CHECKLISTE ERBFALL: DIE ERSTEN SCHRITTE MIT EINER IMMOBILIE

Was nach einem Todesfall zu tun ist, wenn ein Haus oder eine Wohnung zum Nachlass gehört. In der Reihenfolge, in der es meist ansteht.

> Ihr Problem: Neben der Trauer kommen Fristen, Ämter und ein Haus, um das sich jemand kümmern muss.
>
> Die Lösung: Diese Liste zeigt die wichtigsten Schritte mit den gesetzlichen Fristen. Bei rechtlichen und steuerlichen Fragen hilft Ihnen ein Notar, Anwalt oder Steuerberater.

IN DEN ERSTEN TAGEN

- [ ] Tod beim Standesamt anzeigen und Sterbeurkunden beantragen
  Spätestens am dritten auf den Tod folgenden Werktag (§ 28 PStG); oft übernimmt das der Bestatter
- [ ] Testament beim Nachlassgericht abliefern
  Wer ein Testament findet, muss es unverzüglich abliefern (§ 2259 BGB); in Stuttgart beim Amtsgericht
- [ ] Haus oder Wohnung sichern: Schlüssel, Post, Heizung, Wasser
- [ ] Gebäudeversicherung informieren, vor allem bei Leerstand
  Ein Leerstand kann eine Gefahrerhöhung sein (§ 23 VVG)

IN DEN ERSTEN WOCHEN

- [ ] Entscheiden, ob Sie das Erbe annehmen
  Ausschlagung nur binnen sechs Wochen ab Kenntnis (§ 1944 BGB)
- [ ] Erbschein beantragen, wenn kein notarielles Testament vorliegt
  Nötig für die Umschreibung im Grundbuch (§ 35 GBO)
- [ ] Laufende Kosten klären: Grundsteuer, Hausgeld, Strom, Versicherungen

IN DEN ERSTEN MONATEN

- [ ] Erbschaft dem Finanzamt anzeigen
  Binnen drei Monaten nach Kenntnis (§ 30 ErbStG); Einzelheiten mit Ihrem Steuerberater
- [ ] Grundbuch auf die Erben umschreiben lassen
  Gebührenfrei, wenn der Antrag binnen zwei Jahren nach dem Erbfall gestellt wird (GNotKG, KV 14110)
- [ ] Bei mehreren Erben: gemeinsam über Behalten, Vermieten oder Verkaufen entscheiden
  Über den Nachlass können die Erben nur gemeinsam verfügen (§ 2040 BGB)
- [ ] Wert der Immobilie ermitteln lassen
  Bei uns kostenlos als Markteinschätzung; für Gericht oder Finanzamt kann ein Gutachten nötig sein

Quellen: § 28 PStG; §§ 1944, 2040, 2259 BGB; § 35 GBO; § 30 ErbStG; § 23 VVG; GNotKG Anlage 1, KV 14110 (gesetze-im-internet.de, geprüft am 24.11.2026). Allgemeine Information, keine Steuer- oder Rechtsberatung. Bitte wenden Sie sich für Ihren Einzelfall an einen Steuerberater oder Rechtsanwalt.