

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Verkauf durch einen Testamentsvollstrecker: Den Nachlassauftrag nicht mit der Erbenrolle verwechseln

Welche Grundlagen müssen für den deutschen Immobilienverkauf bei angeordneter Testamentsvollstreckung geklärt sein.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zum deutschen Nachlass gehört ein Haus. Die Familie möchte es verkaufen, zugleich ist eine Testamentsvollstreckung angeordnet. Nun organisiert ein Erbe Besichtigungen und nimmt an, alle Erben müssten nur gemeinsam den späteren Vertrag unterschreiben. Diese Annahme sollte vor einem Verkaufsauftrag geprüft werden. Die Rolle des Erben und die Befugnisse eines Testamentsvollstreckers sind unterschiedliche Ausgangspunkte.

Den angeordneten Umfang zuerst bestimmen

§ 2205 BGB weist dem Testamentsvollstrecker die Verwaltung des Nachlasses zu und nennt insbesondere Besitznahme und Verfügung über Nachlassgegenstände. Er enthält zugleich eine Grenze für unentgeltliche Verfügungen. [\[BGB-2205\]](#) Welche konkrete Person in welchem Umfang tätig werden darf, ergibt sich nicht aus der bloßen Familienbezeichnung „Vollstrecker“.

§ 2208 BGB berücksichtigt Einschränkungen nach dem Willen des Erblassers und den Fall, dass nur einzelne Gegenstände unter Verwaltung stehen. [\[BGB-2208\]](#) Für das Haus muss daher die tatsächliche Anordnung mit den erforderlichen Nachweisen gelesen werden. Eine vollständige Nachlassprüfung einschließlich besonderer testamentarischer Gestaltungen leistet dieser Beitrag nicht.

Eigentümerstellung nicht mit Verfügungsbefugnis verwechseln

§ 2211 Absatz 1 BGB schließt eine Verfügung des Erben über einen der Verwaltung des Testamentsvollstreckers unterliegenden Nachlassgegenstand aus. [\[BGB-2211\]](#) Deshalb reicht die organisatorische Frage „Wer von den Erben ist am Termin verfügbar?“ als Vorbereitung nicht aus.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass die zuständige erbrechtliche und notarielle Beratung ausdrücklich festhalten, wer das konkrete Geschäft vorbereitet, wer die nötigen Erklärungen abgibt und welche Nachweise für den Vollzug gebraucht werden. Der Artikel erklärt keine vorhandene Vollmacht oder Vertragsunterschrift für wirksam oder unwirksam.

Ein erfundener Auftrag mit falscher Ausgangsrolle

Ein Miterbe erhält die Schlüssel und sammelt Unterlagen. Er bespricht mit einem Büro bereits einen Verkaufsauftrag. Erst danach wird bekannt, dass das Haus von einer angeordneten Testamentsvollstreckung erfasst ist. Die bisherigen praktischen Aufgaben belegen nicht allein seine rechtliche Befugnis für sämtliche weiteren Schritte.

Die Beteiligten legen deshalb vorhandene Aufträge, Erklärungen und Nachlassunterlagen vollständig zur Prüfung vor. Anschließend wird der Verkaufsweg mit den tatsächlich zuständigen Personen geordnet. Eine rückdatierte oder nur umbenannte Arbeitsnotiz ersetzt diese Klärung nicht.

Objektarbeit und Nachlassentscheidung verbinden

Auch ein korrekt vertretener Verkauf braucht einen nachvollziehbaren Objektstand. Technische Unterlagen, bestehende Nutzungen und bekannte offene Fragen werden gesammelt, ohne dass die sammelnde Person damit automatisch jede Entscheidung treffen dürfte.

Halte fachlich bestätigte Rollen und praktische Aufgaben nebeneinander fest. Wer bekommt ein eingehendes Angebot? Wer prüft den Kaufumfang? Wer gibt relevante neue Informationen an das Notariat weiter? Die Informationen sollten die zuständige Stelle tatsächlich erreichen, statt in getrennten Familien- und Verwaltungsordnern zu bleiben.

Den Erlös nicht vorweg privat verplanen

Die Verfügung über das Haus und die spätere Behandlung des Nachlasses sind getrennt zu prüfen. Dieser Beitrag berechnet keine Verteilung, Vergütung des Vollstreckers oder Steuer. Sammle entsprechende Fragen für die Nachlassberatung, bevor mit einem pauschal frei verfügbaren Betrag geplant wird.

Die zentrale Vorbereitung ist abgeschlossen, wenn die konkrete Anordnung, die betroffene Immobilie und die nachgewiesene Befugnis zusammenpassen. Dann kann die Familie sachlich mitarbeiten, ohne ihre praktische Hilfe unbemerkt in eine rechtlich ungeklärte Verkaufsrolle umzudeuten.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffene Immobilie

Trag Adresse und Grundbuchbezeichnung des Hauses ein, das verkauft werden soll.

02 / Anordnung der Vollstreckung

Notiere, welches Dokument die Testamentsvollstreckung anordnet, mit Datum und wo das Original liegt.

03 / Umfang laut Anordnung

Halte fest, ob die Vollstreckung den ganzen Nachlass oder nur einzelne Gegenstände betrifft und welche Einschränkungen genannt sind.

04 / Nachweis der Befugnis

Notiere, welcher Nachweis die Befugnis des Testamentsvollstreckers belegt und ob er dir schon vorliegt.

05 / Bisherige Aufträge und Erklärungen

Liste Verkaufsaufträge, Absprachen mit Büros und Erklärungen auf, die schon vor der Klärung abgegeben wurden.

06 / Rollen und Aufgaben

Trag ein, wer Angebote entgegennimmt, wer den Kaufumfang prüft und wer neue Informationen an das Notariat weitergibt.

07 / Fragen zum Erlös

Sammle deine Fragen zu Verteilung, Vergütung und Steuer für die Nachlassberatung.

08 / Nächster Schritt

Notiere den Termin bei der erbrechtlichen oder notariellen Beratung und welche Unterlagen du mitbringst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB-2205\] BGB § 2205](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB-2208\] BGB § 2208](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB-2211\] BGB § 2211](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0059-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.