

# Erbteil verkaufen – So kann ein Erbe seinen Erbanteil verkaufen

Ein Ratgeberartikel von



*Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten*



## Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor .....	3
1. Darf man einen Erbteil verkaufen?.....	4
2. Wann ist ein Verkauf von Erbteilen sinnvoll?.....	4
2.1 Alleinerbschaft .....	4
2.2 Erbengemeinschaft.....	5
2.3 Pflichtteilsansprüche verkaufen.....	5
3. An wen kann ich meinen Erbteil verkaufen?.....	5
4. Voraussetzungen, um bei Erbengemeinschaften den Erbteil zu verkaufen.....	6
5. Rechte & Pflichten von ... ..	6
5.1 ... Miterben .....	6
5.1.1 Informieren der Miterben .....	7
5.1.2 Vorkaufsrecht der Miterben .....	7
5.2 ... Verkäufer.....	8
5.3 ... Erwerber.....	8
6. Form & Inhalt eines Erbteilverkaufsvertrags .....	9
6.1 Wichtige Inhalte .....	9
6.2 Notarielle Beurkundung Pflicht? .....	10
7. Ablauf eines Erbteilverkaufs.....	10
8. Sonderfälle .....	11
8.1 Grundstücke & Immobilien verkaufen .....	11
8.2 Erbteil an Bank verkaufen .....	12
9. Steuern – werden diese mit dem Erbteil verkauft? .....	12
10. Alternativen zum Verkauf von Erbanteilen.....	12
10.1 Erbauseinandersetzung .....	13
10.2 Teilungsversteigerung .....	13
10.3 Erbteil verschenken statt verkaufen .....	14
11. Zusammenfassung: Vor- und Nachteile eines Erbteilverkaufs.....	14
12. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht .....	15

## advocado stellt sich vor

Ob der eigene Nachlass, Baupfusch oder fristlose Kündigung – avocado vermittelt ausgezeichnete Beratung von erfahrenen und spezialisierten Anwälten zu jedem Rechtsproblem. Durch unsere **kostenfreie Ersteinschätzung** bieten wir Ihnen immer eine schnelle und unverbindliche Orientierungshilfe.

Sofern eine weiterführende Betreuung notwendig ist, wird ein auf Sie zugeschnittenes Angebot mit detailliertem Leistungsumfang und zum transparenten Festpreis erstellt. Sie entscheiden selbst, ob Ihnen die kostenfreie Ersteinschätzung genügt oder ob Sie eine anwaltliche Betreuung in Anspruch nehmen wollen.

*Focus-Money zeichnete avocado mit der höchsten Weiterempfehlungsquote im Bereich der Online-Rechtsberatung aus.*



## 1. Darf man einen Erbteil verkaufen?

Setzt ein Erblasser in einem [Testament](#) oder [Erbvertrag](#) mehrere Erben ein, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Möchte einer der Miterben kein Teil dieser Erbengemeinschaft sein und aus dieser austreten, kann er seinen Erbteil verkaufen. Mit einem notariell geregelten Verkaufsvertrag kann der Erbe seinen gesetzlichen oder im Testament zugesprochenen Erbteil sowie damit verbundene Rechte und Pflichten an einen Käufer übertragen.

Ein Verkauf ist dabei jederzeit und ohne die Zustimmung der Miterben möglich. Der Erbe sollte sich jedoch im Klaren darüber sein, dass er mit einem Verkauf des Erbteils alle Ansprüche am Erbe verliert und diese im Nachhinein nicht mehr geltend machen kann.

Nicht zu verwechseln ist der Verkauf von Erbteilen mit dem Verkauf einzelner Gegenstände aus dem Nachlass. Da der gesamte Nachlass den Miterben gemeinsam zusteht und kein Miterbe allein über einzelne Gegenstände verfügen darf, können keine einzelnen Gegenstände aus dem Nachlass verkauft werden.

