



RATGEBER FÜR ERBEN

Erbimmobilie erfolgreich verkaufen

Ein Ratgeber für Erbengemeinschaften in Hamburg und Lübeck

HAMBURG · LÜBECK · 2026

Warum dieser Ratgeber

Eine Immobilie zu erben ist selten nur eine finanzielle Angelegenheit. Häufig treffen mehrere Erbeninnen und Erben mit unterschiedlichen Vorstellungen aufeinander, Fristen laufen, und die steuerlichen Regeln sind komplex. Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen sachlichen Überblick über die wichtigsten rechtlichen und steuerlichen Grundlagen, den typischen Ablauf und die Besonderheiten des Immobilienmarkts in Hamburg und Lübeck – damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können.

Wichtiger Hinweis

Dieser Ratgeber ersetzt keine individuelle Rechts- oder Steuerberatung. Er dient der ersten Orientierung. Für verbindliche Auskünfte wenden Sie sich an einen Fachanwalt für Erbrecht, einen Notar oder einen Steuerberater.

1. Die Erbengemeinschaft: rechtliche Grundlagen

Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, entsteht automatisch eine Erbengemeinschaft. Diese wird gemeinschaftliche Eigentümerin sämtlicher Nachlassgegenstände, einschließlich Immobilien – unabhängig davon, ob dies im Testament ausdrücklich so vorgesehen war. Wichtig zu wissen:

- Kein einzelner Miterbe darf allein über die Immobilie verfügen (z. B. verkaufen oder belasten) – Entscheidungen erfordern grundsätzlich Einstimmigkeit oder zumindest Mehrheitsbeschlüsse, je nach Maßnahme.
- Für den Grundbucheintrag benötigt die Erbengemeinschaft in der Regel einen Erbschein oder ein notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll.
- Nach § 1922 BGB geht der Nachlass mit dem Erbfall automatisch auf die Erben über (Vonselbsterwerb) – unabhängig von der Grundbucheintragung.
- Erben haben ab Kenntnis des Erbfalls sechs Wochen Zeit, die Erbschaft auszuschlagen; bei Aufenthalt im Ausland verlängert sich diese Frist auf sechs Monate.

2. Was tun bei Uneinigkeit in der Erbengemeinschaft?

In der Praxis sind sich Miterben selten auf Anhieb einig, ob eine Immobilie verkauft, vermietet oder von einem Erben übernommen werden soll. Grundsätzlich stehen folgende Wege offen:

Gemeinsamer Verkauf	Alle Erben verkaufen die Immobilie einvernehmlich und teilen den Erlös entsprechend ihrer Erbquote. In der Regel die schnellste und wirtschaftlich sinnvollste Lösung.
Übernahme durch einen Erben	Ein Miterbe übernimmt die Immobilie und zahlt die übrigen Erben zum anteiligen Verkehrswert aus (Auseinandersetzung durch Abfindung).
Vermietung & Verwaltung	Die Erbengemeinschaft behält die Immobilie und vermietet sie gemeinsam – erfordert dauerhafte Einigkeit über Verwaltung und Kostenverteilung.
Teilungsversteigerung	Kommt keine Einigung zustande, kann jeder Miterbe die Zwangsversteigerung beim Amtsgericht beantragen. Dies erzielt erfahrungsgemäß niedrigere Erlöse als ein regulärer Verkauf und sollte die letzte Option sein.

In der Praxis

Ein neutraler, erfahrener Makler übernimmt bei zerstrittenen Erbengemeinschaften häufig die Rolle des Vermittlers: Er erstellt eine marktgerechte, von allen Seiten akzeptierte Wertermittlung, kommuniziert transparent mit allen Beteiligten und sorgt für einen geordneten, fairen Ablauf – ohne dass sich eine Partei benachteiligt fühlt.

3. Steuerliche Aspekte bei geerbten Immobilien

Immobilien spielen bei Erbschaften eine zentrale Rolle: In rund 54 % aller Erbfälle mit Vermögen ist mindestens eine Immobilie enthalten, im Schnitt werden dabei 1,6 Objekte je Erbfall vererbt. Bundesweit erben jährlich mehr als 400.000 Menschen eine Immobilie. Die wichtigsten steuerlichen Eckpunkte im Überblick:

- **Persönliche Freibeträge** (unverändert seit 2009): Ehepartner 500.000 €, Kinder 400.000 €, Enkel 200.000 €, sonstige Erben deutlich weniger. Der Freibetrag gilt je Erbe, nicht für den gesamten Nachlass.
- **Neues Bewertungsverfahren seit 2023:** Immobilien werden seither tendenziell näher am Verkehrswert bewertet als zuvor – das kann in vielen Fällen zu einer höheren Steuerlast führen, auch wenn sich der tatsächliche Marktwert nicht verändert hat.
- **Steuerfreies Familienheim:** Ehe- bzw. eingetragene Lebenspartner erben eine selbst genutzte Immobilie komplett steuerfrei, wenn sie mindestens zehn Jahre selbst darin wohnen. Kinder profitieren von dieser Befreiung bis zu einer Wohnfläche von 200 m², bei gleicher Zehnjahresfrist.
- **Vermietete Immobilien:** Werden mit einem Bewertungsabschlag von 10 % berücksichtigt (also nur 90 % des Verkehrswerts fließen in die Steuerbemessung ein).
- **Keine Grunderwerbsteuer:** Der Übergang durch Erbfolge ist von der Grunderwerbsteuer befreit (§ 3 Nr. 2 GrEStG) – anders als ein regulärer Immobilienkauf.
- **Pauschbetrag für Erbfallkosten:** seit 2025 auf 15.000 € angehoben (zuvor 10.300 €), sofern keine höheren tatsächlichen Kosten nachgewiesen werden.

