuche gehen	93
3.2.4	Der unverzichtbare Energieausweis	94
3.2.5	Den Mietvertrag vorbereiten	94
3.3	Eine vermietete Immobilie übernehmen	95
3.3.1	An einen Angehörigen vermieten – mit Checkliste	95
3.3.2	Nutzungsentschädigung statt Miete	97
3.3.3	Wenn ein Angehöriger mietfrei das Objekt bewohnt	98
3.4	Sie verkaufen	98
3.4.1	Gründe abwägen	99
3.4.2	Die Immobilie bewerten	99
3.5	Verkauf in Eigenregie	100
3.5.1	Exposé erstellen und Anzeigen schalten	101
3.5.2	Besichtigung organisieren	101
3.5.3	Verkaufsverhandlungen	102
3.5.4	Der Notartermin	103
3.5.5	Checkliste: Was muss der Notar wissen?	104
3.6	Verkauf über einen Makler	105
3.6.1	Ein kompetenter Makler schont Ihre Nerven	107
3.6.2	Optimale Betreuung nur bei »qualifiziertem Alleinauftrag«	107
3.6.3	Sie bleiben in der Verantwortung	108
3.6.4	Makler im Auftrag einer Erbengemeinschaft	109
3.7	Eine Entscheidungshilfe: Was soll ich tun?	109
<b>4</b>	<b>Vertragscheck: übernehmen, kündigen, nachverhandeln?</b>	<b>111</b>
4.1	Welche Verträge gibt es überhaupt?	111
4.1.1	Wie erfahren Sie von den Verträgen?	111
4.1.2	Wie kommen Sie an die Vertragsunterlagen?	112
4.1.3	Wie können Sie prüfen?	113
4.2	Verträge über Gas, Wasser, Müllabfuhr und Energieversorgung	113
4.3	Versicherungen	114
4.3.1	Haftpflichtversicherungen	115
4.3.2	Wohngebäudeversicherung	115

4.3.3	Rechtsschutzversicherung und Vermieterrechtsschutz .....	116
4.3.4	Hausratversicherung .....	116
4.4	Wartungs- und Handwerkerverträge .....	117
4.5	Hausmeisterservice und Hausverwaltung .....	118
4.5.1	Worauf ist beim Verwaltervertrag zu achten? .....	118
4.5.2	Worauf ist beim Hausmeistervertrag zu achten? .....	119
4.6	Weitere Verträge .....	120
<b>5</b>	<b>Die Erbengemeinschaft .....</b>	<b>123</b>
5.1	Warum sich Erbengemeinschaften blockieren .....	123
5.1.1	Die Erbengemeinschaft muss den Nachlass aufteilen .....	124
5.1.2	Die Immobilie als typischer Streitpunkt .....	125
5.1.3	Familiäre Spannungen .....	126
5.2	Als Erbengemeinschaft gemeinsam handeln .....	126
5.2.1	Den Rahmen festlegen – mit Checkliste .....	127
5.2.2	Das Konto der Erbengemeinschaft .....	128
5.2.3	Den Nachlass auflisten und bewerten .....	128
5.2.4	Die Erbengemeinschaft als Vermieter .....	129
5.2.5	Wer regelt die Vermietung? .....	131
5.2.6	Die Immobilie teilen .....	132
5.3	Der Erbauseinandersetzungsvertrag – mit Checkliste und Beispielvertrag .....	132
5.3.1	Muss ein Erbauseinandersetzungsvertrag notariell beurkundet werden? .....	136
5.3.2	Teil-Erbauseinandersetzung vertraglich festhalten .....	137
5.4	Wenn sich Erben querstellen .....	137
5.4.1	Verkauf Ihres Erbanteils .....	138
5.4.2	Die Abschichtungsvereinbarung .....	138
5.4.3	Mediation .....	139
5.4.4	Vermittlung durch den Notar .....	140
5.4.5	Teilungsklage .....	140
5.4.6	Drohen mit der Teilungsversteigerung .....	141
5.5	Die Teilungsversteigerung .....	142
5.5.1	Der Ablauf der Teilungsversteigerung .....	142
5.5.2	Gebote zu niedrig? .....	143
5.5.3	Verteilung des Erlöses .....	143
<b>6</b>	<b>Ihre Mieter .....</b>	<b>145</b>
6.1	Stellen Sie sich Ihren Mietern vor .....	146
6.2	Zahlungsmodalitäten für die Miete .....	147
6.3	Der Mietvertrag – mit Checkliste .....	147
6.3.1	Die Kautions .....	149
6.3.2	Die Vereinbarung der Nebenkosten .....	149
6.3.3	Die Mieterhöhung .....	150