## 2. Wann ist ein Verkauf von Erbteilen sinnvoll?

### 2.1 Alleinerbschaft

Wollen Alleinerben ihr Erbe nicht antreten, können sie entweder ihr Erbe verkaufen oder ausschlagen. Im Gegensatz zur Ausschlagung hat ein Verkauf dabei den Vorteil, dass der Erbe zwar nichts mehr mit dem Nachlass und den damit verbundenen Pflichten zu tun hat, aber trotzdem einen Profit aus dem Erbe ziehen kann. Da der Alleinerbe keine Miterben hat und somit alleinig über den gesamten Nachlass verfügt, kann er außerdem eigenständig entscheiden, ob er sein Erbe verkaufen oder ausschlagen möchte – er kann entweder das gesamte Erbe oder auch nur Teile aus dem Erbe veräußern.

Was ein Alleinerbe ist und welche Rechte und Pflichten er hat, erfahren Sie in unserem Beitrag [„Alleinerbe“](#).

## 2.2 Erbgemeinschaft

In einer Erbgemeinschaft treten häufig Uneinigkeiten über die Verteilung des Erbes zwischen den Miterben auf. Auch in diesem Fall kann es sinnvoll sein, dass ein Miterbe seinen Erbteil verkauft – so kann er die Erbgemeinschaft verlassen und trotzdem von seinem Erbteil profitieren. Ein Einverständnis der Miterben ist dabei nicht nötig, sodass der Erbe eigenständig über den Verkauf seines Erbteils entscheiden kann. Ausnahmen gibt es bei Grundstücken und Immobilien, die im Besitz einer Erbgemeinschaft sind – wir gehen weiter unten detaillierter darauf ein.

Ausführlichere Informationen zum Thema finden Sie in unserem Beitrag [Erbgemeinschaft](#).

## 2.3 Pflichtteilsansprüche verkaufen

Wurde ein naher Angehöriger von einem Erblasser enterbt, stehen ihm trotzdem Pflichtteilsansprüche am Erbe zu. Auch diese können nach § 2317 Abs. 2 BGB frei an Dritte übertragen werden. Dabei gehen dann wie beim Verkauf von Erbteilen alle Rechte und Pflichten auf den Käufer des Pflichtteils über.

Wollen Sie weitere wichtige Informationen zum Pflichtteil erhalten, lesen Sie unseren Beitrag [Pflichtteil](#).

## 3. An wen kann ich meinen Erbteil verkaufen?

Grundsätzlich kann ein Erbe seinen Erbteil an jede beliebige Person verkaufen – das können entweder die Miterben, dritte Personen oder beispielsweise Banken sein. In den meisten Fällen kaufen die Miterben den Erbteil auf und verhindern damit, dass ein Dritter und womöglich Fremder in die Erbgemeinschaft eintritt und Mitspracherecht über die Verteilung des Nachlasses erhält.

## 4. Voraussetzungen, um bei Erbengemeinschaften den Erbteil zu verkaufen

Damit ein Erbe bei Erbengemeinschaft seinen Erbteil verkaufen kann, müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein:

- Es besteht eine Erbengemeinschaft,
- die Erben stehen fest,
- ein [Erbschein](#) wurde erstellt und
- alle Aktiva, Passiva und Schulden aus dem Erbe sind bekannt.

Sind die genannten Voraussetzungen gegeben können sich Miterben deshalb auf die Suche nach einem geeigneten Käufer machen und ihren Erbteil verkaufen – samt aller erbrechtlicher Pflichten.

## 5. Rechte & Pflichten von ...

Möchte ein Miterbe seinen Erbanteil verkaufen, werden auch seine aus der Erbschaft entstehenden Rechte & Pflichten übertragen. Welche Rechte Verkäufer, Käufer und die Miterben haben, erfahren Sie in den folgenden Kapiteln.

### 5.1 ... Miterben

Damit ein Miterbe seinen Erbteil verkaufen kann, ist ein Einverständnis der Miterben grundsätzlich nicht nötig. Trotzdem haben die Miterben bestimmte Rechte, wenn ein Mitglied der Erbengemeinschaft seinen Erbanteil verkaufen möchte.

### 5.1.1 Informieren der Miterben

Da bei einem Erbteilsverkauf ein Dritter in die Erbengemeinschaft eintreten könnte und die Erbengemeinschaft deshalb direkt vom Verkauf betroffen ist, besteht laut § 469 Abs. 1 BGB eine Mitteilungspflicht gegenüber den Miterben. Das bedeutet, dass der Erbe, der seinen Teil am Erbe verkaufen möchte, seine Miterben darüber informieren muss.

