

**Generationsberatung: Die Im
Immobilie in der Familie –
Nießbrauch, Schenkung, Wohnrecht,
Wohnrecht und Erbschaft
begleitet**



**Generationsberatung:
Die Immobilie in der
Familie – Übergabe,
Schenkungen,
Nießbrauch,
Wohnrecht und
Erbschaft**

SENIOREN-MAGAZIN

**Generationsberatung: Die
Immobilie in der Familie –
Übergabe, Schenkung,
Nießbrauch, Wohnrecht und
Erbschaft verständlich
begleitet**

Ein Ratgeber-Magazin von Roland Schulze

Auf einen Blick

Früh planen schafft Wahlmöglichkeiten

Wer früh über die Immobilie spricht, kann Wünsche prüfen, Irrtümer korrigieren und fachliche Beratung gezielt einsetzen.

Eigentum, Nutzung und Absicherung trennen

Rechtliche Tatsachen, persönliche Wünsche und wirtschaftliche Tragfähigkeit müssen sauber unterschieden und fachlich geprüft werden.

Familiengespräche verhindern verhärtete Konflikte

Offene Kommunikation, klare Erwartungen und dokumentierte Absprachen schützen den Familienfrieden.

Fachleute und Fahrplan geben Orientierung

Notar, Steuerberatung, Anwalt und Makler prüfen unterschiedliche Fragen; Meilensteine machen den Weg überschaubar.



Der erste Schritt: gemeinsam über das Haus sprechen.

Früh planen und Ausgangslage klären

Früh planen heißt, Wahlmöglichkeiten zu schaffen, nicht sofort zu entscheiden. Ein Haus hat einen Marktwert und einen persönlichen Erinnerungswert.

Die Ausgangslage beginnt bei Tatsachen: Wem gehört die Immobilie rechtlich? Welche Darlehen, Lasten und Unterlagen sind vorhanden?

Wünsche werden erst dann zu Zielen, wenn sie konkret benannt und mit den vorhandenen Tatsachen abgeglichen werden.

Checkliste: Bestandsaufnahme vorbereiten

- ☐ Eigentumsverhältnisse im Grundbuch klären
- ☐ Darlehen, Lasten und laufende Kosten erfassen
- ☐ Persönliche Wünsche getrennt notieren
- ☐ Fehlende Unterlagen benennen und Zuständige festlegen
- ☐ Familienbild mit allen Beteiligten zeichnen



Eine Übergabe verändert Eigentum und Verantwortung.

Übergabe und Schenkung verstehen

Eine Übergabe zu Lebzeiten ermöglicht, die Nachfolge selbst mitzugestalten. Sie verändert jedoch Eigentum, Pflichten und Risiken.

Eine Schenkung ist endgültig und kann mit Bedingungen, vorbehaltenen Rechten oder Gegenleistungen verbunden sein.

Vor jeder Unterschrift müssen Wohnsicherheit, finanzielle Tragfähigkeit und die Folgen für Geschwister geprüft werden.

Checkliste: Vor dem Vertrag klären

- ☐ Ziele der Übergabe in Alltagssprache beschreiben
- ☐ Eigene Wohn- und Einkommenssicherheit prüfen
- ☐ Belastungen für die übernehmende Person klären
- ☐ Krisenfälle wie Tod, Trennung oder Zahlungsunfähigkeit besprechen
- ☐ Vertragsentwurf vor der Beurkundung in Ruhe lesen



Sicherheit im Zuhause braucht klare Regeln.

Nießbrauch und Wohnrecht

Nießbrauch kann Nutzung und Erträge erhalten, während das Eigentum übergeht. Wohnrecht sichert vor allem das persönliche Wohnen.

Beide Rechte müssen Räume, Kosten, Mitbewohner und spätere Veränderungen genau beschreiben.

Ein späterer Auszug, Umbau oder Verkauf kann neue Fragen aufwerfen; dann ist erneute Beratung nötig.

Checkliste: Rechte genau fassen

- ☐ Gewünschte Räume und Nebenflächen genau benennen
- ☐ Kostenverteilung für Reparaturen und laufende Lasten klären
- ☐ Umgang mit Auszug, Vermietung oder Leerstand regeln
- ☐ Mitwohnen von Partner oder Pflegekraft besprechen
- ☐ Änderungen nur mit Notar und Steuerberatung vornehmen



Ohne Regelung bestimmt das Gesetz die Erbfolge.

Erbfolge und Testament

Ohne wirksame Verfügung gilt die gesetzliche Erbfolge. Persönliche Nähe oder mündliche Versprechen ersetzen kein Testament.

Ein Haus lässt sich nicht wie Bargeld teilen; mehrere Erben bilden oft eine Erbengemeinschaft.

Testament oder Erbvertrag müssen formgerecht und eindeutig sein. Pflichtteilsrechte können nicht einfach übertragen werden.

Checkliste: Nachfolge regeln

- ☐ Gesetzliche Erbfolge für die eigene Familie prüfen lassen
- ☐ Testament oder Erbvertrag notariell vorbereiten
- ☐ Immobilie, Belastungen und frühere Zuwendungen erfassen
- ☐ Pflichtteilsrechte und Liquidität bedenken
- ☐ Aufbewahrung und Auffindbarkeit der Verfügung klären



Gerechter Ausgleich braucht Fakten und Gespräche.

