

Herzlich Willkommen!

„Erbschaft von Gebäuden“

ZOOM | 04.05.2026

Markus Berchtold, Ph.D.

Agenda

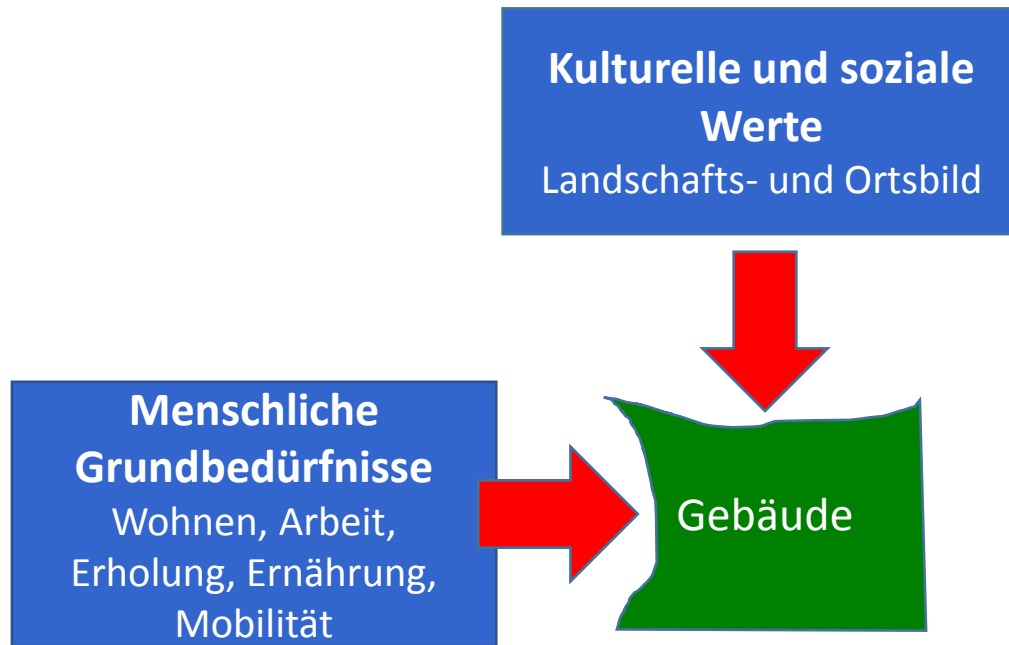
- A. Haltung
- B. Einführung Erbschaft von Gebäuden
 - A. Themen und Stakeholder
 - B. Rechte und Pflichten
- C. Herausforderung Preisentwicklung
- D. Modellhafter Ablauf des Prozesses der Klärung der Erbschaft von Immobilien
- E. Handlungsempfehlungen
- F. Offene Diskussion

