Ratgeber: Erbschaftsimmobilien in München

Wer eine Immobilie erbt, steht oft gleichzeitig vor emotionalen, rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen. Dieser Ratgeber ordnet die wichtigsten Schritte und zeigt, welche Unterlagen Sie benötigen und worauf Sie achten sollten.

1. Die ersten Schritte nach dem Erbfall

Nach dem Erbfall ist die Immobilie zunächst Teil des Nachlasses. Die Frage, wer Eigentümer wird und wie die Immobilie verwaltet wird, sollte früh geklärt werden. Bei mehreren Erben entsteht eine Erbengemeinschaft, in der Entscheidungen gemeinsam getroffen werden müssen.

- Erbschein oder Testament sichern und den Nachlass ordnen
- Erbausschlagungsfristen prüfen, falls Sie das Erbe nicht annehmen möchten
- Verantwortlichkeiten für Versicherung, Heizung und laufende Kosten klären
- Schlüssel, Zählerstände und den Zustand der Immobilie dokumentieren

> **Frist beachten**
> Für die Ausschlagung einer Erbschaft gelten gesetzliche Fristen. Lassen Sie diese zeitnah von einer Fachperson prüfen.

2. Entscheidung: behalten, vermieten oder verkaufen

Eine ehrliche Bestandsaufnahme ist die Grundlage jeder Entscheidung. Relevant sind Lage, Zustand, Instandhaltungsbedarf, laufende Kosten sowie die persönliche Situation der Erben. Eine Vermietung erfordert laufende Verwaltung, ein Verkauf bringt in der Regel einen einmaligen Liquiditätszufluss.

Typische Optionen

- Selbst nutzen oder einem Familienmitglied überlassen
- Vermieten und als Kapitalanlage betreiben
- Verkaufen und den Erlös unter den Erben aufteilen
- Zunächst halten und später entscheiden, etwa nach einer Sanierung

3. Wert ermitteln

Für eine Teilung, einen Verkauf oder die Entscheidung zwischen den Erben ist eine nachvollziehbare Wertermittlung wichtig. Eine fundierte Bewertung berücksichtigt Lage in München, Zustand, Grundriss, Energieeffizienz und die aktuelle Marktlage. Die Marktlage verändert sich mit Zinsen und Nachfrage, daher sollte die Bewertung aktuell sein.

Ein Gutachten für erbrechtliche Zwecke ist nicht immer erforderlich. Ob es für Ihre Situation nötig ist, klären Sie am besten mit der zuständigen Fachperson.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

4. Unterlagen zusammenstellen

- [ ] Erbschein oder Testament sowie Nachweise der Erbfolge
- [ ] Grundbuchauszug
- [ ] Energieausweis
- [ ] Wohnflächenberechnung, Grundrisse und Lageplan
- [ ] Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen
- [ ] Hausgeldabrechnungen und Protokolle der Eigentümerversammlung bei Eigentumswohnungen
- [ ] Nachweise zu Modernisierungen und Sanierungen

5. Ablauf eines Verkaufs

- Bewertung und Vermarktungsstrategie festlegen
- Unterlagen vervollständigen und Objekt vorbereiten
- Vermarktung mit Exposé und Besichtigungen
- Verhandlung und Kaufvertrag beim Notar
- Übergabe und Abwicklung

Bei mehreren Erben ist eine Vollmacht oder die Zustimmung aller Beteiligten für den Verkauf erforderlich. Diese Punkte sollten vor dem Start klar geregelt sein.

6. Typische Fehler vermeiden

- Entscheidungen unter Zeitdruck treffen, bevor die Unterlagen vollständig sind
- Die Immobilie ohne aktuelle Bewertung verschenken oder verteilen
- Laufende Kosten und Instandhaltung unterschätzen
- Erbengemeinschaft ohne schriftliche Abstimmung handeln lassen

Erbschaftsimmobilie bewerten lassen

Wir prüfen Lage, Zustand und Marktlage Ihrer Immobilie und besprechen mit Ihnen die passende Vorgehensweise. Wir unterstützen Sie gern mit einer Einschätzung Ihrer Immobilie und besprechen die nächsten Schritte.

anfrage@bayernwerte.de | **bayernwerte.de/kontakt**

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Erbschaftsimmobilie verkaufen München, Immobilie geerbt München, Erbengemeinschaft Immobilie, Immobilienbewertung Erbschaft München, Erbschaft Immobilie Bewertung, Bayernwerte Immobilien

Hinweis

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt für Familienrecht bzw. Erbrecht oder Steuerberater.

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.