



Datsche oder Grundstück geerbt. Was jetzt?

Der Fahrplan für Erbgemeinschaften: Fristen, Grundbuch, DDR-Pachtverträge, Bebaubarkeit und der Weg zum Verkauf. Mit Checkliste und Ablaufplan.

WAS SIE HIER FINDEN

- Die drei Fristen, die sofort laufen – und die eine, die richtig Geld kostet
- Warum ein einzelner Erbe das Grundbuch auch ohne die Familie berichtigen kann
- Was die Stichtage 2015 und 2022 für eine Datsche auf Ihrem Grundstück bedeuten
- Wie Sie herausfinden, ob dort jemand bauen darf – bevor Sie einen Preis nennen
- Checkliste, Ablaufplan und die fünf Fehler, die richtig teuer werden

Cherry Homes

Dipl.-Ing. (FH) Isabel Pöggel · Immobilienmaklerin

Bestensee · Dahme-Seenland · Zossen · Königs Wusterhausen

Warum dieser Ratgeber

Ein geerbtes Grundstück in Brandenburg ist selten ein einfacher Fall. Häufig gehört es mehreren Erben gemeinsam, oft sitzt noch ein Pächter darauf, und regelmäßig stellt sich erst spät heraus, dass die alte Datsche baurechtlich etwas ganz anderes ist, als alle dachten.

Dieser Ratgeber führt Sie durch die Reihenfolge, in der Sie vorgehen sollten. Er richtet sich an Erbinen und Erben von Wochenendgrundstücken, Bungalows, Datschen und unbebauten Flächen in Brandenburg – besonders im Dahme-Seenland, in Zossen, Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Umgebung.

Sie werden hier keine Versprechen finden, sondern die Punkte, an denen es in der Praxis tatsächlich klemmt. Und Sie werden sehen, an welchen Stellen ein Notar, ein Anwalt oder ein Steuerberater unverzichtbar ist. Wir sagen es Ihnen offen, statt es zu verschweigen.

DIE DREI FRISTEN, DIE SOFORT LAUFEN

- **6 Wochen** – Frist zur Ausschlagung der Erbschaft, ab Kenntnis von Erbfall und Berufungsgrund (§ 1944 BGB). Sechs Monate sind es, wenn der Verstorbene seinen letzten Wohnsitz im Ausland hatte oder Sie sich bei Fristbeginn im Ausland aufhielten. Wichtig, wenn der Nachlass überschuldet sein könnte.
- **3 Monate** – Anzeige des Erwerbs beim Finanzamt (§ 30 ErbStG).
- **2 Jahre** – gebührenfreie Grundbuchberichtigung. Diese Frist ist die teuerste, wenn man sie verpasst. Mehr dazu in Kapitel 2.

Inhalt

- | | |
|-----------|--|
| 01 | Die ersten Wochen
Was Sie zusammentragen, bevor Sie irgendetwas entscheiden |
| 02 | Das Grundbuch berichtigen
Die 2-Jahres-Frist und warum ein Erbe allein handeln kann |
| 03 | Erbengemeinschaft: drei Wege
Gemeinsam verkaufen, Erbteil abgeben oder Teilungsversteigerung |
| 04 | Der Sonderfall Datsche
DDR-Pachtverträge, Kündigung und Entschädigung nach dem SchuldRAnpG |
| 05 | Was das Grundstück wirklich wert ist
Bodenrichtwert, Kataster und die Frage der Bebaubarkeit |
| 06 | Baugenehmigung und Nutzungszweck
Was Sie beim Bauamt erfragen – und wie |
| 07 | Steuern in Kürze
Erbschaftsteuer, Spekulationsfrist, Grunderwerbsteuer |
| 08 | Checkliste und Ablaufplan
Unterlagen, Reihenfolge, typische Fehler |

Die ersten Wochen

Bevor Sie über Verkaufen oder Behalten nachdenken, brauchen Sie Klarheit über zwei Fragen: Wer hat geerbt – und was genau wurde vererbt?

Wer hat geerbt?