---

6.3.4	Die Schönheitsreparaturen .....	151
6.3.5	Haustiere erlaubt? .....	152
6.3.6	Besondere Rechte und Pflichten .....	153
6.3.7	Können Sie einen neuen Mietvertrag abschließen? .....	153
6.4	Die Höhe der Miete .....	154
6.5	Die Mietrendite berechnen .....	155
6.5.1	Der Reinertrag .....	155
6.5.2	Brutto-Mietrendite .....	156
6.5.3	Netto-Mietrendite .....	156
6.6	So erhöhen Sie die Miete .....	157
6.6.1	Was ist überhaupt die »ortsübliche Vergleichsmiete«? .....	157
6.6.2	Der Mieter muss zustimmen .....	158
6.6.3	Der Vermieter muss begründen .....	158
6.6.4	Die Fristen .....	158
6.7	Kündigen wegen Eigenbedarf .....	159
6.7.1	Für wen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden? .....	159
6.7.2	Sie müssen die Person nennen und den Grund .....	160
6.7.3	Weisen Sie auf das Widerspruchsrecht hin .....	161
6.7.4	Die Sozialklausel .....	161
6.7.5	Die Interessen werden gegeneinander abgewogen .....	162
6.7.6	Kündigungsfrist unbedingt einhalten .....	162
6.7.7	Kündigung nachweisbar zustellen lassen .....	163
6.7.8	Sperrfrist bei umgewandelter Eigentumswohnung .....	164
6.7.9	Musterschreiben Eigenbedarfskündigung .....	164
6.8	Die vielen Pflichten bei der Vermietung .....	165
<b>7</b>	<b>Eine Eigentumswohnung erben .....</b>	<b>167</b>
7.1	Am Anfang steht die Teilung .....	167
7.1.1	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	167
7.1.2	Die Teilungserklärung .....	168
7.1.3	Der Miteigentumsanteil .....	169
7.1.4	Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung – mit Checkliste .....	169
7.2	Die Eigentümergemeinschaft .....	171
7.2.1	Die Eigentümerversammlung .....	172
7.2.2	Die Ansprüche einzelner Eigentümer .....	172
7.2.3	Der Verwaltungsbeirat .....	174
7.3	Die Hausverwaltung .....	175
7.3.1	Das Hausgeld .....	176
7.3.2	Die Instandhaltungsrücklage .....	176
7.4	Die Protokolle der Eigentümerversammlungen .....	177

<b>8</b>	<b>Das Elternhaus erben</b> .....	<b>179</b>
8.1	Was das Elternhaus so besonders macht .....	179
8.1.1	Den Zustand dokumentieren .....	180
8.1.2	Machen Sie sich einen Plan .....	180
8.1.3	Die emotionale Seite .....	181
8.2	Ordnung schaffen – Nachlass in Gruppen einteilen .....	181
8.2.1	Gruppe 1: Wertgegenstände erfassen – Liste erstellen .....	182
8.2.2	Gruppe 2: Erinnerungsstücke erfassen – Liste erstellen .....	183
8.2.3	Gruppe 3: Was sonst noch übrig bleibt .....	184
8.3	Entscheidungen treffen .....	184
8.3.1	Wer bekommt was? .....	184
8.3.2	Wollen Sie das Elternhaus bewahren? .....	186
8.4	Abschied nehmen .....	187
<b>9</b>	<b>Steuern und Finanzen</b> .....	<b>189</b>
9.1	Die Erbschaftssteuer .....	189
9.1.1	Die Mitteilung an das Finanzamt – mit Checkliste .....	190
9.1.2	Die Erbschaftssteuererklärung .....	192
9.1.3	Das Familienheim steuerfrei erben .....	193
9.1.4	Vermieteten Wohnraum vergünstigt erben .....	194
9.1.5	Bewertung von Immobilieneigentum .....	194
9.1.6	Stundung der Erbschaftssteuer .....	197
9.1.7	Ihre Steuerklasse .....	197
9.1.8	Die Freibeträge .....	198
9.1.9	So berechnen Sie Ihre Erbschaftssteuer .....	199
9.2	Die Grundsteuer .....	201
9.2.1	Die Grundsteuererklärung .....	201
9.2.2	Lässt sich die Grundsteuer umlegen? .....	202
9.3	Die »Anlage V« in der Einkommensteuererklärung .....	202
9.3.1	Mieteinnahmen .....	202
9.3.2	Werbungskosten .....	203
9.3.3	Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand? .....	204
9.4	Die Steuererklärung der Erbengemeinschaft .....	205
9.4.1	Die Feststellungserklärung .....	205
9.4.2	Die nötigen Anlagen von »FB« bis »V« .....	206
9.4.3	Der Feststellungsbescheid .....	206
9.5	Die Spekulationssteuer .....	207
9.5.1	Die zehnjährige Spekulationsfrist .....	207
9.5.2	Sonderfall Erbengemeinschaft .....	207
9.5.3	Wie berechnet sich die Steuer? – mit Rechenhilfe .....	208

9.6	Kosten für die Instandhaltung kalkulieren .....	209
9.6.1	Instandhaltungskosten bei der Vermietung .....	209
9.6.2	Rücklagen einplanen – mit Rechenhilfe .....	209
9.7	Wann lohnt sich eine Sanierung? .....	211
9.7.1	Die Aufwertung Ihrer Immobilie .....	211
9.7.2	Der Einspareffekt .....	212
9.7.3	Die Berechnung der Amortisationszeit .....	213
	Stichwortverzeichnis .....	215