Mehrere Kinder, eine Immobilie

Eine Erbengemeinschaft bedeutet gemeinsame Verantwortung, nicht getrennte Zimmer oder Grundstücksteile.

Übernahme, Auszahlung oder Verkauf müssen anhand von Wert, Zustand und Finanzierung geprüft werden.

Gerecht ist mehr als gleich: Leistungen, Wohnvorteile und Bedürfnisse müssen offen benannt und fachlich eingeordnet werden.

Checkliste: Ausgleich vorbereiten

- ☐ Interessen aller Beteiligten getrennt erheben
- ☐ Werteinschätzung und Gebäudezustand einholen
- ☐ Finanzierung einer Übernahme realistisch prüfen
- ☐ Frühere Leistungen und Zuwendungen dokumentieren
- ☐ Entscheidungszeitraum und nächste Schritte vereinbaren



Ein klarer Rahmen macht schwierige Themen besprechbar.

Das Familiengespräch führen

Ein gutes Gespräch beginnt mit einer klaren Einladung und einem begrenzten Ziel, nicht mit fertigen Entscheidungen.

Regeln wie ausreden lassen und eigene Wahrnehmungen formulieren verhindern Eskalation.

Ergebnisse werden schriftlich festgehalten; Absichten und verbindliche Vereinbarungen bleiben getrennt.

Checkliste: Gesprächsrahmen

- ☐ Anlass und Teilnehmende vorab benennen
- ☐ Ruhigen Ort und ausreichend Zeit wählen
- ☐ Jede Person ohne Unterbrechung anhören
- ☐ Offene Fragen und Zuständigkeiten protokollieren
- ☐ Nächsten Termin festlegen



Ungeklärte Erwartungen werden zu Konflikten.

Konflikte früh erkennen

Konflikte entstehen oft aus unausgesprochenen Erwartungen, beiläufigen Sätzen und heimlichen Vorentscheidungen.

Gleichbehandlung hat mehrere Bedeutungen; Kriterien müssen offengelegt werden.

Hilfe, Pflege und Arbeiten am Haus sollten dokumentiert und rechtlich eingeordnet werden, bevor sie zu Forderungen werden.

Checkliste: Vorbeugung

- ☐ Bedeutsame Aussagen zeitnah klären
- ☐ Erwartungen und Zusagen schriftlich festhalten
- ☐ Leistungen und Auslagen nachvollziehbar dokumentieren
- ☐ Partner und neue Familienkonstellationen einbeziehen
- ☐ Bei Warnzeichen früh Mediation erwägen



Jede Fachperson prüft eine andere Frage.

Experten richtig einbinden

Notar, Steuerberater, Anwalt und Makler betrachten die Immobilie aus verschiedenen Richtungen.

Der Notar gestaltet und beurkundet, die Steuerberatung prüft Folgen, der Anwalt vertritt einzelne Interessen, der Makler ordnet den Markt ein.

Alle sollten mit derselben aktuellen Variante arbeiten; Änderungen erfordern neue Prüfungen.

Checkliste: Fachtermine koordinieren

- ☐ Ziele und offene Fragen vor jedem Termin notieren
- ☐ Aktuelle Unterlagen und Vollmachten bereithalten
- ☐ Dieselbe Vertragsfassung an alle Berater geben
- ☐ Aussagen mit Datum und Zweck festhalten
- ☐ Bei Widersprüchen Rückfragen stellen



Meilensteine machen den Weg überschaubar.

Der Übergabefahrplan

Der Fahrplan beginnt mit Lebenszielen, nicht mit Vertragsmodellen. Danach folgen Bestandsaufnahme und Familiengespräch.

Fachtermine bilden eine Prüfschleife: Ergebnisse kommen zur Familie zurück, Ziele werden angepasst.

Nach der Beurkundung braucht es Vollzug, Kontrolltermine und Mut zur Kursänderung, wenn sich das Leben ändert.

Checkliste: Meilensteine setzen

- ☐ Ziele der Eigentümer schriftlich gewichten
- ☐ Eigentum, Belastungen und Zustand klären
- ☐ Angehörige früh einbeziehen
- ☐ Fachliche Prüfung anhand derselben Annahmen einholen
- ☐ Vollzug und Nachhalten mit Terminen versehen

So erreichen Sie Roland Schulze

Roland Schulze

Wirtschaftsmediator (IHK), Immobilienwirt (Dipl.-VWA)

Unternehmen Der Immobilienmediator

Anschrift Chattenweg 27, 61381 Friedrichsdorf

Zweiter Standort Rüppurrer Str. 1a, 76137 Karlsruhe

Telefon +49 172 7211033

E-Mail kontakt@der-immobilienmediator.de

Websites der-immobilienmediator.de
die-generationsberater.info
wohnen-im-alter.immobilien

Geschäftsinhaber Roland Schulze

Impressum

Name: Roland Schulze

Berufsbezeichnungen: Wirtschaftsmediator (IHK), Immobilienwirt (Dipl.-VWA)

Unternehmen: Der Immobilienmediator

Anschrift: Chattenweg 27, 61381 Friedrichsdorf

Zweiter Standort: Rüppurrer Str. 1a, 76137 Karlsruhe

Telefon: +49 172 7211033

E-Mail: kontakt@der-immobilienmediator.de

Websites: der-immobilienmediator.de
die-generationsberater.info
wohnen-im-alter.immobilien

Geschäftsinhaber: Roland Schulze

Die Illustrationen dieses Magazins wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erzeugt.

Stand: 14.9.2026