Gibt es ein notarielles Testament oder einen Erbvertrag, brauchen Sie in aller Regel **keinen Erbschein**. Für das Grundbuchamt genügt die notarielle Verfügung zusammen mit der Eröffnungsniederschrift des Nachlassgerichts, jeweils in beglaubigter Abschrift (§ 35 GBO). Einen Erbschein vorsorglich zu beantragen, obwohl bei- des vorliegt, ist ein verbreiteter und teurer Fehler.

Gibt es nur ein handschriftliches Testament oder gar keins, führt der Weg über den Erbschein beim Nachlassgericht. Das Grundbuchamt akzeptiert ihn nur in Ausfertigung, keine einfache Kopie. Und selbst bei einem notariellen Testament kann es einen Erbschein verlangen, wenn der Text auslegungsbedürftig ist.

Was genau wurde vererbt?

Bei Grundstücken lohnt sich hier besondere Sorgfalt. Immer wieder stellt sich heraus, dass es sich nicht um **ein** Grundstück handelt, sondern um zwei oder drei eigenständige Flurstücke – die getrennt verkauft werden können und in Summe oft mehr wert sind als das vermeintliche Gesamtpaket.

Fordern Sie deshalb früh an:

- **Grundbuchauszug** beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts. Als Erbe haben Sie ein berechtig- tes Interesse; weisen Sie es mit dem Erbnachweis nach.
- **Liegenschaftskataster-Auszug und Flurkarte** beim Katasteramt bzw. über das Geoportal des Landes Brandenburg.
- **Alle Verträge**, die sich auf das Grundstück beziehen – vor allem Pacht- und Nutzungsverträge, gern auch die alten aus DDR-Zeiten.

AUS DER PRAXIS

Schauen Sie im Grundbuch nicht nur auf Abteilung I (Eigentümer), sondern auch auf Abteilung II. Dort stehen Wegerechte, Leitungsrechte, Nießbrauch und – eine Brandenburger Besonderheit – bauord- nungsrechtliche Sicherungen, die zwischen 1994 und 2016 als beschränkte persönliche Dienstbarkei- ten eingetragen wurden. Solche Einträge können den Wert deutlich beeinflussen.

VORSICHT BEI DER AUSSCHLAGUNG

Wer ausschlägt, verzichtet auf den gesamten Nachlass – nicht nur auf einzelne Teile. Und wer sich vor- her schon „wie ein Erbe“ verhält, etwa Verträge kündigt oder das Konto auflöst, kann die Erbschaft da- mit stillschweigend annehmen. Bei Zweifeln zuerst anwaltlich beraten lassen, dann handeln.

Das Grundbuch berichtigen

Nach einem Erbfall steht im Grundbuch noch der Verstorbene. Das muss berichtigt werden – und zwar schnell, denn es geht um Geld.

Die Zwei-Jahres-Frist

Geht der Antrag auf Grundbuchberichtigung **innerhalb von zwei Jahren nach dem Todestag** beim Grundbuchamt ein, fällt die Eintragungsgebühr nicht an (Nr. 14110 KV GNotKG). Bei einem Grundstückswert von 300.000 Euro sind das **635 Euro**, bei 500.000 Euro 935 Euro – Geld, das Sie schlicht behalten, wenn der Antrag rechtzeitig da ist.

Diese Frist beginnt mit dem Todestag und ist **nicht verlängerbar**. Sie läuft auch dann weiter, wenn ein Erbscheinverfahren noch andauert oder sich die Erben streiten. Gerichte haben eine Wiedereinsetzung selbst bei unverschuldeter Versäumung abgelehnt. Wer die Frist reißt, zahlt – ohne Ausnahme.

DER WICHTIGSTE SATZ IN DIESEM RATGEBER

Jeder einzelne Erbe kann den Berichtigungsantrag allein stellen (§ 13 Abs. 1 GBO). Sie brauchen weder die Unterschriften noch eine Vollmacht Ihrer Miterben. Es genügt, wenn Sie den Antrag selbst unterschreiben und die vollständigen Namen und zustellfähigen Adressen aller Miterben aufführen. Selbst wenn also die halbe Familie passiv bleibt oder unerreichbar ist: Sie können die Frist im Alleingang wahren.

Wenn der Erbnachweis noch fehlt

Stellen Sie den Antrag trotzdem. Reichen Sie ihn fristgerecht ein und liefern Sie den Erbschein nach, sobald er da ist. Das Grundbuchamt wird eine Zwischenverfügung erlassen – das ist normal und kein Problem. Entscheidend ist der rechtzeitige Eingang.

Muss die Berichtigung sein, wenn ohnehin verkauft wird?

Für den Verkauf selbst nicht: § 40 GBO befreit die Erben von der Voreintragung, wenn sie das Grundstück übertragen. In der Praxis hat das aber einen Haken. Sobald Ihr Käufer eine Grundsschuld zur Finanzierung eintragen lassen will, verlangen die Grundbuchämter die Voreintragung nach überwiegender Rechtsprechung doch – und fast jeder Käufer finanziert. Da die Berichtigung in den ersten zwei Jahren nichts kostet, ist sie ohnehin der pragmatischere Weg.

Was danach im Grundbuch steht

Nach der Berichtigung sind alle Erben gemeinsam als Eigentümer „in Erbengemeinschaft“ eingetragen. Kein einzelner Erbe besitzt einen abgegrenzten Teil des Grundstücks. Das Grundstück gehört allen zusammen – und genau daraus ergeben sich die Fragen des nächsten Kapitels.

KOSTENHINWEIS

Gebührenfrei ist die Eintragung beim Grundbuchamt, und der Antrag selbst ist formfrei – Ihre eigene Unterschrift genügt, ein Notar ist dafür nicht nötig. Kosten entstehen für den **Erbnachweis**: die beglaubigte Abschrift des notariellen Testaments samt Eröffnungsniederschrift oder, falls nötig, der Erbschein. Überschaubare Beträge, die die Erbsparnis nicht aufwiegen.

Erbengemeinschaft: drei Wege

Eine Erbengemeinschaft ist auf Auflösung angelegt, aber sie löst sich nicht von selbst auf. Solange sie besteht, kann über das Grundstück nur gemeinsam verfügt werden – alle müssen zustimmen (§ 2040 BGB). Ein einzelner Erbe kann nicht verkaufen, auch nicht seinen „Anteil am Grundstück“, denn den gibt es rechtlich nicht.

Es gibt drei Wege heraus. Sie unterscheiden sich erheblich im Ergebnis.

Weg 1: Gemeinsam verkaufen

Der mit Abstand beste Weg. Alle Erben unterschreiben den notariellen Kaufvertrag, der Erlös wird nach Erbquoten verteilt. Sie erzielen den vollen Marktpreis, die Kosten bleiben niedrig, und das Thema ist innerhalb weniger Monate erledigt.

Der Haken: Es braucht Einstimmigkeit. Schon ein Erbe, der nicht reagiert, blockiert alles. Investieren Sie deshalb früh Zeit in die Verständigung – ein gemeinsam akzeptierter Wertansatz von neutraler Seite entschärft die meisten Konflikte, bevor sie entstehen.

Weg 2: Den eigenen Erbteil verkaufen

Was Sie nicht am Grundstück können, können Sie an Ihrer Beteiligung: Ihren **Erbteil** als Ganzes können Sie verkaufen (§ 2033 BGB), notariell beurkundet, ohne Zustimmung der Miterben.

Zwei Einschränkungen sollten Sie kennen. Erstens haben die Miterben ein Vorkaufsrecht und können binnen zwei Monaten nach Kenntnis eintreten (§ 2034 BGB). Zweitens – und praktisch wichtiger – kaufen Erbteile fast ausschließlich spezialisierte Aufkäufer, und zwar mit deutlichem Abschlag. Sie bekommen schnell Geld, aber selten einen fairen Preis. Als Notlösung sinnvoll, als Regelweg nicht.

Weg 3: Teilungsversteigerung

Findet sich keine Einigung, kann **jeder einzelne Miterbe** die Teilungsversteigerung beim Amtsgericht beantragen (§§ 180 ff. ZVG). Das Grundstück wird zwangsweise versteigert, der Erlös an die Erbengemeinschaft ausgekehrt.

Das funktioniert – aber es kostet. Verfahrensdauer in der Regel ein bis drei Jahre, Gerichts- und Gutachterkosten gehen vom Erlös ab, und Versteigerungserlöse liegen erfahrungsgemäß spürbar unter dem, was ein freihändiger Verkauf gebracht hätte. Hinzu kommt: Familien überstehen dieses Verfahren selten unbeschadet.

Weg	Wer entscheidet	Dauer	Erlös
Gemeinsam verkaufen	alle Erben	3–8 Monate	voller Marktpreis
Erbteil verkaufen	Sie allein	4–10 Wochen	deutlicher Abschlag
Teilungsversteigerung	ein Erbe genügt	1–3 Jahre	meist unter Marktwert

DER PRAGMATISCHE ZWISCHENWEG

Häufig übersehen: Ein Erbe kann die Miterben auch schlicht **auszahlen**. Dazu braucht es eine belastbare, nachvollziehbare Wertermittlung, an der sich der Auszahlungsbetrag bemisst, und eine notarielle Auseinandersetzungsvereinbarung. Das ist oft die Lösung, wenn ein Erbe emotional am Objekt hängt und die anderen nur ihren Anteil möchten.

Der Sonderfall Datsche

Steht auf dem geerbten Grundstück ein Bungalow, ein Wochenendhaus oder eine Garage, die jemand anderem gehört als Ihnen – dann sind Sie im Schuldrechtsanpassungsgesetz gelandet. Es ist das Kapitel, in dem in Brandenburg die meisten Verkäufe scheitern oder unnötig Geld verlieren.

Worum es geht

In der DDR wurden Grundstücke häufig zur Erholungsnutzung überlassen. Der Nutzer baute darauf sein Wochenendhaus – und dieses Haus gehörte ihm, nicht dem Grundstückseigentümer. Diese Trennung gibt es im bundesdeutschen Recht sonst nicht. Das **Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)** von 1994 regelt die Abwicklung dieser Altfälle. Es gilt für Verträge, die bis zum 2. Oktober 1990 geschlossen wurden.

Zwei Stichtage, die alles verändert haben

03.10.2015

Ende des besonderen Kündigungsschutzes

Seit dem 4. Oktober 2015 können Grundstückseigentümer diese Altverträge nach den allgemeinen Regeln des BGB kündigen (§ 23 Abs. 4 SchuldRAnpG).

03.10.2022

Ende des Investitionsschutzes

Bis dahin war bei Kündigung durch den Eigentümer der **Zeitwert** von Baulichkeiten und Anpflanzungen zu entschädigen – teils fünfstellige Beträge. Endet der Vertrag nach diesem Datum, ist nur noch zu entschädigen, soweit der **Verkehrswert des Grundstücks** durch die Baulichkeit tatsächlich erhöht wird (§ 12 Abs. 2 und 3 SchuldRAnpG).

Für Sie als erbende Grundstückseigentümer heißt das: Ihre Position hat sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Bei einer abrissreifen Datsche, die den Grundstückswert eher mindert als steigert, ist die Entschädigung heute regelmäßig gering oder entfällt.

DIE AUSNAHME, DIE VIELE ÜBERSEHEN

Hatte der Nutzer am 3. Oktober 1990 bereits das 60. Lebensjahr vollendet, ist eine Kündigung durch den Grundstückseigentümer **zu Lebzeiten dieses Nutzers ausgeschlossen** (§ 23 Abs. 5 SchuldRAnpG) – unabhängig von den Stichtagen oben. Das gilt nicht für Grundstücke, die bis zum 16. Juni 1994 nicht bebaut wurden. Prüfen Sie das Geburtsdatum des Nutzers, bevor Sie über eine Kündigung auch nur nachdenken.

Wem gehört die Baulichkeit – und was heißt das für den Verkauf?

Mit Vertragsende geht ein nach DDR-Recht begründetes Gebäudeeigentum auf den Grundstückseigentümer über, und die Baulichkeit wird Bestandteil des Grundstücks (§ 11 SchuldRAnpG). Der Pächter kann sie also nicht einfach an einen Dritten verkaufen – ein Punkt, an dem regelmäßig Geld verbrannt wird, weil Käufer für ein Haus zahlen, das ihnen nie gehören wird. Zwei Einschränkungen: Dem Nutzer bleibt das Recht, das Bauwerk abzutrennen und mitzunehmen (§ 12 Abs. 4 SchuldRAnpG). Und besteht für das Gebäude ein eigenes **Gebäudegrundbuchblatt** (Art. 231 § 5 EGBGB), liegt ein grundstücksgleiches Recht vor, das sehr wohl eigenständig verkauft werden kann – dann gelten andere Regeln als die dieses Kapitels.

Ihre drei Optionen beim Verkauf

- **Verkauf mit bestehendem Pachtverhältnis.** Der Käufer tritt in den Vertrag ein. Einfach umzusetzen, aber der Kreis der Interessenten ist klein und der Preis entsprechend niedriger.
- **Kündigung, dann Verkauf.** Sie kündigen fristgerecht, klären eine etwaige Entschädigung und verkaufen ein freies Grundstück. Braucht Vorlauf – die Kündigungsfristen bei Pachtverhältnissen orientieren sich am Pachtjahr –, bringt aber in der Regel den mit Abstand besten Preis.
- **Verkauf an den Pächter.** Oft die eleganteste Lösung. Der Pächter hängt am Objekt, kennt es und muss keine Entschädigungsfragen klären. Preisverhandlungen laufen hier allerdings emotional.

HIER BRAUCHEN SIE EINEN ANWALT

Kündigungsfristen, Entschädigungshöhe und Abbruchkosten nach dem SchuldRAnpG sind in Details bis heute umstritten und einzelfallabhängig. Eine formell falsche Kündigung kostet Sie schnell ein ganzes Pachtjahr. Lassen Sie die Kündigung von einer Kanzlei prüfen, die auf DDR-Nutzungsverhältnisse spezialisiert ist – das ist gut angelegtes Geld.

Was das Grundstück wirklich wert ist

Der häufigste Irrtum bei geerbten Grundstücken in Brandenburg: Man multipliziert die Quadratmeter mit dem Bodenrichtwert und hält das Ergebnis für den Verkaufspreis. Beides kann weit auseinanderliegen – nach oben wie nach unten.

Der Bodenrichtwert ist eine Auskunft, keine Bewertung

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen ermittelt und sind über das Portal BORIS-Brandenburg einsehbar. Sie beziehen sich auf ein **fiktives Grundstück** mit bestimmten Merkmalen in der jeweiligen Zone. Ihr Grundstück kann davon in jede Richtung abweichen – durch Zuschnitt, Erschließung, Baumbestand, Altlasten oder eine ungünstige Lage im hinteren Bereich ohne eigene Straßenfront.

Für **Erholungsgrundstücke** hilft der Bodenrichtwert ohnehin nur begrenzt weiter: In Brandenburg gibt es dafür keine eigene flächendeckende Bodenrichtwertkategorie. Belastbarer ist der Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses – also das, was in vergleichbaren Lagen tatsächlich beurkundet wurde.

Entscheidend ist die Nutzungsart

Jeder Bodenrichtwert ist an einen Entwicklungszustand geknüpft, meist „baureifes Land“. Ob Ihr Grundstück diesen Zustand tatsächlich hat, steht damit noch nicht fest. Im Liegenschaftskataster kann als tatsächliche Nutzung durchaus „Landwirtschaft“ oder „Erholungsfläche“ eingetragen sein und das Gebäude als „Gebäude zur Freizeitgestaltung“ geführt werden.

Der Unterschied ist keine Formalie. Er entscheidet darüber, ob ein Käufer dort ein Wohnhaus errichten darf – und damit über den halben Kaufpreis.

Rechtliche Lage	Was das bedeutet
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	Klare Vorgaben. Was zulässig ist, steht schwarz auf weiß im Plan.
Innenbereich (§ 34 BauGB)	Bebauung möglich, wenn sie sich in die Umgebung einfügt. Gute Ausgangslage.
Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)	Nur Wochenendhäuser in der im Bebauungsplan festgesetzten Größe. Dauerwohnen unzulässig.
Außenbereich (§ 35 BauGB)	Bebauung grundsätzlich unzulässig. Der Wert liegt deutlich niedriger.

Bestandsschutz ist kein Baurecht

Ein vorhandener Bungalow darf oft weiter genutzt werden, auch wenn er heute so nicht mehr genehmigt würde. Daraus folgt aber weder ein Anspruch auf Erweiterung noch auf einen Neubau nach Abriss. Wer mit „da steht doch schon ein Haus“ argumentiert, verkauft ein Versprechen, das er nicht halten kann – und riskiert später eine Haftung.

WENN ES GENAU WERDEN MUSS

Für Erbauseinandersetzung, Auszahlung von Miterben oder eine Auseinandersetzung mit dem Finanzamt reicht eine Markteinschätzung nicht aus. Dann brauchen Sie ein Gutachten des Gutachterausschusses Ihres Landkreises oder eines öffentlich bestellten Sachverständigen. Für die Frage „Was bekommen wir am Markt?“ genügt eine fundierte Wertermittlung mit echten Vergleichsobjekten.

Baugenehmigung und Nutzungszweck

Die Frage ist selten, ob es irgendwann eine Genehmigung gab. Die Frage ist, welchen Nutzungszweck sie ausweist. Genau daran entscheidet sich, was das Grundstück wert ist.

Bauakteeinsicht

Die Bauakte liegt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, also beim Landkreis. Als Eigentümer haben Sie ein Recht auf Einsicht. Zu einem geerbten Objekt finden sich dort erstaunlich oft noch die vollständigen DDR-Unterlagen: Typenprojekte, Grundrisse, die Zustimmungsbescheide der damaligen Räte.

Achten Sie beim Lesen weniger auf die Zeichnungen als auf die Zweckbestimmung. „Bungalow zur Erholungsnutzung“ ist etwas anderes als „Wohngebäude“ – und dieser Unterschied verschiebt den Preis um einen fünf- bis sechststelligen Betrag.

Was Sie bei Gemeinde und Landkreis erfragen

- ☐ Liegt ein Bebauungsplan vor? Wenn ja: welche Festsetzungen?
- ☐ Liegt das Grundstück im Innen- oder Außenbereich?
- ☐ Welche Nutzungsart weist das Liegenschaftskataster aus?
- ☐ Existieren Baulasten (Baulastenverzeichnis des Landkreises, seit 2016 wieder geführt)?
- ☐ Sind Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster vorhanden?
- ☐ Ist das Grundstück erschlossen – Wasser, Abwasser, Strom? Stehen Beiträge offen?
- ☐ Bestehen Denkmalschutz-, Wasserschutz- oder Naturschutzbindungen?

Die Bauvoranfrage

Wenn viel vom Ergebnis abhängt, ist die Bauvoranfrage das schärfste Werkzeug. Sie führt zu einem **Vorbescheid** – einem verbindlichen Verwaltungsakt, der die Bebaubarkeit für mehrere Jahre feststellt. Sie kostet Gebühren und dauert einige Wochen, verwandelt aber eine offene Frage in eine belastbare Zusage.

Für ein Grundstück, dessen Preis zwischen „Wochenendgrundstück“ und „Bauland“ schwankt, rechnet sich das fast immer: Ein positiver Vorbescheid ist beim Verkauf bares Geld und öffnet die Tür zu Bauträgern und Projektentwicklern, die ohne diese Sicherheit gar nicht erst bieten.

REIHENFOLGE BEACHTEN

Erst Unterlagen und Auskünfte, dann Preisfindung, dann Vermarktung. Wer zuerst inseriert und die Fragen später klärt, verhandelt bei jeder Rückfrage aus der schwächeren Position – und muss den Preis nach unten korrigieren, statt ihn zu halten.

Steuern in Kürze

Dieses Kapitel ersetzt keinen Steuerberater und will es nicht. Es soll Ihnen zeigen, welche Fragen Sie ihm stellen sollten – und wann Sie ihn brauchen, bevor Sie unterschreiben.

Erbschaftsteuer

Den Erwerb müssen Sie dem Finanzamt binnen drei Monaten anzeigen. Ob tatsächlich Steuer anfällt, hängt vom Verwandtschaftsgrad ab (§ 16 ErbStG):

Erbe	Persönlicher Freibetrag
Ehegatten und eingetragene Lebenspartner	500.000 €
Kinder und Stiefkinder	400.000 €
Enkel (Eltern leben noch)	200.000 €
Eltern und Großeltern beim Erbfall	100.000 €
Geschwister, Nichten, Neffen, alle Übrigen	20.000 €

Bei entfernten Verwandten und familienfremden Erben ist der Freibetrag also schnell ausgeschöpft. Das ist einer der Gründe, warum bei größeren Erbengemeinschaften der Wertansatz so wichtig ist.

Spekulationsfrist

Ein Verkauf innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung kann einkommensteuerpflichtig sein (§ 23 EStG). Entscheidend ist: Beim Erben wird Ihnen die **Besitzzeit des Erblassers angerechnet**. Hat der Verstorbene das Grundstück 1996 gekauft, ist die Frist längst abgelaufen und der Verkauf steuerfrei. Wurde es erst vor sechs Jahren erworben, sieht es anders aus.

HÄUFIGER IRRTUM

Die Ausnahme für selbstgenutztes Wohneigentum greift bei unbebauten Grundstücken und bei Wochenendgrundstücken, die nicht dem dauernden Wohnen dienen, in aller Regel **nicht**. Verlassen Sie sich hier nicht auf Faustregeln aus dem Bekanntenkreis.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Todes wegen ist von der Grunderwerbsteuer befreit (§ 3 Nr. 2 GrEStG). Auch wenn ein Miterbe im Rahmen der Nachlassenteilung das Grundstück übernimmt, greift eine Befreiung (§ 3 Nr. 3 GrEStG). Sie fällt erst beim Verkauf an einen Dritten an – und wird dann vom Käufer getragen. In Brandenburg beträgt der Steuersatz derzeit 6,5 Prozent.

DIE EINE FRAGE AN IHREN STEUERBERATER

„Wann wurde das Grundstück ursprünglich angeschafft, und was bedeutet das für einen Verkauf in diesem Jahr?“ Diese Frage lässt sich in einem kurzen Termin klären und entscheidet mitunter darüber, ob Sie besser jetzt oder erst im nächsten Jahr verkaufen.

Checkliste und Ablaufplan

Unterlagen, die Sie brauchen

- ☐ Erbschein in Ausfertigung oder notarielles Testament mit Eröffnungsniederschrift
- ☐ Aktueller Grundbuchauszug, alle Abteilungen
- ☐ Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Flurkarte
- ☐ Bodenrichtwertauskunft (BORIS-Brandenburg); bei Erholungsgrundstücken zusätzlich der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
- ☐ Bauakte bzw. Baugenehmigung mit Nutzungszweck
- ☐ Bestehende Pacht- oder Nutzungsverträge, auch alte DDR-Verträge
- ☐ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises
- ☐ Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen
- ☐ Erschließungsnachweise und offene Beitragsbescheide
- ☐ Bei Gebäuden mit Wohnnutzung: Energieausweis
- ☐ Namen und ladungsfähige Adressen aller Miterben

Die Reihenfolge

Woche 1-2	Erbfolge klären Testament prüfen, gegebenenfalls Erbschein beantragen. Ausschlagungsfrist im Blick behalten.
Woche 2-4	Grundbuchberichtigung beantragen Nicht auf die Miterben warten. Antrag allein stellen, Nachweise nachreichen. Zwei-Jahres-Frist sichern.
Monat 1-3	Unterlagen zusammentragen Kataster, Bauakte, Baulasten, Verträge. Parallel das Finanzamt informieren.
Monat 2-4	Bebaubarkeit klären Auskunft bei Gemeinde und Bauaufsicht, im Zweifel Bauvoranfrage stellen.
Monat 3-5	Wert ermitteln und in der Familie abstimmen Ein neutraler Wertansatz ist die beste Konfliktprävention. Erst danach über den Weg entscheiden.
Monat 4-10	Verkauf Vermarktung, Verhandlung, notarieller Kaufvertrag, Kaufpreiszahlung, Verteilung des Erlöses.

Fünf Fehler, die richtig teuer werden

1. **Die Zwei-Jahres-Frist verstreichen lassen**, weil man auf die Einigung der Familie wartet. Der Antrag geht auch allein.
2. **Den Bodenrichtwert als Kaufpreis behandeln**, ohne die tatsächliche Bebaubarkeit zu prüfen.
3. **Eine Datsche mitverkaufen**, die dem Pächter gehört – oder umgekehrt eine Entschädigung zahlen, die nach 2022 gar nicht mehr geschuldet ist.
4. **Ohne Klärung inserieren** und den Preis dann Schritt für Schritt nach unten korrigieren müssen.
5. **Den Streit eskalieren lassen** bis zur Teilungsversteigerung. Sie kostet Zeit, Erlös und meistens auch das Verhältnis untereinander.

Wenn Sie jemanden brauchen, der das kennt

Cherry Homes ist eine Maklerin in Bestensee, spezialisiert auf das Dahme-Seenland und die Region Zossen, Königs Wusterhausen und Mittenwalde. Genau hier liegen die Wochenendgrundstücke, die alten Datschen und die Erbfälle, um die es in diesem Ratgeber geht.

Ich bin Diplom-Ingenieurin und habe vor der Immobilienvermittlung dreizehn Jahre lang Konzepte und Anträge für Kommunen und Bundesbehörden geprüft. Aktenlage, Kataster, Behördenwege und der Umgang mit unvollständigen Unterlagen sind für mich vertrautes Terrain. Das ist bei geerbten Grundstücken die halbe Miete.

Zusätzlich bin ich berechtigt, Energieausweise für Wohngebäude auszustellen. Wenn zum Nachlass ein Wohngebäude gehört, muss dieser Punkt nicht extern eingekauft werden.

Ein Gespräch, das Sie nichts kostet

Erste Einschätzung zu Ihrem geerbten Grundstück: Was ist realistisch am Markt, welche Unterlagen fehlen noch, und welcher Weg passt zu Ihrer Erbengemeinschaft? Unverbindlich und ohne Verpflichtung zu einem Auftrag.

Isabel Pöggel · Cherry Homes

Pätzer Kiefernweg 15 · 15741 Bestensee

Telefon 0171 7090144

kontakt@cherry-homes.de · www.cherry-homes.de

WEITERLESEN

Zwei Themen dieses Ratgebers stehen ausführlicher auf cherry-homes.de: der Verkauf in der Erbengemeinschaft (cherry-homes.de/ratgeber-erbengemeinschaft.html) und die Datsche aus Sicht des Nutzers, also wenn das Häuschen Ihnen gehört und der Boden jemand anderem (cherry-homes.de/ratgeber-datsche-wochenendgrundstueck.html).

Anbieter. Cherry Homes · Inhaberin Dipl.-Ing. (FH) Isabel Pöggel, Pätzer Kiefernweg 15, 15741 Bestensee. Berufsbezeichnung: Immobilienmaklerin (verliehen in der Bundesrepublik Deutschland). Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO, erteilt durch die Gemeinde Bestensee, Ordnungsamt/Gewerbeamt. Zuständige Aufsichtsbehörde: Landkreis Dahme-Spreewald. Es gelten die Gewerbeordnung (GewO) und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), einsehbar unter www.gesetze-im-internet.de. Vollständiges Impressum: www.cherry-homes.de/impressum.html

Rechtlicher Hinweis. Dieser Ratgeber gibt allgemeine Hinweise zum Stand September 2026 und wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt weder eine Rechtsberatung noch eine Steuerberatung und stellt keine Rechtsdienstleistung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes dar. Gesetze, Fristen und Verwaltungspraxis können sich ändern, und jeder Erbfall hat seine Besonderheiten. Für Entscheidungen im Einzelfall ziehen Sie bitte einen Rechtsanwalt, einen Notar oder einen Steuerberater hinzu. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird nicht übernommen.