

Inhaltsverzeichnis

Die wichtigen Worte vorweg	15
Abkürzungsverzeichnis	17
1 Vom Erben zum Eigentümer	19
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	Grundschild 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
2	Die Immobilie besichtigen	65
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

3	Selbst nutzen? Vermieten? Veräußern?	87
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
4	Vertragscheck: übernehmen, kündigen, nachverhandeln?	111
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
5	Die Erbengemeinschaft	123
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
6	Ihre Mieter	145
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
7	Eine Eigentumswohnung erben	167
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

8	Das Elternhaus erben	179
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
9	Steuern und Finanzen	189
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