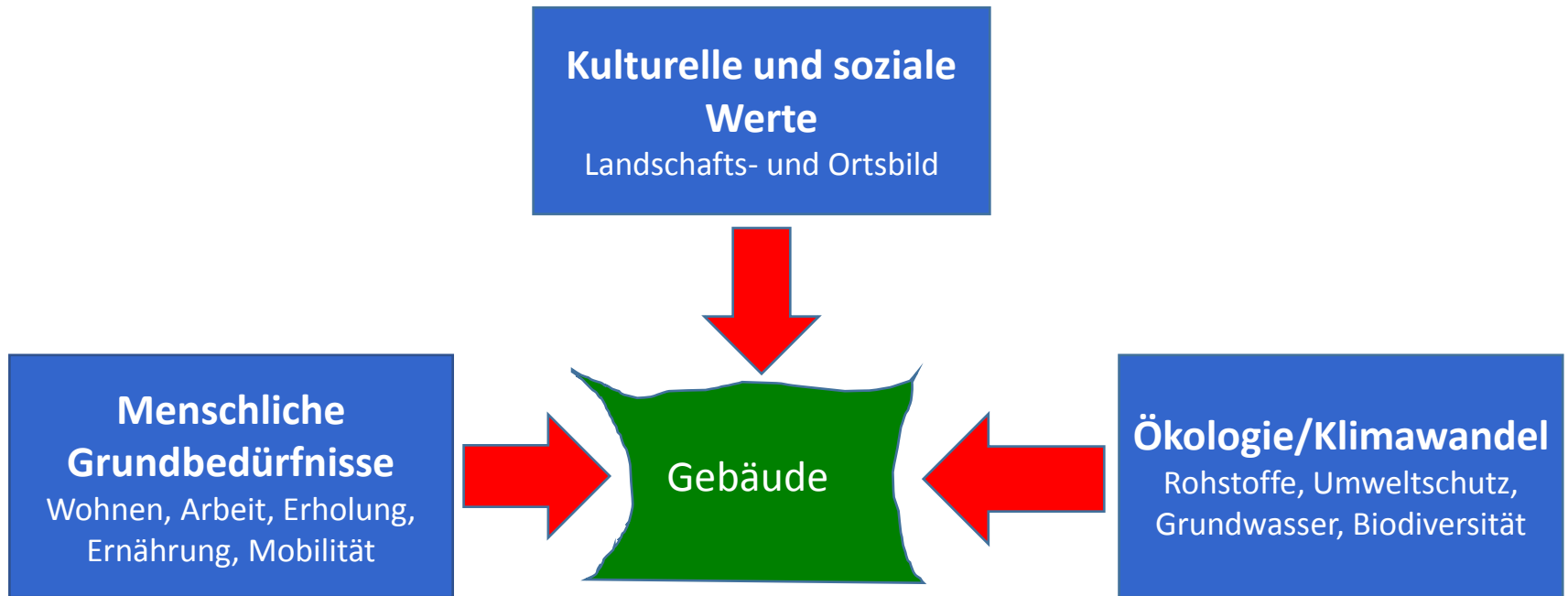
heimaten®

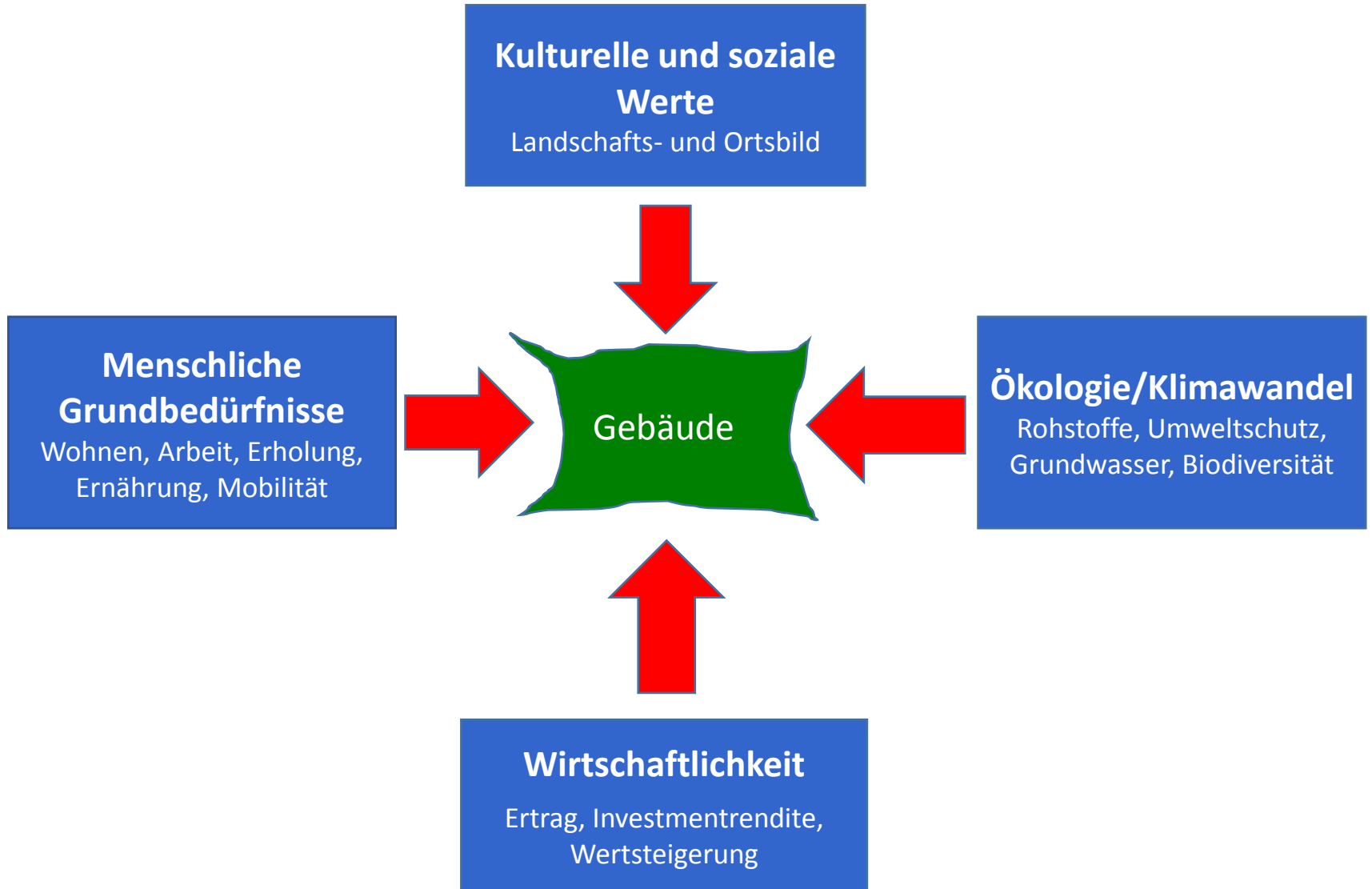
- Heimat ist wo ich Geborgenheit und Kraft im Lebensraum erfahre
- Lebensraum als Lebensgrundlage und Herausforderung zum persönlichen Wachsen
- heimaten® ist das Arbeiten an der Quelle für Geborgenheit und Kraft im eigenen Lebensraum.

