

RATGEBER

Erbengemeinschaft: Haus verkaufen, wenn nicht alle zustimmen

Erbengemeinschaft will das Haus verkaufen, ein Miterbe blockiert? Wer entscheidet, Übernahme mit Auszahlungs-Rechner, Erbteil verkaufen, Teilungsversteigerung.

Kurz gesagt: Ein geerbtes Haus kann eine Erbengemeinschaft grundsätzlich nur gemeinsam verkaufen; ein einzelner Miterbe kann den Verkauf nicht erzwingen, aber auch nicht dauerhaft verhindern. Stimmt jemand nicht zu, bleiben drei Wege: Ein Miterbe übernimmt das Haus und zahlt die anderen aus, ein Miterbe verkauft seinen Erbteil, oder ein Miterbe beantragt die Teilungsversteigerung. Fast immer bringt eine Einigung mehr als die Versteigerung.

Das Wichtigste in Kürze

- Über das Haus können die Erben nur gemeinschaftlich verfügen (§ 2040 Abs. 1 BGB). Für den Kaufvertrag braucht es also alle Miterben oder deren Vollmacht.
- Laufende Verwaltung, etwa eine notwendige Reparatur, beschließt die Mehrheit nach der Größe der Erbteile (§ 2038 Abs. 2, § 745 Abs. 1 BGB).
- Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen und dafür die Teilungsversteigerung beantragen, ohne Urteil und ohne Zustimmung der anderen (§ 2042 BGB, § 181 ZVG).
- Übernimmt ein Miterbe das Haus, fällt keine Grunderwerbsteuer an (§ 3 Nr. 3 GrEStG).



Gemeinsam verkaufen

Alle stimmen zu,
Erlös nach Erbquoten

meist höchster Erlös



Miterbe übernimmt

zahlt die anderen aus,
notarieller Vertrag

Einigung über den Wert



Erbteil verkaufen

ohne Zustimmung,
Miterben: Vorkaufsrecht

Käufer schwer zu finden



Teilungsversteigerung

auf Antrag eines
Miterben beim Gericht

lang, oft unter Wert

Zustimmung aller Miterben braucht nur der gemeinsame Verkauf und die Übernahme. Einen Erbteil verkaufen oder die Versteigerung beantragen kann jeder Miterbe allein.

Vier Wege, wie eine Erbengemeinschaft ein geerbtes Haus auflöst.

Wer entscheidet in der Erbengemeinschaft?

Hinterlässt der Verstorbene mehrere Erben, wird der Nachlass ihr gemeinschaftliches Vermögen (§ 2032 Abs. 1 BGB). Niemand gehört ein bestimmter Teil des Hauses; jedem Miterben gehört ein Anteil am gesamten Nachlass. Daraus folgen zwei unterschiedliche Regeln:

- **Verwaltung mit Mehrheit:** Die Erben verwalten den Nachlass gemeinschaftlich. Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung können sie mit Stimmenmehrheit beschließen, gerechnet nach der Größe der Erbteile (§ 2038 Abs. 2 in Verbindung mit § 745 Abs. 1 BGB). Was zur Erhaltung notwendig ist, etwa ein Rohrbruch, darf jeder Miterbe allein veranlassen (§ 2038 Abs. 1 BGB). Eine wesentliche Veränderung kann die Mehrheit nicht beschließen (§ 745 Abs. 3 BGB).
- **Verfügung nur gemeinsam:** Verkaufen, belasten oder übertragen können die Erben das Haus nur gemeinschaftlich (§ 2040 Abs. 1 BGB). Beim Notar müssen deshalb alle Miterben unterschreiben oder sich vertreten lassen.

Kann die Mehrheit einen Miterben zwingen, einem Verkauf zuzustimmen? Nur in Ausnahmefällen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch der Verkauf eines Nachlassgrundstücks eine Verwaltungsmaßnahme sein kann, an der jeder Miterbe mitwirken muss. Dafür braucht es aber besondere Umstände, etwa dass ohne den Verkauf der Wert des Nachlasses Schaden nähme, und der Verkauf darf den Nachlass nicht wesentlich verändern (BGH, Urteil vom 28.09.2005, IV ZR 82/04). Ist das Haus der wesentliche Teil des Erbes, wird das selten zutreffen. Wer seine Mitwirkung pflichtwidrig verweigert, kann auf Zustimmung verklagt werden und sich schadensersatzpflichtig machen. Ein solcher Prozess dauert aber, und das Ergebnis ist offen.