Die Erbschaftsteuer insgesamt gewinnt an Bedeutung: 2024 setzten die Finanzämter bundesweit 8,5 Mrd. € Erbschaftsteuer fest – ein Anstieg von 9,5 % gegenüber dem Vorjahr, unter anderem wegen der neuen Bewertungsregeln. Vor diesem Hintergrund lohnt sich eine frühzeitige, professionelle Wertermittlung, um die steuerliche Situation realistisch einschätzen zu können.

4. Der Hamburger und Lübecker Immobilienmarkt im Überblick

Für die Entscheidung, ob eine Immobilie verkauft, vermietet oder selbst genutzt wird, ist eine realistische Einschätzung des aktuellen Marktwerts unverzichtbar. Die folgenden Orientierungswerte fassen die aktuellen Angebotspreise mehrerer Marktbeobachter zusammen (Stand: Sommer 2026). Reale Verkaufspreise können je nach Lage, Zustand und Ausstattung deutlich abweichen.

Region	Häuser (Ø €/m ²)	Eigentumswohnungen (Ø €/m ²)
Hamburg (gesamt)	ca. 4.900 – 5.700	ca. 5.900 – 6.400
Hamburg-Nord	ca. 6.100	ca. 7.500
Lübeck (gesamt)	ca. 3.200 – 3.800	ca. 3.700 – 4.400
Lübeck-Travemünde	ca. 5.500	höherpreisig
Lübeck-Kücknitz	ca. 2.600	–

In Hamburg wurden 2025 rund 2.690 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft (+5 % gegenüber dem Vorjahr), 56 % davon über einen Makler; der Geldumsatz in diesem Segment lag bei knapp 1,95 Mrd. €. Eigentumswohnungen machen mit 58 % den größten Anteil aller Hamburger Immobilientransaktionen aus. Beide Märkte zeigen 2026 eine leichte Aufwärtstendenz bei stabilen bis leicht steigenden Bauzinsen.

5. Ablauf: So verläuft der Verkauf einer Erbimmobilie

- 1 Nachlass klären**
Erbschein oder notarielles Testament beschaffen, Grundbuch berichtigen lassen, alle Erben und deren Erbquoten eindeutig feststellen.
- 2 Immobilie bewerten**
Marktgerechte, von allen Miterben akzeptierte Wertermittlung erstellen lassen – Grundlage für Verkaufspreis, Auszahlungsbeträge und ggf. die Erbschaftsteuererklärung.
- 3 Einigung der Erbengemeinschaft**
Gemeinsame Entscheidung über Verkauf, Übernahme oder Vermietung schriftlich festhalten, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.
- 4 Vermarktung**
Professionelle Aufbereitung (Exposé, Fotos, ggf. Renovierungsempfehlungen), Ansprache geeigneter Käufer, Besichtigungstermine koordinieren.
- 5 Notarvertrag & Kaufabwicklung**
Kaufvertrag durch einen Notar beurkunden lassen, Zahlungsabwicklung über Notaranderkonto oder direkt, Grundbuchumschreibung.
- 6 Erlösverteilung**
Verkaufserlös entsprechend der Erbquoten unter den Miterben aufteilen, steuerliche Meldungen abschließen.

6. Warum professionelle Begleitung sich auszahlt

Bei Erbimmobilien kommen rechtliche Komplexität und persönliche, oft emotionale Dynamik zwischen den Erben zusammen. Ein erfahrener Makler bringt in dieser Situation vor allem drei Dinge ein:

- **Neutralität:** Als unabhängige dritte Partei kann der Makler zwischen unterschiedlichen Interessen vermitteln, ohne dass eine Seite den Eindruck der Benachteiligung hat.
- **Marktkennntnis:** Eine realistische, nachvollziehbare Wertermittlung schafft die Basis für einvernehmliche Entscheidungen und einen fairen Verkaufspreis.
- **Abwicklungskompetenz:** Von der Beschaffung fehlender Unterlagen bis zur Abstimmung mit Notar und Grundbuchamt – ein erfahrener Ansprechpartner entlastet die Erben in einer ohnehin herausfordernden Phase.

Etwa 72 % der Erben möchten geerbte Immobilien laut aktuellen Erhebungen zunächst behalten – häufig ändert sich diese Einschätzung jedoch, sobald mehrere Miterben, laufende Kosten und unterschiedliche Nutzungsvorstellungen aufeinandertreffen. Eine frühzeitige, sachliche Beratung hilft, diese Entscheidung auf einer soliden Grundlage zu treffen.

Checkliste: Erste Schritte nach dem Erbfall

- Sterbeurkunde und Testament (falls vorhanden) beschaffen
- Frist zur Ausschlagung der Erbschaft im Blick behalten (6 Wochen bzw. 6 Monate im Ausland)
- Erbschein bzw. notarielles Testament für das Grundbuchamt beantragen
- Grundbuchauszug der Immobilie einholen und Belastungen (Grundschulden etc.) prüfen
- Alle Miterben kontaktieren und über Verkaufsabsicht/-optionen austauschen
- Marktgerechte Wertermittlung der Immobilie einholen
- Steuerberater zur Einschätzung der Erbschaftsteuer hinzuziehen
- Bei Uneinigkeit: neutrale Vermittlung (Makler, ggf. Mediator) in Betracht ziehen



Ihre Erbimmobilie in guten Händen

Wir begleiten Erbengemeinschaften in Hamburg und Lübeck diskret, neutral und mit fundierter Marktkenntnis – von der ersten Bewertung bis zum notariellen Abschluss.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen

Laghai & Kröger Immobilien

Mittelweg 146 · 20148 Hamburg

Telefon: [Ihre Telefonnummer einfügen]

www.laghai-kroeger-immobilien.de · info@laghai-kroeger-immobilien.de