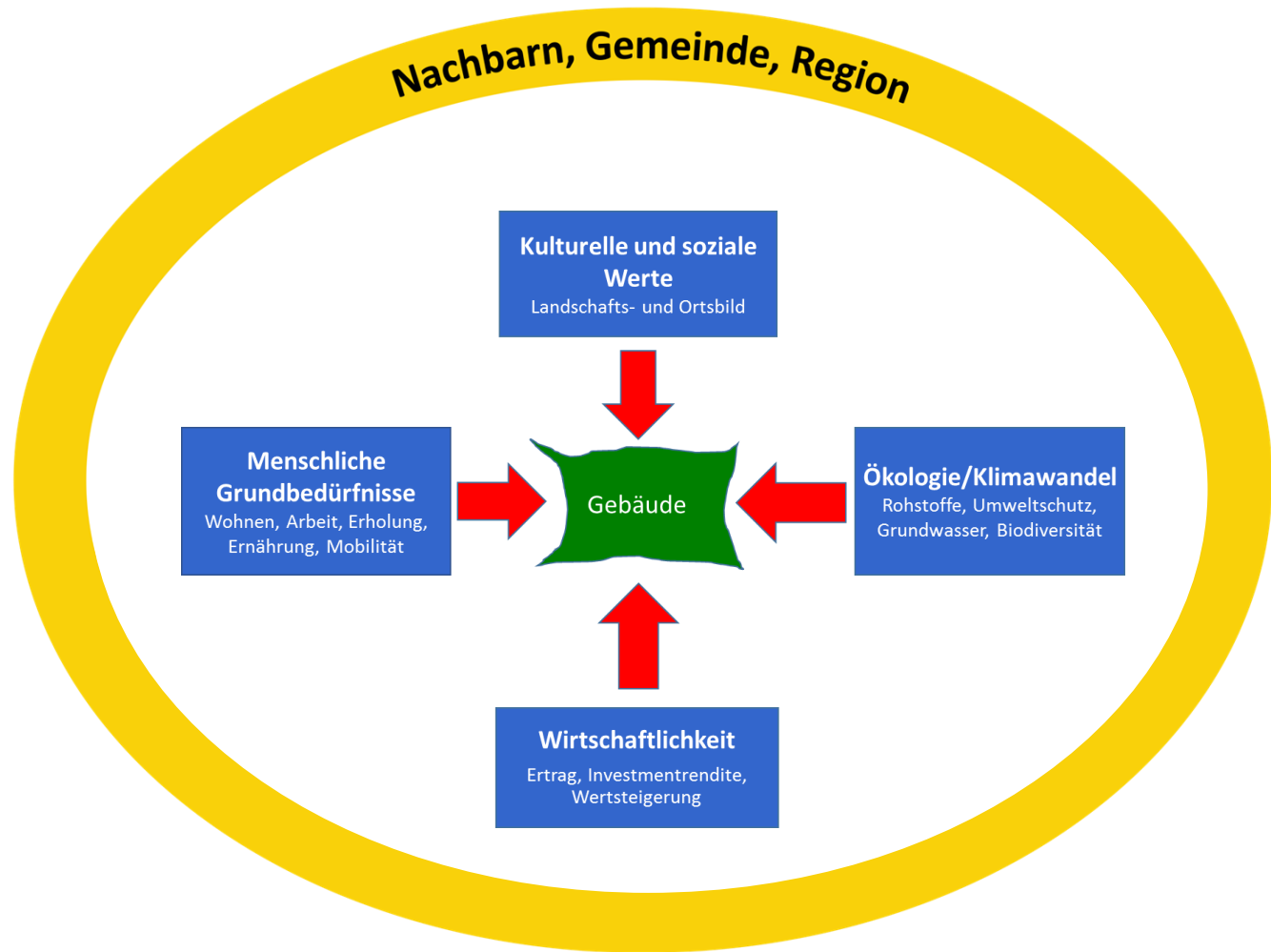
Gebäude











Rechte und Pflichten

Aktiva / Rechte

- Geldwert (Wertsteigerung, Handel, Belehnung,...)
- Standortrechte (Nutzung, Gestaltung, Entwicklung,...)
- Heimat (Rückzug, Sicherheit, Entfaltung,...)