Wenn ein Miterbe nicht zustimmt: so gehen Sie vor

1. **Gründe klären:** Hinter einem Nein stecken oft Erinnerungen an das Elternhaus, die Sorge, zu wenig zu bekommen, oder der Wunsch, selbst einzuziehen. Fragen Sie nach, bevor die Fronten verhärten.
2. **Einen Wert für alle ermitteln:** Streit entsteht oft über den Preis. Eine neutrale Bewertung oder ein Verkehrswertgutachten gibt allen dieselbe Grundlage.
3. **Die Übernahme anbieten:** Will ein Miterbe das Haus behalten, kann er es übernehmen und die anderen auszahlen. Der Auszahlungs-Rechner unten zeigt die Größenordnung.
4. **Vermitteln lassen:** Eine Mediation oder ein gemeinsamer Termin mit einem Notar oder einer Anwältin hilft, wenn die Gespräche festgefahren sind.
5. **Erbteil verkaufen oder Versteigerung beantragen:** Kommt keine Einigung zustande, bleiben diese beiden Wege, die jeder Miterbe allein gehen kann.

Ein Miterbe übernimmt das Haus

Übernimmt ein Miterbe das Haus, zahlt er die anderen nach ihren Erbteilen aus. Aus dem Nachlass werden dabei zuerst die Nachlassverbindlichkeiten berichtigt, etwa ein noch laufender Kredit des Verstorbenen (§ 2046 Abs. 1 BGB); der Überschuss steht den Erben nach dem Verhältnis ihrer Erbteile zu (§ 2047 Abs. 1

BGB). Die Übertragung wird notariell beurkundet. Grunderwerbsteuer fällt dafür nicht an, weil ein Miterbe ein Nachlassgrundstück zur Teilung des Nachlasses erwirbt (§ 3 Nr. 3 GrEStG); das gilt auch für Ehegatten der Miterben.

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online:

relaunch26.immobra.de/erbengemeinschaft-haus-verkaufen

Denken Sie an die Steuer: Soweit Sie Miterben eine Abfindung zahlen, kaufen Sie deren Anteile. Für diesen Teil beginnt eine neue Spekulationsfrist von zehn Jahren (BMF-Schreiben vom 14.03.2006, Rz. 26). Mehr dazu im Ratgeber [Spekulationssteuer bei Immobilien](#). Ist die Erbengemeinschaft innerhalb von zwei Jahren nach dem Erbfall auseinandergesetzt, ist auch die Eintragung des übernehmenden Erben im Grundbuch gebührenfrei (Anmerkung zu KV 14110 GNotKG).

Den eigenen Erbteil verkaufen

Jeder Miterbe kann über seinen Anteil am Nachlass allein verfügen, ihn also auch verkaufen; der Vertrag muss notariell beurkundet werden (§ 2033 Abs. 1 BGB). Über seinen Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen, etwa „die Hälfte des Hauses“, kann er dagegen nicht verfügen (§ 2033 Abs. 2 BGB). Der Käufer tritt an seine Stelle in die Erbengemeinschaft.

Verkauft ein Miterbe seinen Anteil an einen Außenstehenden, haben die übrigen Miterben ein Vorkaufsrecht; sie können es zwei Monate lang ausüben (§ 2034 BGB), nach der Übertragung auch gegenüber dem Käufer (§ 2035 BGB). Weil ein Käufer damit in eine oft zerstrittene Gemeinschaft eintritt, finden sich für einen Erbteil nur wenige Interessenten, und Verkäufer müssen mit Abschlägen gegenüber dem rechnerischen Anteil am Hauswert rechnen.

Die Teilungsversteigerung

Jeder Miterbe kann jederzeit verlangen, dass die Erbengemeinschaft auseinandergesetzt wird (§ 2042 Abs. 1 BGB). Lässt sich ein Haus nicht in Natur teilen, geschieht das durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses (§ 753 Abs. 1 BGB). Den Antrag stellt ein Miterbe beim Amtsgericht, in dessen Bezirk das Haus liegt; ein Urteil braucht er dafür nicht (§ 181 Abs. 1 ZVG). Er muss nur als Eigentümer eingetragen oder Erbe des eingetragenen Eigentümers sein (§ 181 Abs. 2 ZVG). Das hat der Bundesgerichtshof zuletzt bestätigt (BGH, Beschluss vom 20.03.2025, V ZB 63/23).

- **Einstellung auf Antrag:** Ein anderer Miterbe kann beantragen, das Verfahren für höchstens sechs Monate einzustellen, wenn das bei Abwägung der Interessen angemessen ist; einmal ist eine Wiederholung zulässig (§ 180 Abs. 2 ZVG).
- **Verkehrswert und Mindestgebote:** Das Gericht setzt den Verkehrswert fest. Im ersten Termin wird der Zuschlag versagt, wenn das Meistgebot die Hälfte des Werts nicht erreicht (§ 85a ZVG); unter sieben Zehnteln kann ein Berechtigter die Versagung beantragen (§ 74a ZVG). Im nächsten Termin gelten diese Grenzen nicht mehr.

