Ratgeber:
Testament und Immobilie: Nachlass vorbereiten

Wer eine Immobilie besitzt, sollte früh festlegen, wem sie zufallen soll und wie sie verwaltet oder verkauft werden darf. Dieser Ratgeber zeigt, welche Schritte Sie vorbereiten können, damit Ihre Angehörigen später nicht vor ungeklärten Fragen stehen.

Das Wichtigste in Kürze

- Ohne Testament gilt die gesetzliche Erbfolge, bei einer Immobilie häufig mit einer Erbengemeinschaft.
- Ein notarielles Testament schafft Rechtssicherheit und vermeidet Formfehler.
- Bewertung, Grundbuchauszug und Verwaltungsunterlagen sollten für die Erben auffindbar sein.
- Überprüfen Sie Ihre Regelungen regelmäßig, etwa nach Veränderungen in der Familie.

Stand: Oktober 2026

1. Warum eine Regelung sinnvoll ist

Ohne Testament gilt die gesetzliche Erbfolge. Bei einer Immobilie führt das oft zu einer Erbengemeinschaft, in der alle gemeinsam entscheiden müssen. Eine klare Regelung erspart Ihren Angehörigen Zeit, Kosten und Konflikte.

- Wer soll die Immobilie erhalten oder verkaufen dürfen?
- Wie soll der Erlös verteilt werden?
- Wer übernimmt Verwaltung und laufende Kosten?

2. Testamentsformen

Ein Testament kann handschriftlich verfasst oder notariell beurkundet werden. Gerade bei Immobilien empfiehlt sich oft die notarielle Form, weil sie Rechtssicherheit schafft und im Nachlassverfahren Vorteile bringen kann.

> **Handschriftlich ist riskant**
> Ein fehlerhaft formuliertes oder unklar datiertes Testament kann Streit auslösen. Lassen Sie wichtige Regelungen zur Immobilie fachlich prüfen.

3. Unterlagen für die Erben ordnen

Erleichtern Sie Ihren Angehörigen den Start, indem Sie wichtige Dokumente gesammelt aufbewahren und die Stelle nennen, an der sie zu finden sind.

- [ ] Testament und Erbvertrag sind auffindbar hinterlegt

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

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

- [ ] Grundbuchauszug und Flurstücksangaben liegen vor
- [ ] Energieausweis, Pläne und Wohnflächen sind geordnet
- [ ] Hausgeld- und Verwaltungsunterlagen sind vorhanden
- [ ] Versicherungen und Verträge sind aufgelistet

4. Wert und Verkauf vorbereiten

Eine aktuelle Bewertung hilft, Erbteile fair zu bestimmen und Entscheidungen zu treffen. Ein Verkauf nach dem Erbfall ist leichter, wenn die Immobilie gut dokumentiert ist.

- Bewertung in gewissen Abständen aktualisieren lassen
- Regelung zur Zustimmung der Erben für einen Verkauf festhalten
- Vollmachten für den Notfall und für die Verwaltung erwägen

5. Häufige Fragen

Reicht ein handschriftliches Testament aus?

Ein handschriftliches Testament ist möglich, muss aber formal korrekt sein. Bei einer Immobilie ist eine fachliche Prüfung sinnvoll.

Wie kann ich einem Kind die Immobilie zuwenden und den Partner absichern?

Das ist mit Testament und gegebenenfalls einem Erbvertrag gestaltbar. Pflichtteilsfragen klärt eine Fachperson im Einzelfall.

Wo wird ein Testament aufbewahrt?

Ein Testament kann in die amtliche Verwahrung gegeben werden. Angehörige sollten wissen, wo es aufbewahrt wird.

Immobilie für die Nachlassplanung bewerten lassen

Wir erstellen eine aktuelle Einschätzung Ihrer Immobilie, die Ihnen und Ihren Angehörigen als Grundlage für die Nachlassplanung dienen kann.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 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: Testament Immobilie München, Nachlassplanung Immobilie, Erbengemeinschaft vermeiden, Testament Haus Erben, Immobilie vererben München, 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, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

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