Manchmal übernimmt der Notar nach dem Abschluss des Kaufvertrages diese Informationspflicht – ansonsten ist der Miterbe selbst verpflichtet, die anderen Miterben zu kontaktieren.

### 5.1.2 Vorkaufsrecht der Miterben

Sobald die Miterben darüber informiert wurden, dass ein Erbteil verkauft werden soll, können sie ein Vorkaufsrecht geltend machen. Das heißt, dass die Miterben den Erbteil vor allen dritten Personen gemeinschaftlich kaufen können – also ein Vorrecht gegenüber Personen haben, die nicht Mitglied der Erbengemeinschaft sind. Das gekaufte Erbe wird dann wieder ein Teil des Nachlasses, das der Erbengemeinschaft zusteht.

Da der Kaufvertrag mit einer interessierten dritten Person oft schon besteht, wenn die Miterben informiert werden, können diese den Erbteil nur kaufen, wenn sie in den bestehenden Kaufvertrag einwilligen. In diesem Fall müssen sie allen Regelungen und Verpflichtungen nachkommen, die bereits vertraglich festgelegt wurden.

Normalerweise kauft eine Erbengemeinschaft im Einvernehmen aller Miterben ein Erbanteil auf – verzichten allerdings bis auf einen Miterben alle anderen auf ihr Vorkaufsrecht, kann dieser den Erbteil auch allein kaufen.

### Fristen

Wenn ein Miterbe seinen Erbteil verkaufen will und die Erbengemeinschaft an einem Kauf interessiert ist, sollte diese sich nicht allzu lang mit einem Kauf warten. Das Vorkaufsrecht kann nach § 469 Abs. 2 BGB bei Grundstücken bis zu zwei Monate nach Kenntnisnahme über den Verkauf in Anspruch genommen werden – bei anderen Gegenständen nur bis zu einer Woche danach. Hält der Verkäufer im Kaufvertrag andere Fristen für ein Vorkaufsrecht fest, gelten allerdings diese anstatt der rechtlich festgelegten Fristen.

### Vorkaufsrecht verhindern

Wollen Sie das Vorkaufsrecht eines Miterbens verhindern, können Sie ihren Erbteil auch verschenken, anstatt ihn zu verkaufen. Zwar verwirkt das Recht auf den Vorkauf durch Miterben bei einer Schenkung, aber Sie können – im Gegensatz zum Verkauf von Erbteilen – keinen finanziellen Vorteil aus Ihrem Erbteil ziehen.

## 5.2 ... Verkäufer

Wollen Erben ihren Erbteil verkaufen, müssen sie selbst tätig werden. Zunächst sollten sie einen geeigneten Käufer finden und mit diesem einen Kaufvertrag aushandeln. Anschließend muss der Kaufvertrag von einem Notar beurkundet werden – erst dann können alle erbrechtlichen Rechte und Pflichten auf den Käufer übergehen. Da die Miterben ein Vorkaufsrecht haben, muss der verkaufende Erbe allerdings erst die Fristen für das Vorkaufsrecht abwarten, bevor der Kaufvertrag mit einer dritten Person rechtsgültig wird.

## 5.3 ... Erwerber

Ein Erwerber von Erbteilen übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten vom verkaufenden Miterben. Das heißt, dass der Käufer in die Erbengemeinschaft eintritt und etwa für Nachlassverbindlichkeiten oder Anwaltskosten aufkommen muss und dafür das Erbrecht des Verkäufers erhält. Außerdem muss der Erwerber den Kaufvertrag einhalten, in den er eingewilligt hat.

## 6. Form & Inhalt eines Erbteilverkaufsvertrags

Wird ein Erbteil verkauft, ist ein Verkaufsvertrag zu erstellen – dieser muss wie bei Verträgen üblich verschiedenen Form- und Inhaltsvorschriften genügen. Wichtig ist, dass beide Vertragsparteien mit den inhaltlichen Regelungen einverstanden sind, den Vertrag unterzeichnen und eine notarielle Beurkundung einholen.

### 6.1 Wichtige Inhalte

Damit keine Missverständnisse zwischen den Vertragsparteien aufkommen und der Vertrag vollständig ist, sollten möglichst ausführliche Regelungen zum Verkauf bestimmt werden. Folgende Fragen sollten im Vertrag auf jeden Fall geklärt werden:

- Wer sind die Vertragsparteien?
- Wer ist der Erblasser?
- Wer ist Verkäufer, wer Käufer?
- Was ist das Verkaufsobjekt/Was soll verkauft werden?
- Wer trägt eventuell anfallende Kosten?
- Wer haftet für Altlasten, die aus dem Erbe hervorgehen?
- Was muss der Käufer als Gegenleistung zum Erbteil an den Verkäufer zahlen?
- Welche Frist soll für ein Vorkaufsrecht gelten?

Da Verträge immer individuell auf jeden Fall angepasst werden müssen, ist es sinnvoll, einen Spezialisten für die Vertragserstellung zu beauftragen. Dieser trägt dafür Sorge, dass der Vertrag korrekt aufgesetzt und angemessen formuliert ist sowie alle wichtigen Regelungen erhält. Falls Sie überlegen, einen Erbteil zu verkaufen, oder einen Erbteil kaufen möchten, beraten Sie unsere fachkundigen Rechtsanwälte gerne dazu. [Hier können Sie eine Anfrage stellen.](#)

## 6.2 Notarielle Beurkundung Pflicht?

Ein Verkaufsvertrag ist nur dann rechtsgültig, wenn er von einem Notar beurkundet wurde – eine mündliche oder schriftliche Vereinbarung zwischen dem Miterben und dem Käufer reicht allein also nicht aus. Mit einer Beurkundung wird außerdem überprüft, ob der Vertrag alle nötigen Inhalts- und Formvorschriften einhält und somit rechtsgültig ist.



► **Sie benötigen eine fachkundige Beratung zum Thema Erbe verkaufen?** [Hier bieten wir Ihnen die Möglichkeit](#) einer kostenfreien Ersteinschätzung durch unseren [Anwalt für Erbrecht](#).

## 7. Ablauf eines Erbteilverkaufs

Wie bereits beschrieben, müssen sich Erben, die ihren Erbteil verkaufen möchten, selbst um einen Käufer kümmern. Haben sie einen Interessenten für den Erbteil gefunden, muss ein notariell beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen werden. Dafür können zunächst alle Regelungen mit dem Käufer ausgehandelt und für den bereits fertigen Vertrag eine Beurkundung bei einem Notar eingeholt werden.

Nach dem Abschluss des Kaufvertrages muss dann die Erbengemeinschaft darüber benachrichtigt werden, dass ein Miterbe seinen Erbteil verkaufen möchte. Diese können dann ihr Vorkaufsrecht geltend machen. Tun sie dies, willigen sie in den Verkaufsvertrag ein und der Dritte hat keinerlei Anspruch. Nur wenn die Miterben kein Interesse an einem Vorkauf haben und die gesetzte Frist verstreichen lassen, geht der Erbteil an die dritte Person über.

Vom Start der Verhandlungen bis zum Erhalt der Zahlungen verstreichen oft mehrere Monate – so kann ein Erbe, der seinen Erbanteil verkaufen möchte, mit ca. vier Monaten bis zum Abschluss des Vertrages rechnen.

## 8. Sonderfälle

### 8.1 Grundstücke & Immobilien verkaufen

Der Verkauf von Grundstücken und Immobilien gestaltet sich in den meisten Fällen schwierig. Denn nur wenn eine Immobilie sich ganz im Besitz eines einzelnen Miterben befindet, darf er frei über den Verkauf entscheiden. Da Erbengemeinschaften allerdings gemeinschaftlich über das Erbe verfügen, gehört keinem Miterben ein einzelner Gegenstand aus dem Nachlass – Immobilien und Grundstücke können also nur mit Einverständnis aller Miterben verkauft werden.

Weil das Ziel eines Erbens, der seinen Erbteil verkaufen möchte, meist der Austritt aus der Erbengemeinschaft ist – um damit z. B. Teilungsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen –, ist der Verkauf von Immobilien also keine Möglichkeit, da dieser erst möglich ist, wenn die Erbauseinandersetzung bereits vollzogen wurde.

Anders verhält es sich, wenn der Nachlass bereits anhand eines Teilungsplans auseinandergesetzt wurde. Erhält ein Miterbe dabei eine ganze Immobilie oder ein Grundstück, kann er frei über dieses verfügen und es eigenständig verkaufen.

Sind Sie also Teil einer Erbengemeinschaft und wollen Ihren Anteil an einer Immobilie verkaufen, aber die Miterben sind nicht einverstanden, können Sie eine Teilungsklage – auch [Erbauseinandersetzungsklage](#) genannt – einreichen. Damit erzwingen Sie die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft und Sie können anschließend Ihren Anteil an der Immobilie verkaufen.

Wie genau eine Teilungsklage abläuft und was Sie dabei alles beachten müssen, erfahren Sie in unserem ausführlichen Beitrag zur [Teilungsklage](#).

## 8.2 Erbteil an Bank verkaufen

Eine weitere Möglichkeit, wie Erben ihren Anteil am Erbe verkaufen können, ist der Verkauf an eine Bank. Genau wie beim Verkauf an Miterben oder dritte Personen übernimmt die Bank bei einem Kauf alle erbrechtlichen Rechten und Pflichten des Miterbens.

Vor allem wenn sich im Erbe des Verkäufers seltene oder wertvolle Immobilien befinden könnten, besteht oft Interesse von Banken an einem Kauf von Erbteilen.

## 9. Steuern – werden diese mit dem Erbteil verkauft?

Wie bei allen Rechten und Pflichten werden auch steuerliche Verpflichtungen auf den Käufer übertragen, wenn ein Miterbe seinen Teil am Erbe verkaufen möchte. Das heißt, dass der verkaufende Miterbe von allen erbesteuerlichen Verpflichtungen befreit ist und diese auf den Käufer übergehen.

Mehr zu den steuerlichen Belastungen bei einer Erbengemeinschaft können Sie in unserem Beitrag [Erbauseinandersetzung](#) nachlesen.

## 10. Alternativen zum Verkauf von Erbanteilen

Will sich ein Miterbe nicht länger mit der Erbengemeinschaft auseinandersetzen, hat er neben dem Verkauf seiner Erbteile weitere Möglichkeiten, wie er die Erbengemeinschaft verlassen kann.

## 10.1 Erbauseinandersetzung

Mit einer Erbauseinandersetzung wird der Nachlass unter den Erben einer Erbengemeinschaft aufgeteilt. Sobald ein Miterbe die Erbauseinandersetzung veranlagt, müssen sich die Mitglieder der Erbengemeinschaft darüber einig werden, wer welchen Teil am Nachlass erhalten soll und die einzelnen Nachlassgegenstände auf die neuen Besitzer übertragen. Die Miterben erhalten so zwar ihren rechtlich zugesprochenen Teil am Erbe, müssen sich dafür aber auch mit den anderen Miterben auseinandersetzen und einig werden.

Wie genau eine Erbauseinandersetzung abläuft, welche Rechte Erben bei einer Auseinandersetzung haben und weitere wichtige Informationen zum Thema finden Sie in unserem Beitrag [Erbauseinandersetzung](#).

## 10.2 Teilungsversteigerung

Befinden sich beispielsweise Immobilien oder Grundstücke in der Erbmasse, kann eine Teilungsversteigerung vorteilhaft sein. Bei dieser wird eine Sache aus dem Erbe versteigert und der Erlös kommt der Erbengemeinschaft zu – damit profitieren alle Erben von der Versteigerung und die Erbengemeinschaft wird aufgelöst. Damit ein Miterbe sich aus einer Erbengemeinschaft vorzeitig zurückziehen kann, ist eine Teilungsversteigerung allerdings nicht geeignet.

Wann es zu einer Teilungsversteigerung kommt, wie ein Antrag auf Teilungsversteigerung gestellt wird und weitere Informationen finden Sie in unserem Beitrag [Teilungsversteigerung](#).

### 10.3 Erbteil verschenken statt verkaufen

Wie bereits genannt, kann ein Erbe als Alternative zum Erbteilverkauf seinen Erbteil auch verschenken. Dies sollte er sich jedoch gut überlegen, denn bei einer Schenkung erhält der Erbe keinerlei finanzielle Entschädigungen und verliert ebenso alle erbrechtlichen Ansprüche.

Vorteilhaft ist das Verschenken des Erbteils, wenn der Erbe das Vorkaufsrecht seiner Miterben verhindern möchte – denn dies besteht laut § 2034 BGB nur bei einem Verkauf und nicht bei einer Schenkung. Somit können sich Miterben bei einer Schenkung nicht davor schützen, dass ein Dritter in die Erbengemeinschaft eintritt und den Erbteil des Verschenkenden erhält.

## 11. Zusammenfassung: Vor- und Nachteile eines Erbteilverkaufs

Möchte ein Erbe seinen Teil am Erbe verkaufen, kann dies Vor- und Nachteile für ihn, den Käufer und die Miterben der Erbengemeinschaft haben. Hier finden Sie eine Zusammenfassung aller Vor- und Nachteile:

### *Vorteile*

- ✓ Der Verkäufer tritt aus der Erbengemeinschaft aus und muss sich deshalb nicht mit der Erbauseinandersetzung beschäftigen,
- ✓ der Verkäufer kann trotz Austritts aus der Erbengemeinschaft vom Erbe profitieren,
- ✓ eine Zustimmung der Miterben ist nicht erforderlich,
- ✓ finanzielle Vorteile treten schneller ein als bei einer Erbauseinandersetzung,
- ✓ Streitigkeiten können umgangen werden,
- ✓ Teilungsversteigerungen können umgangen werden und
- ✓ die Miterben haben ein Vorkaufsrecht und können verhindern, dass eine dritte Person Mitglied der Erbengemeinschaft wird.

### *Nachteile*

- X** Der Erbe, der verkauft, kommt nicht dem Willen des Erblassers nach,
- X** die Frist für das Vorkaufsrecht ist sehr kurz,
- X** fremde Personen können Mitglied der Erbengemeinschaft werden und
- X** um zu verhindern, dass eine dritte Person beteiligt wird, kaufen viele Erben den Erbteil auf und verschulden sich dabei.

## 12. Tipp: kostenfreie Ersteinschätzung im Erbrecht

Wollen Sie aus einer Erbengemeinschaft austreten, aber trotzdem von Ihrem Erbe profitieren? Oder will ein Miterbe seinen Erbteil verkaufen und Sie wissen nicht, wie Sie sich verhalten sollen? Einer unserer fachkundigen Anwälte für Erbrecht hilft Ihnen, alle Fragen zum Erbteilverkauf zu klären und zeigt Ihnen Ihre Handlungsmöglichkeiten auf.

- ▶ Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Fragen zum Verkauf eines Erbteils kostenfrei mit unserem [Anwalt für Erbrecht](#) zu besprechen.
- ▶ [Einfach das Rechtsproblem kurz schildern](#), absenden und noch am selben Tag eine kostenlose telefonische Ersteinschätzung von unserem Rechtsanwalt erhalten. **advocado** übernimmt dabei die Garantie für Garantie für ausgezeichnete Beratung.

## In 3 Schritten zu Ihrem Recht



### 1. Fall schildern

Schildern Sie uns kurz Ihren Fall und geben Sie Ihre Kontaktdaten an. Wir vereinbaren für Sie einen Termin mit unseren erfahrenen Anwälten.



### 2. Kostenfreie Ersteinschätzung

Unser Anwalt erläutert Ihnen Gesetzeslage, Ihre Rechten & Pflichten sowie die mit einem juristischen Vorgehen verbundenen Chancen & Risiken. Zudem schätzt er ein, ob es sich lohnt, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.



### 3. Individuelles Angebot

Sollten Sie anschließend eine juristische Betreuung wünschen, erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot zum Festpreis.

Ihren Fall können Sie über folgende Wege einreichen:

- online auf [www.advocado.de](http://www.advocado.de),
- telefonisch unter 0800 400 18 80 (kostenfrei).

### Kontakt

advocado GmbH  
Christian Sudoma  
0800 400 18 80  
[service@advocado.de](mailto:service@advocado.de)

