Kostenloser Ratgeber

Haus geerbt – was jetzt?

Ihr Fahrplan in 7 Schritten: von der Verlassenschaft bis zur Entscheidung, was mit dem Haus passiert.



Immobilienlöwe GmbH
Immobilien An- und Verkauf
Schießstättgasse 4, 2620 Neunkirchen
+43 2635 64530 · office@immobilienloewe.at

Vorwort

Ein Erbe bringt viele Fragen mit sich.

Wenn ein geliebter Mensch stirbt, ist das eine schwere Zeit. Gleichzeitig kommen Termine, Formulare und Entscheidungen auf Sie zu – und oft auch ein Haus, um das sich jemand kümmern muss.

Dieser Ratgeber soll Ihnen Orientierung geben. Er erklärt die wichtigsten Schritte in einfachen Worten, zeigt typische Stolpersteine und hilft Ihnen, in Ruhe zu entscheiden, ob Sie das Haus behalten, vermieten oder verkaufen möchten.

Inhalt

1 Die ersten Wochen: Verlassenschaft und Notar

2 Das Haus sichern

3 Die Erbengemeinschaft: gemeinsam entscheiden

4 Behalten, vermieten oder verkaufen?

5 Was ist das Haus wert?

6 Räumung und Ummeldungen

7 Ihre Checkliste zum Abhaken

> **Wichtig**
>
> Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Information und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Bei Fragen zu Ihrem Einzelfall wenden Sie sich an den zuständigen Notar oder an einen Rechtsanwalt.

1

Schritt 1

Die ersten Wochen: Verlassenschaft und Notar

Nach einem Todesfall meldet das Standesamt den Sterbefall an das zuständige Bezirksgericht. Das Gericht beauftragt einen Notar als **Gerichtskommissär**. Er lädt die Angehörigen zur sogenannten **Todesfallsaufnahme** ein.

Was Sie zum Termin mitbringen sollten

- Sterbeurkunde und Ausweis
- Testament oder Erbvertrag, falls vorhanden
- Unterlagen zur Immobilie: Kaufvertrag, Pläne, Grundbuchauszug, Versicherungspolizzen
- Informationen zu Konten, Krediten und laufenden Verträgen

Erbantrittserklärung

Wer erben möchte, gibt eine Erbantrittserklärung ab. Es gibt eine bedingte und eine unbedingte Variante – sie unterscheiden sich darin, ob und wie weit Sie für Schulden des Verstorbenen haften. Lassen Sie sich dazu vom Notar beraten.

Die Einantwortung

Das Verfahren endet mit der **Einantwortung** durch das Gericht. Ab dann gehört die Immobilie den Erben. Die Eintragung ins Grundbuch sollte zeitnah erfolgen.

> **Gut zu wissen: Verkaufen vor der Einantwortung?**
>
> Bis zur Einantwortung gehört die Immobilie der Verlassenschaft. Ein Verkauf in dieser Phase braucht die Genehmigung des Verlassenschaftsgerichts. Planen Sie den Zeitpunkt deshalb gemeinsam mit Notar und Rechtsanwalt.

2

Schritt 2

Das Haus sichern

Ein leerstehendes Haus braucht Aufmerksamkeit – sonst entstehen schnell Schäden, die teuer werden.

Versicherung

- Gebäude- und Haushaltsversicherung prüfen
- Versicherung über den Leerstand informieren
- Polizzen nicht vorschnell kündigen

Technik

- Heizung im Winter frostfrei betreiben
- Bei längerem Leerstand Wasser abdrehen und Leitungen prüfen
- Zählerstände notieren und fotografieren

Alltag

- Post umleiten oder regelmäßig leeren
- Haus regelmäßig kontrollieren lassen
- Wertsachen und wichtige Dokumente sichern
- Schlüssel zählen und dokumentieren

Garten & Außen

- Rasen und Hecken pflegen – ein bewohnter Eindruck schützt vor Einbruch
- Im Winter: Räum- und Streupflicht beachten

> **Tipp**
>
> Fragen Sie Nachbarn oder Verwandte, ob sie einmal pro Woche nach dem Rechten sehen. Ein Schlüssel bei einer Vertrauensperson spart im Notfall viel Zeit.

3

Schritt 3

Die Erbengemeinschaft: gemeinsam entscheiden

Erben mehrere Personen, gehört ihnen das Haus gemeinsam. Wichtige Entscheidungen – vor allem ein Verkauf – brauchen dann die Zustimmung aller. Bei Eigentumswohnungen ist häufig ein **Erbteilungsübereinkommen** nötig.

So vermeiden Sie Streit

- **Früh reden:** Klären Sie, wer das Haus behalten möchte und wer nicht.
- **Eine Ansprechperson:** Bestimmen Sie, wer sich um Termine und Post kümmert.
- **Fakten statt Gefühle:** Eine neutrale Bewertung schafft eine gemeinsame Grundlage.
- **Alle einbinden:** Wer weiter weg wohnt, kann per Videogespräch teilnehmen.
- **Kosten fair teilen:** Laufende Kosten (Strom, Heizung, Versicherung) gemeinsam tragen und dokumentieren.

> **Unsere Erfahrung**
>
> Am besten funktioniert ein gemeinsamer Termin mit allen Erben. Dann hören alle dasselbe, und niemand muss Informationen „weitererzählen“. Wir organisieren solche Gespräche gerne – auch per Video.

4

Schritt 4

Behalten, vermieten oder verkaufen?

Es gibt keine richtige oder falsche Entscheidung – nur die, die zu Ihrer Lebenssituation passt.

Möglichkeit	Passt, wenn …	Bedenken Sie …
Selbst einziehen	Lage und Größe zu Ihrem Leben passen	Sanierungsbedarf, Auszahlung der Miterben
Vermieten	Sie Zeit für Verwaltung haben und langfristig planen	Instandhaltung, Mieterwechsel, Vermieterpflichten
Verkaufen über Makler	Sie Zeit haben und den Markt ausreizen möchten	Besichtigungen, Vorbereitung, Dauer bis zum Abschluss
Direkt verkaufen	es schnell, diskret und ohne Aufwand gehen soll	Käufer ist von Anfang an fix; Angebot in Ruhe prüfen

Fragen, die bei der Entscheidung helfen

- Möchte jemand aus der Familie das Haus wirklich nutzen?
- Wer kümmert sich in den nächsten Jahren um Instandhaltung?
- Wie hoch sind die laufenden Kosten pro Monat?
- Wie wichtig sind Ihnen Zeit und Ruhe im Vergleich zum letzten Euro?

5

Schritt 5

Was ist das Haus wert?

Der Wert hängt vor allem von vier Dingen ab:

- **Lage:** Ort, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Umgebung
- **Zustand:** Dach, Fenster, Heizung, Leitungen, Feuchtigkeit
- **Fläche und Grundstück:** Wohnfläche, Grundstücksgröße, Bebaubarkeit
- **Vergleichspreise:** Was ähnliche Objekte in der Gegend tatsächlich erzielt haben

Vorsicht vor „Wunschpreisen“

Inseratspreise sind keine Verkaufspreise. Ein zu hoher Preis führt oft dazu, dass ein Haus monatelang angeboten wird und später günstiger verkauft werden muss.

> **Kostenlose Bewertung**
>
> Wir bewerten Ihr Haus kostenlos und unverbindlich – vor Ort und mit nachvollziehbarer Begründung. Sie entscheiden danach in Ruhe.

Und die Steuer?

Ob beim Verkauf eine Steuer anfällt, hängt vom Einzelfall ab. Verkaufen Sie an die Immobilienlöwe GmbH, prüft das unser Rechtsanwalt für Sie.

6

Schritt 6

Räumung und Ummeldungen

Räumung

- Erinnerungsstücke und Dokumente zuerst sichern
- Mit allen Erben klären, wer was behalten möchte
- Brauchbares spenden, Rest fachgerecht entsorgen

Ummeldungen und Verträge

- Strom und Gas: Zählerstände melden, Vertrag ummelden oder kündigen
- Wasser und Gemeinde (z. B. Kanal, Müll, Grundsteuer)
- Versicherungen anpassen
- Telefon, Internet, ORF-Beitrag, Zeitungen und Abos
- Bankkonten und Daueraufträge

> **Wenn Sie an uns verkaufen**
>
> Sie müssen nichts ausräumen: Wir kaufen wie besichtigt und übernehmen die Räumung kostenlos. Auch die Ummeldungen von Strom, Gas, Wasser und Gemeinde erledigen wir für Sie.

7

Schritt 7

Ihre Checkliste zum Abhaken

- [ ] Sterbeurkunde besorgt
- [ ] Termin beim Notar (Todesfallsaufnahme)
- [ ] Testament und Unterlagen gesammelt
- [ ] Erbantrittserklärung besprochen
- [ ] Versicherung über Leerstand informiert
- [ ] Heizung und Wasser geprüft
- [ ] Post umgeleitet
- [ ] Schlüssel gezählt und verwahrt
- [ ] Alle Erben informiert und eingebunden
- [ ] Entscheidung: behalten, vermieten oder verkaufen
- [ ] Bewertung eingeholt
- [ ] Erinnerungsstücke gesichert
- [ ] Ummeldungen erledigt
- [ ] Einantwortung erhalten
- [ ] Grundbuch aktualisiert
- [ ] Steuerfrage geklärt

Wir sind für Sie da – persönlich und regional.

Die Immobilienlöwe GmbH kauft geerbte Häuser direkt an: wie besichtigt, ohne Provision, mit kostenloser Räumung und rechtssicher über Notar und Rechtsanwalt.

+43 2635 64530 · office@immobilienloewe.at · www.immobilienloewe.at
Ansprechpartner: Armin Hohenschläger, +43 699 130 809 72

Stand: November 2026. Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung. Immobilienlöwe GmbH, Schießstättgasse 4, 2620 Neunkirchen, FN 451018 m.