Passiva / Pflichten

- Erhalt der Lebendigkeit des Ortes (Nutzung der Immobilie, Ortsbild,...)
- Nachnutzung ermöglichen (handlungsfähige Erben,...)
- Darlegung der persönlichen Bedürfnisse (Umgang mit den Immobilien, Pflege im Alter,...)

Was bedeutet „Vererben“ für den:die Erblasser:in?

- Klärung der Rechte und Pflichten
- Übergabe der Rechte und Pflichten
- Loslassen von der Immobilie



Was bedeutet „Erbschaft“ für den:die Erben?

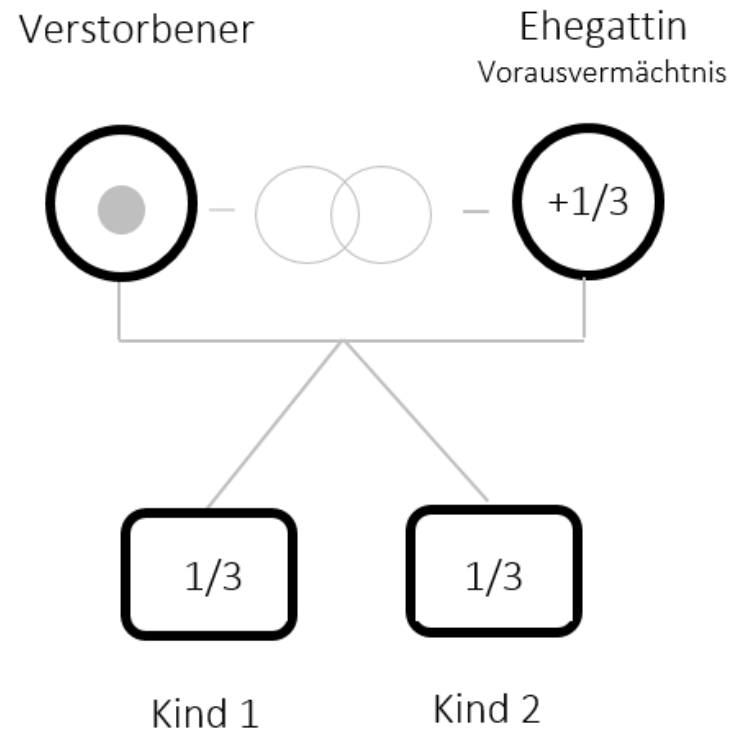
- Annahme der Erbschaft (Rechte & Pflichten)
- Würdigung der Erbschaft
- Weiterentwicklung der Erbschaft

Juristisch betrachtet

- Erbschaft / Nachlass = Gesamtheit der Rechtsverhältnisse, die im Erbfall als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) übergehen.
- Nachlass = Aktiva + Passiva.
- Der:Die Erbe:in ist jedoch nicht verpflichtet, die Erbschaft anzunehmen; er hat die Möglichkeit der Erbausschlagung.
- 3 Erbrechtstitel: Erbvertrag, Testament und gesetzliche Erbfolge.
- Pflichtanteil

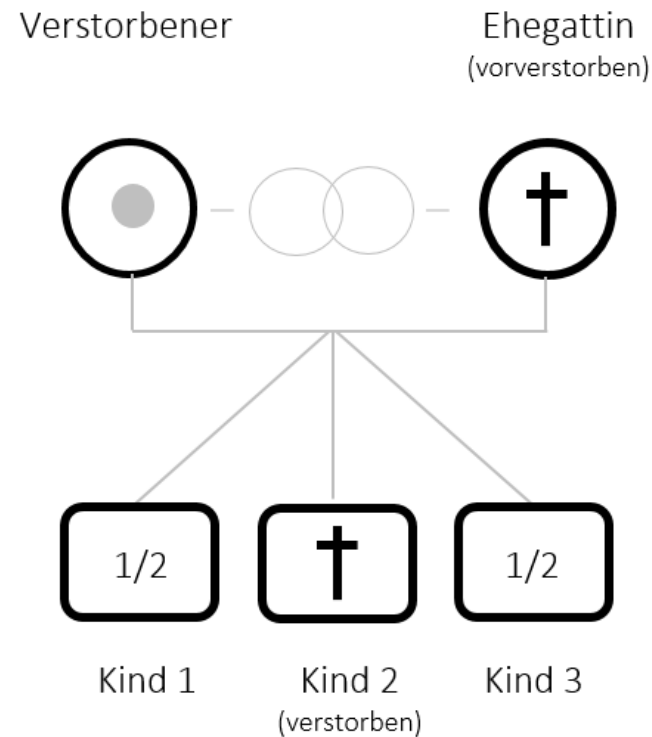
Beispiel 1

- Hinterlässt der Verstorbene neben seiner Gattin noch zwei Kinder so erhält aufgrund der gesetzlichen Erbfolge die Ehegattin $\frac{1}{3}$ des Nachlasses, der Rest wird unter den Kindern aufgeteilt.