- **Erlös:** Der Erlös steht der Erbengemeinschaft zu. Über seine Verteilung müssen sich die Erben danach wieder einigen.
- **Testamentsvollstreckung:** Ist ein Testamentsvollstrecker ernannt, können die Miterben die Teilungsversteigerung nicht betreiben (BGH, Beschluss vom 14.05.2009, V ZB 176/08).

Die Versteigerung dauert meist länger als ein freier Verkauf, verursacht Gerichtskosten nach dem Verkehrswert, und Bieter können das Haus oft nicht von innen besichtigen. Ein freihändiger Verkauf, bei dem Käufer besichtigen und finanzieren können, erzielt deshalb in der Regel den besseren Preis. Manchmal wirkt schon der Antrag auf Versteigerung als Anstoß, sich doch zu einigen.

Gemeinsam verkaufen: so klappt es

- Erbfolge nachweisen, meist mit einem gemeinschaftlichen Erbschein
- Einen Ansprechpartner bestimmen und Miterben, die weit weg wohnen, eine notarielle Vollmacht erteilen lassen
- Den Wert gemeinsam ermitteln und eine Preisuntergrenze festlegen, der alle zustimmen
- Den Maklerauftrag von allen Miterben unterschreiben lassen
- Im Kaufvertrag regeln, dass der Kaufpreis nach Ablösung der Schulden auf ein gemeinsames Konto fließt
- Den Erlös nach Erbteilen verteilen und die Verteilung schriftlich festhalten

Hat der Erblasser die Teilung ausgeschlossen?

Der Erblasser kann in seinem Testament die Auseinandersetzung ausschließen oder von einer Kündigungsfrist abhängig machen, auch nur für das Haus. Eine solche Anordnung wird spätestens 30 Jahre nach dem Erbfall unwirksam (§ 2044 BGB). Prüfen Sie das Testament deshalb genau, bevor Sie einen Verkauf planen.

Wie IMMOBRA Erbengemeinschaften unterstützt

Wir bewerten das Haus kostenlos und erklären den Wert allen Miterben gleichermaßen, auch in einem gemeinsamen Termin oder per Video für Erben, die weit weg wohnen. Wir halten alle Miterben über den Stand des Verkaufs auf dem Laufenden, holen die nötigen Unterschriften ein und bereiten den Notartermin vor. Rechtsberatung leisten wir nicht; bei Streit empfehlen wir eine Anwältin oder einen Anwalt für Erbrecht. Welche Schritte nach dem Erbfall sonst anstehen, lesen Sie im Ratgeber [Immobilie geerbt](#).

Kann die Mehrheit der Erben das Haus gegen den Willen eines Miterben verkaufen?

In der Regel nicht. Verfügen können die Erben nur gemeinschaftlich (§ 2040 BGB). Nur ausnahmsweise, wenn der Verkauf zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich ist, muss ein Miterbe mitwirken; dann kann er auf Zustimmung verklagt werden. Einfacher und schneller ist meist eine Einigung oder die Teilungsversteigerung.

Kann ein Miterbe allein im geerbten Haus wohnen bleiben?

Wie das Haus genutzt wird, können die Erben mit Mehrheit regeln (§ 745 Abs. 1 BGB). Das Recht jedes Miterben auf den seinem Anteil entsprechenden Teil der Nutzungen kann ihm aber nicht ohne seine Zustimmung genommen werden (§ 745 Abs. 3 BGB). Unter Umständen können die anderen Miterben dafür eine Nutzungsentschädigung verlangen. Lassen Sie sich im Einzelfall anwaltlich beraten.

Wie lange dauert eine Teilungsversteigerung?

Meist deutlich länger als ein freier Verkauf: Das Gericht lässt den Verkehrswert ermitteln, bestimmt einen Termin, und Miterben können eine Einstellung von bis zu sechs Monaten beantragen, einmal wiederholbar. Wird im ersten Termin der Zuschlag versagt, folgt ein weiterer Termin.

Muss ich Grunderwerbsteuer zahlen, wenn ich meine Geschwister auszahle?

Nein. Erwirbt ein Miterbe ein Nachlassgrundstück zur Teilung des Nachlasses, ist das von der Grunderwerbsteuer befreit (§ 3 Nr. 3 GrEStG). Für den abgefundenen Teil beginnt aber eine neue Spekulationsfrist.

Was bekommt jeder Erbe beim Verkauf?

Aus dem Erlös werden zuerst die Nachlassverbindlichkeiten bezahlt, etwa ein Kredit des Verstorbenen. Der Rest wird nach dem Verhältnis der Erbteile verteilt (§§ 2046, 2047 BGB). Frühere Schenkungen des Verstorbenen an einzelne Erben können bei der Verteilung auszugleichen sein.

Geerbtes Haus bewerten

Verkauf besprechen

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026. Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/erbengemeinschaft-haus-verkaufen.
IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel