



## Familiengespräch zum Immobilienerbe: Ihr strukturierter Gesprächsleitfaden

7 Leitfragen für ein offenes und konstruktives Familiengespräch

Ein Immobilienerbe betrifft die ganze Familie. Ob Sie selbst eine Immobilie besitzen und die Übergabe planen, oder ob Sie als Familie über eine geerbte Immobilie entscheiden müssen – ein offenes Gespräch ist der wichtigste erste Schritt. Familieninterne Lösungen sind oft günstiger und fairer als Bankprodukte oder der Verkauf an Dritte.

Nutzen Sie diesen Leitfaden, um das Gespräch vorzubereiten und alle wichtigen Punkte strukturiert durchzugehen. Unterschreiben Sie niemals Verträge, bevor Sie nicht alle Familienmitglieder einbezogen haben.

### 1. Vorbereitung: Fakten sammeln

Bevor Sie das Familiengespräch führen, sollten Sie alle relevanten Informationen zusammentragen. So vermeiden Sie Missverständnisse.

#### Prüfpunkte:

- Aktueller Verkehrswert der Immobilie ermittelt (Gutachten oder Online-Bewertung)?
- Bestehende Belastungen bekannt (Grundschuld, Hypothek, Wohnrecht)?
- Laufende Kosten dokumentiert (Instandhaltung, Grundsteuer, Versicherung)?
- Sanierungsbedarf und geschätzte Kosten aufgelistet?

#### Woher bekomme ich das?

*Gutachter, Immobilienmakler, Online-Portale*

*Grundbuchauszug, Bank*

*Kontoauszüge, Steuerbescheid*

*Handwerker-Angebote, Energieberater*

Ihre Notizen zu Phase 1:



## 2. Die Kernfragen an Ihre Kinder / Erben

Stellen Sie diese Fragen offen und ohne Druck. Geben Sie jedem Familienmitglied Zeit, in Ruhe zu antworten. Notieren Sie die Antworten – sie bilden die Grundlage für alle weiteren Entscheidungen.

### Frage 1:

**„Ist euch das Erbe der Immobilie wichtig – oder wäre ein Verkauf für alle die bessere Lösung?“**

*Ziel: Emotionale Bindung vs. finanzielle Rationalität klären*

Antwort / Notizen:

### Frage 2:

**„Könnt ihr euch vorstellen, die Immobilie gemeinsam zu nutzen oder zu verwalten?“**

*Ziel: Bereitschaft zur gemeinsamen Verantwortung prüfen*

Antwort / Notizen:

### Frage 3:

**„Könnt ihr euch ein privates Darlehen innerhalb der Familie vorstellen?“**

*Ziel: Familieninterne Finanzierung als Alternative zu Bankprodukten*

Antwort / Notizen:

### Frage 4:

**„Könnt ihr bei der Instandhaltung helfen – finanziell oder mit eigener Arbeit?“**

*Ziel: Praktische Unterstützung und Kostenverteilung klären*

Antwort / Notizen:

### Frage 5:

**„Wie stellt ihr euch die gerechte Aufteilung vor, wenn nicht alle die Immobilie nutzen möchten?“**

*Ziel: Konflikte bei ungleicher Nutzung oder Auszahlung vermeiden*

Antwort / Notizen:



### 3. Finanzielle Optionen gemeinsam bewerten

Besprechen Sie die verschiedenen Möglichkeiten und deren Vor- und Nachteile offen im Familienkreis.

#### Prüfpunkte:

- Immobilie behalten und vermieten – Mieteinnahmen fair aufteilen?
- Immobilie an ein Familienmitglied übertragen – andere auszahlen?
- Privates Familiendarlehen statt Bankkredit – Konditionen festlegen?
- Verkauf und Erlös aufteilen – steuerliche Folgen geprüft?

#### Woher bekomme ich das?

*Mietwertgutachten, Steuerberater*

*Notar, Finanzberater*

*Steuerberater, Notar*

*Steuerberater, Makler*

Ihre Notizen zu Phase 3:

### 4. Rechtliche Absicherung klären

Familieninterne Vereinbarungen sollten immer schriftlich und rechtlich abgesichert sein – auch und gerade, wenn das Vertrauen groß ist.

#### Prüfpunkte:

- Ist ein Erbvertrag oder eine Teilungserklärung vorhanden?
- Wer übernimmt die Verwaltung und Entscheidungshoheit?
- Ist ein Nießbrauch oder Wohnrecht eingetragen oder geplant?
- Gibt es ein Testament oder einen Erbvertrag, der die Immobilie regelt?

#### Woher bekomme ich das?

*Notar, Erbrecht-Anwalt*

*Familienvereinbarung, Notar*

*Grundbuch, Notar*

*Notar, Nachlassgericht*

■ Wichtig: Auch bei familiären Darlehen sollten Sie einen schriftlichen Vertrag mit Zinssatz, Laufzeit und Rückzahlungsmodalitäten aufsetzen. Das Finanzamt kann sonst eine Schenkung unterstellen!

Ihre Notizen zu Phase 4:



## 5. Nächste Schritte festlegen

Halten Sie am Ende des Gesprächs konkrete Vereinbarungen fest. Ein klarer Fahrplan verhindert, dass Entscheidungen versanden.

### Prüfpunkte:

- Folgetermin vereinbart – wann wird erneut gesprochen?
- Verantwortlichkeiten verteilt – wer kümmert sich um was?
- Professionelle Beratung geplant (Notar, Steuerberater, Makler)?
- Alle Ergebnisse schriftlich festgehalten und an alle verteilt?

### Woher bekomme ich das?

*Familienkalender*

*Schriftliches Protokoll*

*Terminvereinbarung*

*E-Mail, Brief, Protokoll*

*Ihre Notizen zu Phase 5:*

## 6. Zwei weitere Fragen für das Gespräch

### Frage 6:

**„Gibt es Wünsche oder Sorgen, die bisher nicht angesprochen wurden?“**

*Ziel: Raum für unausgesprochene Bedenken schaffen*

*Antwort / Notizen:*

### Frage 7:

**„Was ist uns als Familie wichtiger: maximaler Erlös oder Erhalt des Familienbesitzes?“**

*Ziel: Gemeinsame Wertebasis als Entscheidungsgrundlage finden*

*Antwort / Notizen:*

*Weitere Notizen:*



## 7. Glossar: Wichtige Begriffe für das Gespräch

Verstehen Sie die Schlüsselbegriffe, damit alle Familienmitglieder auf dem gleichen Wissensstand sind.

### **Nießbrauch vs. Wohnrecht**

Nießbrauch: Sie dürfen die Immobilie bewohnen UND vermieten (wirtschaftliche Nutzung). Wohnrecht: Sie dürfen nur selbst darin wohnen – keine Vermietung möglich. Der Unterschied kann im Pflegefall zehntausende Euro ausmachen.

### **Erbengemeinschaft**

Erbt eine Immobilie an mehrere Personen, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Alle Entscheidungen müssen gemeinschaftlich getroffen werden – was häufig zu Konflikten führt. Eine frühzeitige Regelung verhindert teure Auseinandersetzungen.

### **Teilungsversteigerung**

Können sich die Erben nicht einigen, kann jeder Miterbe eine gerichtliche Versteigerung beantragen. Das Ergebnis liegt oft deutlich unter dem Marktwert – ein Szenario, das alle Beteiligten vermeiden sollten.

### **Privates Familiendarlehen**

Ein Darlehen zwischen Familienmitgliedern zu marktüblichen Konditionen. Muss schriftlich fixiert werden (Zinssatz, Laufzeit, Tilgung), damit das Finanzamt es anerkennt und keine Schenkungsteuer anfällt.

### **Vorkaufsrecht**

Ein vertraglich oder gesetzlich verankertes Recht, die Immobilie vor Dritten zu erwerben. Kann im Grundbuch eingetragen werden und schützt Familienmitglieder vor ungewolltem Verkauf.

*Weitere Notizen:*



## Weitere wichtige Hinweise für Sie

### ✓ Vor dem Familiengespräch:

- Sammeln Sie alle Fakten zur Immobilie vorab (Wert, Belastungen, Kosten)
- Laden Sie alle betroffenen Familienmitglieder rechtzeitig ein
- Wählen Sie einen neutralen, ruhigen Ort für das Gespräch

### ✓ Während des Gesprächs:

- Lassen Sie jedem genug Zeit zum Nachdenken und Antworten
- Vermeiden Sie Vorwürfe – konzentrieren Sie sich auf Lösungen
- Dokumentieren Sie alle Ergebnisse und Vereinbarungen schriftlich

### ✓ Rechtliche Absicherung:

- Lassen Sie familieninterne Vereinbarungen notariell beurkunden
- Prüfen Sie steuerliche Folgen bei Übertragung oder Darlehen
- Klären Sie Nießbrauch, Wohnrecht und Vorkaufsrecht frühzeitig

### ✓ Für Ihre Familie:

- Besprechen Sie das Thema offen – Schweigen führt zu Konflikten
- Prüfen Sie, ob ein privates Familiendarlehen günstiger ist als Bankprodukte
- Planen Sie regelmäßige Folgegespräche ein, bis eine Lösung gefunden ist



## Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de) finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de)