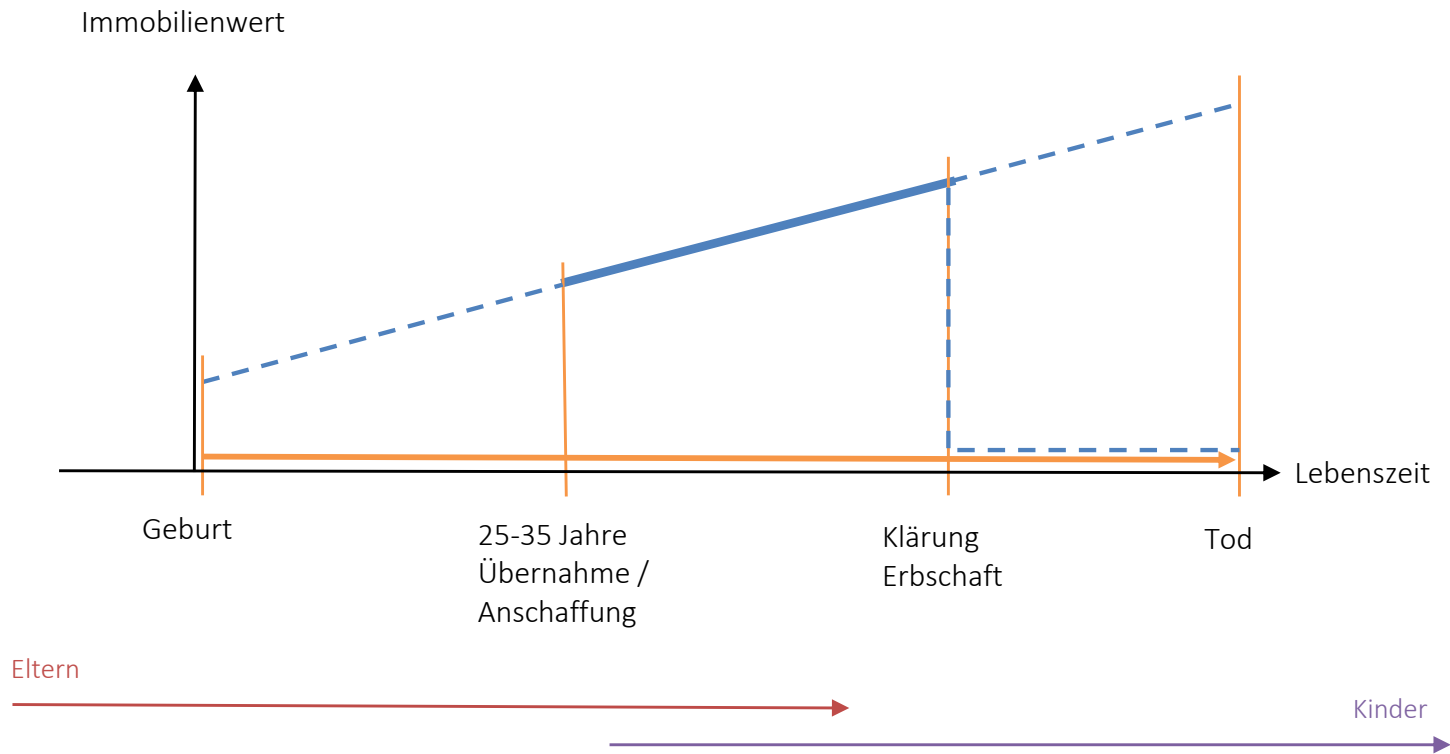


Beispiel 2

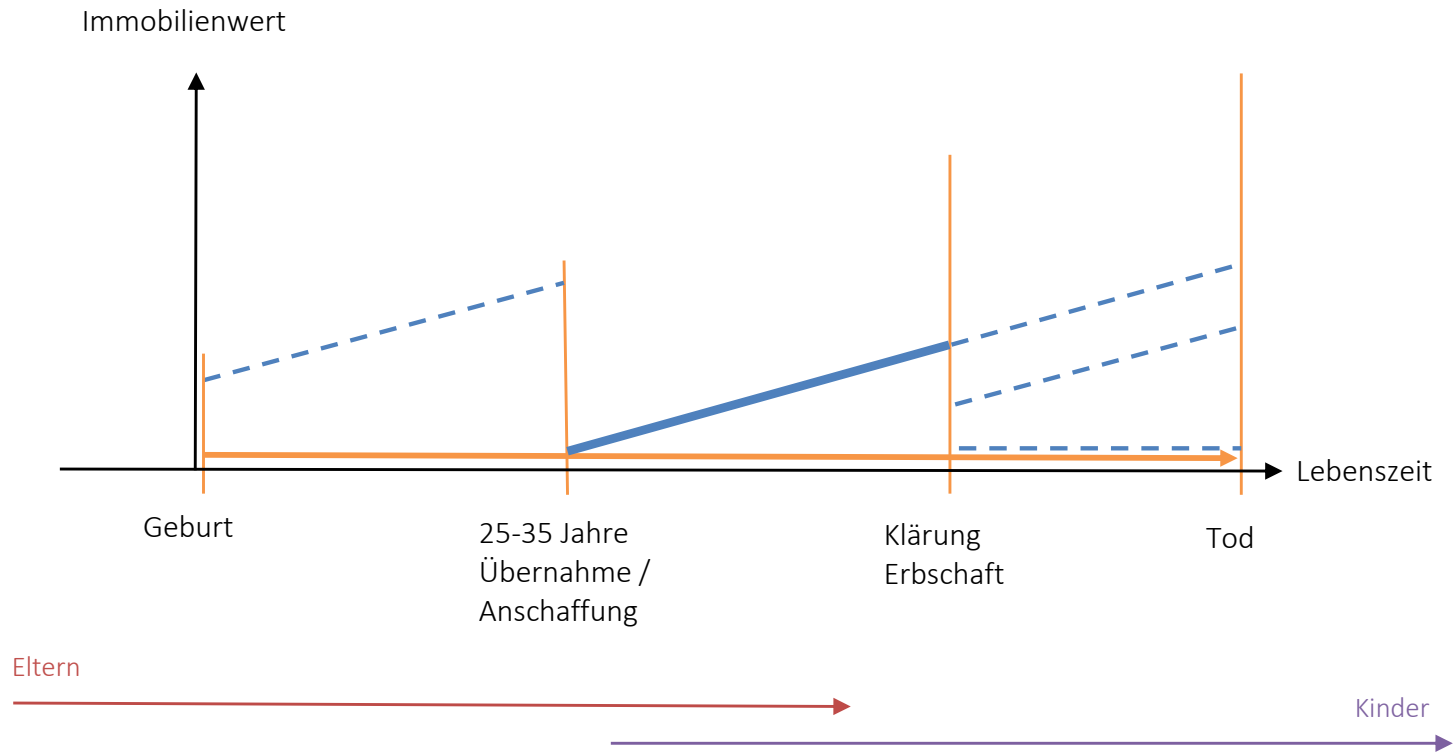
- Der Verstorbene hinterlässt zwei Söhne; seine Gattin und seine Tochter sind vorverstorben.
- Es erhalten die beiden Söhne je die Hälfte der Erbschaft



Herausforderung „übliche“ Preisentwicklung

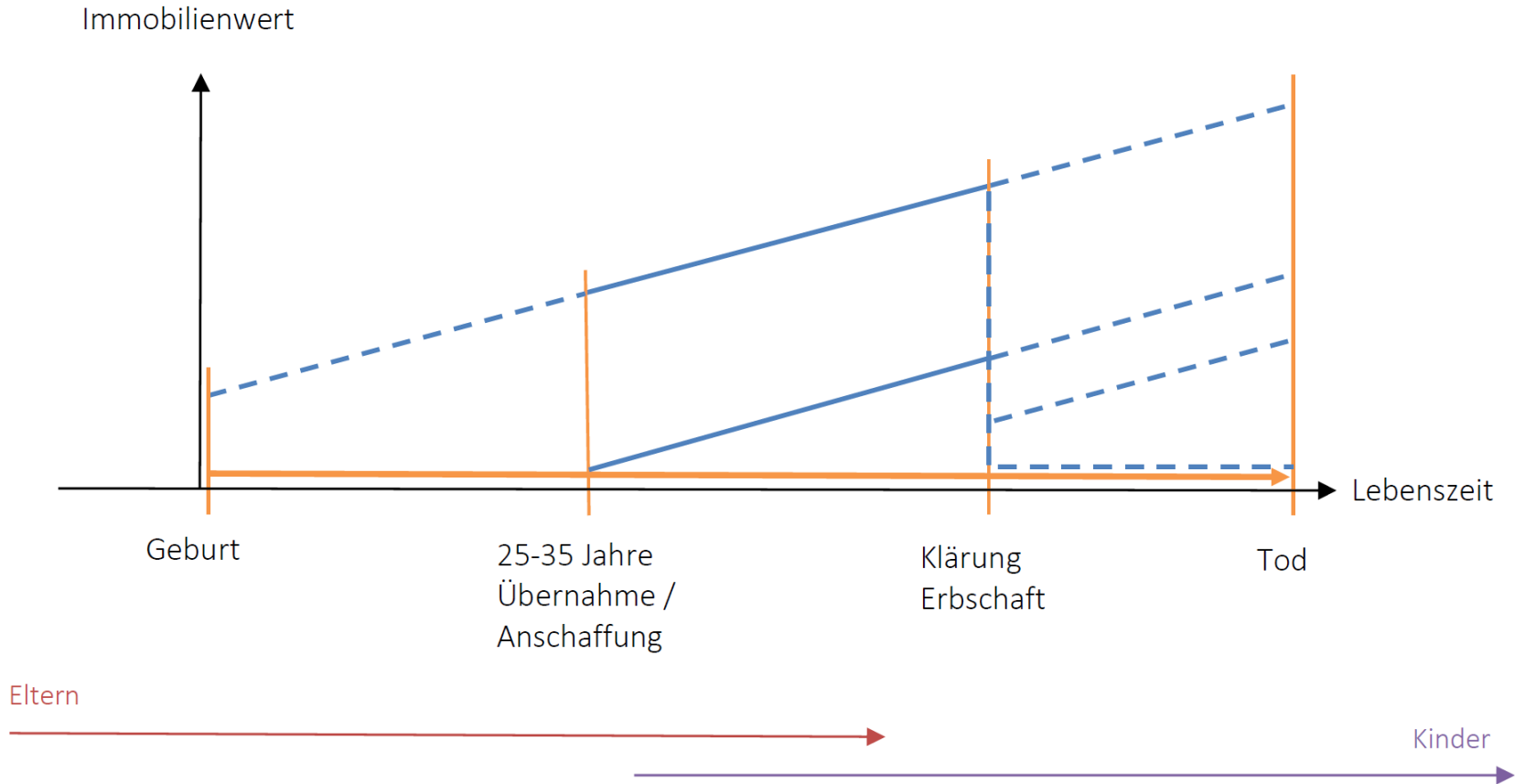


Herausforderung „übliche“ Preisentwicklung





Herausforderung „übliche“ Preisentwicklung





Modellhafter Ablauf des Prozesses der Klärung der Erbschaft von Immobilien

Rolle & Verantwortungen

Erblasser:in

- trägt die Verantwortung und entscheidet – aktives Zutun (=Arbeit) ist notwendig
- ist Offenheit und bereit zur Reflektion der eigenen Situation und Person
- stellt die notwendigen Informationen, Planungsgrundlagen sowie Expertenleistungen zur Verfügung

Falls Berater:in erwünscht:

- stärkt und begleitet den:die Erblasser:in
- gibt Impulse und moderiert den Prozesses zwischen allen Beteiligten
- organisiert nach Auftrag Expertenleistungen für den: die Erblasser:in
- erstellt eine Gesamtkonzept für die Vorgehensweise, Aufteilung und Weitergabe des Eigentums

Vorgehensweise

Vereinfachende Annahmen:

- Nur 1 Erblasser:in (d.h. kein Ehepaar)
- Erben sind nicht verheiratet bzw. die Kinder sind in guter Abstimmung mit ihren Partnern
- Keine Erben unter Sachwalterschaft
- Mehrere Immobilien bzw. Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden
- Begleitung durch externe:n Berater:in

Mögliche Expertenleistungen

- Psychotherapie
- Rechtsberatung
- Steuerberatung
- Gebäudetechnologie
- Architektur
- Raumplanung
- Wertermittlung
- Mediation
- Erwachsenenvertretung

Modellhaftes Vorgehensweise Ein gutes Erbe hinterlassen

1. Gegenseitiges Kennenlernen zwischen Erblasser:in und Berater:in
2. Klärung der groben Ziele und des Rahmens für den gemeinsamen Prozess und Anfertigung eines Berater:innenvertrages

Vorgehensweise

3. Detaillierte Klärung der Bedürfnisse und Ziele der:des Erblassers:in

- Bestand an betroffenen Immobilien
- Klärung der emotionalen Bindungen an die betroffenen Immobilien
- Klärung der eigenen Lebenssituation im Alter
- Mögliche Erben:innen und deren mögliche Erwartungen
- Mögliche Rollen und Beziehungen der Beteiligten

