

Hausbau auf geerbtem Grund – was muss man beachten?

Bauland ist vielerorts inzwischen ein knappes und teures Gut - vor allem rund um die großen Ballungszentren. Glücklicherweise können sich diejenigen schätzen, die ein Grundstück vererbt bekommen. Doch wer darauf einen Hausbau plant, der sollte einiges beachten.

Fast jeder zweite Haushalt verfügte 2018 über Haus- oder Grundbesitz. Dementsprechend oft werden Immobilien vererbt, darunter auch viele unbebaute Grundstücke. Ein Glücksfall für Bauwillige? Nicht immer, denn es lauern viele Fallstricke. Hier erfahren Sie fünf Tipps, die man beachten sollte, wenn man auf einem geerbten [Grundstück](#) bauen möchte.

Tipp 1: Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Vermögensverhältnisse

Mit einer Erbschaft sind nicht nur Vermögensgegenstände verbunden. Grundsätzlich übernehmen die Erben alle Rechte und Pflichten, das heißt, auch Schulden und laufende Kredite. Verschaffen Sie sich daher rechtzeitig einen Überblick über die Vermögensverhältnisse des Verstorbenen. Gehört ein Grundstück zum Nachlass, empfiehlt sich ein Blick in das [Grundbuch](#). Hier können Erben die Grundschulden und Hypotheken einsehen. Möchten sie das Erbe nicht antreten, müssen sie binnen sechs Wochen eine Erklärung beim Nachlassgericht einreichen!

Tipp 2: Kalkulieren Sie genau

Auch ein schuldenfreier Nachlass verursacht Kosten. Liegt kein notarielles Testament bzw. kein Erbvertrag vor, dann muss ein Erbschein beim Nachlassgericht beantragt werden. Die Kosten richten sich nach dem Wert des gesamten Nachlasses.

Hinzu kommt die Erbschaftssteuer. Entscheidend ist dabei die Größe des Grundstücks und der Bodenrichtwert. Allerdings werden, abhängig vom Verwandtschaftsgrad zum Verstorbenen, hohe Freibeträge gewährt. Die Steuer ist dann nur für den Restbetrag abzüglich der Verbindlichkeiten fällig. Wichtig: Die Erbschaft muss innerhalb von drei Monaten nach dem Tod des Erblassers beim Finanzamt gemeldet werden, egal ob eine Steuer zu entrichten ist oder nicht.

Tipp 3: Klären Sie in der Erbengemeinschaft, was mit dem Grundstück passieren soll

Häufig gibt es nicht nur einen Erben, sondern der Nachlass muss unter mehreren Personen aufgeteilt werden. Das gilt auch für das Grundstück. Wurde vom Erblasser kein neuer Eigentümer

bestimmt, dann geht es in den Besitz der Erbengemeinschaft über. Die Erben können dann nur gemeinsam über den Grund verfügen. Nicht selten kommt es dabei zu Streitigkeiten, vor allem dann, wenn ein Erbe das Grundstück für sich selbst nutzen möchte. Eine einfache Lösung: Er zahlt die restlichen Miterben aus. Sollte es jedoch zu keiner Einigung kommen, dann hat jeder Beteiligte das Recht auf eine Teilungsversteigerung. Das Grundstück kommt unter den Hammer. Die Erben dürfen zwar mitbieten, müssen allerdings damit rechnen, dass sich das gerichtliche Verfahren über Monate und Jahre hinziehen kann.

Tipp 4: Machen Sie eine genaue Bestandsaufnahme der Gegebenheiten

Möchten Sie ein Haus auf dem geerbten Grund und Boden bauen, sollten Sie vorab dessen Gegebenheiten in Augenschein nehmen. Nicht alle Grundstücke dürfen ohne Weiteres bebaut werden. Wenn es sich um Gartenland oder Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt, kann es sein, dass das Grundstück nicht zum Bau freigegeben wird. Vorsicht ist auch bei Bauerwartungsland geboten: Denn ob und wann daraus Bauland wird, ist nie sicher. Falls es zur Umwandlung kommt, müssen die Eigentümer die Erschließungskosten einkalkulieren.

Anders sieht es bei baureifem Land aus. Hier ist bereits ein Anschluss an das Versorgungsnetz vorhanden. Es existiert zudem ein Bebauungsplan, den Bauwillige unbedingt einsehen sollten. Auch der Blick in das Baulastenverzeichnis ist empfehlenswert.

Tipp 5: Lassen Sie das Grundstück innerhalb von zwei Jahren umschreiben

Wenn alle Faktoren stimmen, kann die Grundbuchberichtigung veranlasst werden. Diese ist innerhalb von zwei Jahren gebührenfrei. Zu zahlen sind nur eventuell anfallende Notar- und Anwaltskosten.

Haben Sie ein Grundstück geerbt, auf dem Sie bauen wollen? Bauinteressenten können sich an den [Town & Country Partner](#) in ihrer Nähe wenden. Die Hausbau-Experten kennen sich nicht nur in rechtlichen Fragen aus, sondern helfen auch bei der Finanzierung des Traumhauses.

—

Über Town & Country Haus:

Das 1997 in Behringen (Thüringen) gegründete Unternehmen Town & Country Haus ist die führende Massivhausmarke Deutschlands. Im Jahr 2019 verkaufte Town & Country Haus mit über 300 Franchise-Partnern 4.367 Häuser und erreichte einen Systemumsatz-Auftragseingang von über 957 Millionen Euro. Mit 3.006 gebauten Häusern 2019 und deutlich mehr als 37.000 gebauten Häusern insgesamt ist Town & Country Haus seit 2009 Deutschlands meistgebautes Markenhaus.

Mehr als 40 Typenhäuser bilden die Grundlage des Geschäftskonzeptes, die durch ihre Systembauweise preisgünstiges Bauen bei gleichzeitig hoher Qualität ermöglichen. Für neue Standards in der Baubranche sorgte Town & Country Haus bereits 2004 mit der Einführung des im Kaufpreis eines Hauses enthaltenen Hausbau-Schutzbriefes, der das Risiko des Bauherrn vor, während und nach dem Hausbau reduziert.

Für seine Leistungen wurde Town & Country Haus mehrfach ausgezeichnet: So erhielt das Unternehmen zuletzt 2013 den „Deutschen Franchise-Preis“. Für seine Nachhaltigkeitsbemühungen wurde Town & Country Haus zudem mit dem „Green Franchise-Award“

ausgezeichnet. 2014 wurde Town & Country Haus mit dem Preis „TOP 100“ der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Zudem wurde Town & Country Haus bei zahlreichen Wettbewerben nominiert und erhielt im Jahr 2017 den Hausbau-Design-Award für das Doppelhaus „Aura 136“ in der Kategorie „Moderne Häuser“ und im Jahr 2018 für den "Bungalow 131" in der Kategorie "Bungalows". Auch 2019 konnte Town & Country Haus einen Hausbau Design Award für den „Bungalow 110“ (1. Platz in der Kategorie Bungalows) gewinnen.

Pressekontakt:

Isabell Hering

Town & Country Haus Lizenzgeber GmbH

Hauptstr. 90 E

99820 Hörsselberg-Hainich OT Behringen

Tel. 036254-7 5 0

Fax 036254-7 5 140

E-Mail presse@tc.de

<https://www.tc.de/>