

Ein Preis, den niemand anfechten kann.

Wie Sie gemeinsam vererbte Immobilien so verkaufen, dass keiner der Erben benachteiligt wird - in sechs bis acht Wochen, rechtssicher, mit einem dokumentierten Marktpreis.

Deutsche Grundstuecksauktionen AG
Kurfuerstendamm 65 | 10707 Berlin | 030-88 46 88-80
dga-ag.de/verkaufen/erbengemeinschaft/

Stand: April 2026. Dieser Leitfaden ersetzt keine Rechtsberatung. Bei Streitigkeiten innerhalb der Erbengemeinschaft ist eine Konsultation mit Notar oder Erbrechtsanwalt erforderlich.

DAS PROBLEM

Drei Geschwister. Verschiedene Staedte. Keine Einigung ueber den Preis.

Typisches Szenario: Eltern hinterlassen ein Haus. Die Erben sind seltenst in derselben Stadt, hatten unterschiedliche Bindungen an die Immobilie und haben - je nach Beruf und Lebenssituation - stark divergierende Vorstellungen, was sie "wert ist".

Der Makler-Weg: schwierig. Wenn ein Makler einen Preis X vorschlaegt, kann jeder Miterbe diesen Preis anzweifeln. Es fehlt die **neutrale Preisfindung**. Genau diese Neutralitaet liefert das Auktionsverfahren.

WICHTIGER SATZ

Die Bewertung kann ein einzelner Miterbe allein anfragen - die Einlieferung in eine Auktion braucht spaeter die Zustimmung aller. Bis dahin entstehen keine Verpflichtungen.

Teilungsversteigerung vs. freiwillige Auktion.

Weg 1: Teilungsversteigerung (§180 ZVG)

Gerichtsverfahren. Ein Miterbe beantragt beim Amtsgericht die Verwertung. Mindestgebot 50-70 Prozent des Verkehrswertes. Oft emotional belastend, dauert 12-18 Monate und führt häufig zu Zuschlägen deutlich unter Marktwert.

Risiken: lange Verfahrensdauer, geringer Erloes, öffentliche Aktenlage.

Weg 2: Freiwillige Auktion nach §34b GewO

Alle Miterben einigen sich auf ein **Limit** (Mindestpreis), die Immobilie wird öffentlich versteigert, der Höchstbietende bekommt den Zuschlag. Dauer: 6-8 Wochen. Rechtsverbindlich dokumentierter Marktpreis.

Vorteile: Tempo, Transparenz, gerichtsfester Zuschlag, Miterben dürfen mitbieten.

Bei DGA-Auktionen 2021-2025

+**175 Prozent** durchschnittliche Steigerung bei Bauland-Nachfolgefällen ueber Limit.

+**42 Prozent** Median-Delta bei Wohnimmobilien in Ballungsraeumen.

Von der ersten Bewertung bis zum Zuschlag.

1 Kostenlose Bewertung anfragen

Ein Miterbe allein kann das tun. Wir holen Grundbuchauszug, Flurkarte, bewerten auf Basis von Vergleichsobjekten. Ergebnis: Preisspanne mit Konfidenz-Angabe, unverbindlich.

2 Gemeinsame Besprechung in der Erbengemeinschaft

Mit der Bewertung als Grundlage: ist der Weg ueber die Auktion sinnvoll? Die schriftliche Bewertung mit Vergleichsfaellen macht die Diskussion objektiv.

3 Limit-Festlegung - Zustimmung aller

Das Limit ist der vereinbarte Mindestpreis. Wenn er nicht erreicht wird, kommt es zu keinem Zuschlag und die Immobilie bleibt in der Erbengemeinschaft. Alle Miterben muessen zustimmen.

4 Einlieferungsvertrag

Alle Miterben unterschreiben den Auktionsauftrag an die DGA. Keine Kosten fuer den Verkaeuer (ausser die Standard-Nebenkosten Grundbuch, Notar etc.).

5 Exposé-Erstellung + Katalog

DGA dokumentiert das Objekt, lichtet professionell ab (optional 99-EUR-Fotoservice), erstellt Exposé, Gutachten-Auszuege. Veroeffentlichung im gedruckten Katalog (55.000 Exemplare) und digital.

6 Auktionstag - oeffentlich

Typisch 4-6 Wochen nach Einlieferung. Miterben koennen selbst mitbieten (Konsolidierung in einer Hand). Zuschlag an Hoechstbietenden, wenn Limit erreicht.

7 Notar + Auszahlung

Kaufvertrag wird beurkundet, Kaufpreis fliesst auf Notar-Anderkonto, Verteilung nach Erbquoten. Dauer bis zur Auszahlung: 6-8 Wochen nach Zuschlag.

Was Sie vor dem ersten Gespraech zur Hand haben sollten.

Diese Unterlagen beschleunigen die Bewertung. Fehlt etwas - wir holen es selbst.

- Grundbuchauszug**
Aktuell (nicht aelter als 12 Monate)

- Erbschein oder notarielles Testament**
Zum Nachweis der Miterben-Struktur

- Flurkarte**
Vom Katasteramt oder Online-Portal

- Wohnflaechenberechnung**
Falls vorhanden (sonst machen wir das)

- Baujahr, letzte Sanierungen**
Ungefaeher: Heizung, Dach, Fenster

- Energieausweis**
Pflicht bei Verkauf, wenn nicht vorhanden: besorgen wir

- Mietvertraege**
Bei vermieteten Objekten alle aktuellen Vertraege

- Ansprechpartner je Miterbe**
Vollstaendige Kontaktdaten - wir koordinieren die Kommunikation

Die Spielregeln - kurz und verstaendlich.

Gesamthandsgemeinschaft (§2032 BGB)

Eine Erbengemeinschaft ist eine **Gesamthandsgemeinschaft**: die Immobilie gehoert allen Erben "gemeinsam und ungeteilt". Einzelverkaeufe einzelner Anteile sind moeglich, aber praktisch schwer (wer kauft schon 1/3 eines Hauses?). Aufloesung geht in der Regel nur durch Verkauf des Ganzen.

Einigungspflicht

Grundsatzlich muessen alle Erben der Verwertung zustimmen. Wenn einer nicht will, bleibt als juristischer Weg die Teilungsversteigerung - deutlich teurer und langsamer.

Steuerliche Aspekte

Immobilien aus Erbschaften unterliegen **nicht** der Spekulationssteuer (10-Jahres-Frist wird ueber die Besitzzeit des Erblassers gerechnet). Erbschaftssteuer kann anfallen, abhaengig von Freibetraegen und Verwandtschaftsgrad.

HINWEIS

Dieser Leitfaden ist keine Rechtsberatung. Bei komplexen Erbfaellen (Enterbung, Pflichtteil, Auslandserben, minderjaehrige Erben) ist die Einschaltung eines Erbrechtsanwalts dringend empfohlen.

Ein einziger Anruf oder ein Formular reicht.

Wir kontaktieren Sie innerhalb von 24 Stunden mit einer unverbindlichen Ersteinschaetzung. Die Bewertung ist kostenlos und ohne Verpflichtung.

Telefon: 030 – 88 46 88–80

E-Mail: erbe@dga-ag.de

Online-Bewertung: dga-ag.de/verkaufen/bewertung/

Weiterfuehrende Ressourcen

dga-ag.de/wissen/ratgeber/erbengemeinschaft-wie-sie-sich-auf-einen-preis-einigen/

dga-ag.de/wissen/ratgeber/unterschied-zwangsversteigerung-auktion-bieterverfahren/

dga-ag.de/wissen/glossar/teilungsversteigerung/