Vorgehensweise

4. Erhebung und Diskussion Immobilienbestandes

- Erstellung einer detaillierten Übersicht über den Immobilienbestand inklusive Plandarstellungen mit Verortung
- Grobanalyse inklusive persönlicher grober Abschätzung des Immobilienwertes
- Bei Bedarf Besichtigung der Immobilien.
- Erstellung einer Übersicht über den passenden Umgang mit den einzelnen Immobilien

Vorgehensweise

5. Diskussion von ersten möglichen Lösungspfaden mit dem:der Erblasser:in
 - Aufzeigen und Diskussion von Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien
 - Klärung der Rollen und Beziehungen der potentiellen Erben:innen und anderen Beteiligten
 - Festlegung der notwendig anzusprechenden Themen mit den potentiellen Erben:innen (z.B. Nutzungs- und Umgangsregelungen, Pflege im Alter, Pflichtanteilsverzicht)



Vorgehensweise

6. Einzelgespräche mit den potentiellen Erben:innen

- Kontaktaufnahme und Erläuterung des Auftrags
- Klärung der Lebenssituation und der Beziehung zum:zur Erblasser:in
- Erhebung der Bedürfnisse und Wünsche der Erben:innen
- Klärung der emotionalen Bindungen an die betroffenen Immobilien
- Aufzeigen und Diskussion von ersten möglichen Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien
- Ansprache sonstiger wichtiger Themen

Vorgehensweise

7. Erstellung Rohentwurf einer Lösungsstrategie mit dem:der Erblasser:in
 - Erstellung Rohentwurf einer Lösungsstrategie auf Basis der Rückmeldungen der potentiellen Erben:innen
 - Durchführung von detaillierten Abklärungen inklusive öffentlichen Vorgaben und Planungen
 - Einholung von Expertisen bei Bedarf



Vorgehensweise

8. Erstellung Entwurf einer Lösungsstrategie mit dem:der Erblasser:in

- Einarbeitung der erfolgten Detailabklärung
- Erstellung des Entwurfes einer Lösungsstrategie

Vorgehensweise

9. Gemeinsame Besprechungen mit allen Beteiligten

- Darstellung der Gesamtsituation
- Rückblick auf bisherige Abklärungen und Einzelgespräche
- Besprechung Lösungsstrategie
- Reflexion und Austausch
- Klärung der nächsten Schritte
- Schriftliche Zusammenführung der Ergebnisse in Gesamtkonzept

Vorgehensweise

10. Abschluss des Beratungsprozesses mit Reflexion

- Übergabe eines zusammenfassenden Gesamtkonzeptes als Grundlage für weitere Schritte (Steuerberatung, Notar, etc.)
- Reflexion und Abschluss des Prozesses

11. Umsetzung mit Übergaberitual

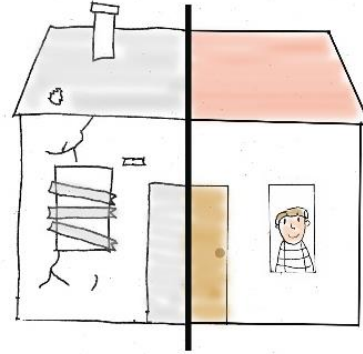
- Eigenständige Umsetzung durch den:die Erblasser:in
- Feierliches Übergaberitual mit Erblasser:in und Erben

Wohnen im Alter

- Betreuung, bauliche und technische Notwendigkeiten im Alter beachten!
- Klärung der Wohnsituation im Alter erfordert Vorbereitung ab dem Alter von ca. 55 Jahren.
- Umsetzung im Alter zwischen 60 und 75 Jahren.
- Verschiedene Erbschafts- und Entwicklungsmodelle sind möglich:
 - Leibrente
 - Ausgedinge
 - Wohnrecht
 - Verkauf Einfamilienhaus und Kauf kleinerer Wohnung
 - verschiedene Umbau- und Gebäudesanierungen
 - ...

Handlungsempfehlungen

- Persönliches Wachstum ermöglichen (Erblasser, Erben und Gemeinschaft).
- Sich nicht nur mit dem Bestand sondern insbesondere mit den Möglichkeiten und Chancen der Immobilien auseinandersetzen.
- Frühzeitig die Zusammenarbeit mit den Erben:innen suchen.
- Klare Verhältnisse schaffen, nicht mehr als 2 Erben pro Immobilie, getrennte Zugänge, Vermeidung gegenseitiger Belästigungen.
- Erwachsenenvertretung mitbedenken.
- Vererben und Erben ist ein Prozess für alle Beteiligten.



Für ein schönes, lebendiges und erfolgreiches
(VER-) ERBEN!

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !