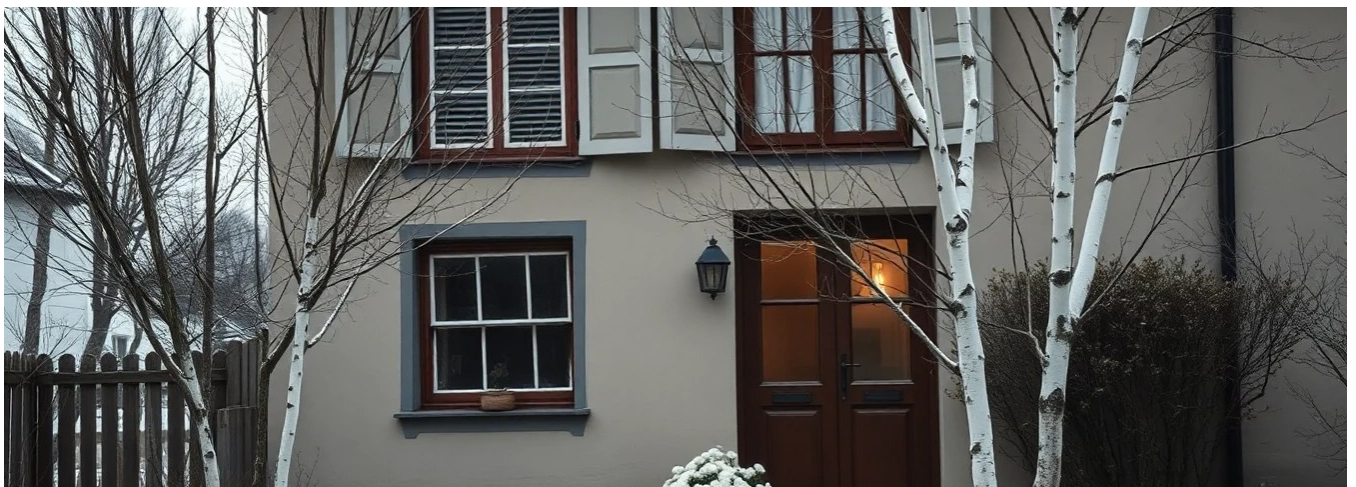


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Todesfall bleibt ein Hauskredit: Den Nachlass nicht auf den sichtbaren Immobilienwert verkürzen

Welche Kredit- und Nachlassinformationen sichere ich nach einem Todesfall, bevor ich aus dem Hauswert auf frei verfügbares Erbvermögen schließe?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach einem Todesfall steht zunächst das Haus im Mittelpunkt. Daneben kann ein laufender Kredit bestehen. Für eine erste Übersicht ist entscheidend, den sichtbaren Vermögenswert nicht mit frei verfügbarem Nachlassgeld gleichzusetzen. Hole rechtzeitig passende erbrechtliche und finanzielle Beratung ein; insbesondere laufende Fristen müssen individuell geklärt werden.

Die eigene Rolle nicht aus dem Familienverhältnis ableiten

Stelle zunächst fest, welche Unterlagen zur Erbfolge und zu möglichen weiteren Beteiligten vorliegen. Der Artikel entscheidet weder, wer Erbe ist, noch welche Erklärung bereits eine rechtliche Wirkung hat. Auch Fragen zur Annahme oder Ausschlagung werden hier nicht durch eine allgemeine Empfehlung ersetzt.

§ 1967 BGB nennt die Haftung des Erben für Nachlassverbindlichkeiten und zählt dazu unter anderem die vom Verstorbenen herrührenden Schulden. [\[BGB1967\]](#) Aus dem Erhalt einer Immobilie kann deshalb nicht einfach auf einen ausschließlich positiven Vermögensposten geschlossen werden. Einzelne Haftungsbegrenzungen und die persönliche Situation brauchen eine umfassendere Prüfung.

Kredit und Sicherheit als eigene Unterlagen sammeln

Sichere vorhandene Kreditverträge, Nachträge, letzte Auszüge, Zahlungspläne und Schreiben der Bank. Notiere, was bestätigt ist und was noch fehlt. Ein Grundbuchbetrag ist nicht ohne Weiteres die tatsächliche offene Kreditsumme; fordere die passende Auskunft über den vorgesehenen legitimierten Weg an. Der Artikel gibt keine Anleitung zum Zugriff auf fremde Konten oder Zugangsdaten.

Prüfe mit der Beratung, welche laufenden Zahlungen bestehen und wie sie bis zur Klärung organisiert werden müssen. Unterstelle weder einen automatischen Zahlungsstopp noch eine automatische vollständige Fälligkeit allein aufgrund des Todesfalls. Maßgeblich sind Vertrag, konkrete Rechtslage und Abwicklung.

Ein fiktiver Bestandsunterschied

Für die reine Veranschaulichung wird ein Hauswert von 300.000 Euro und eine offene Schuld von 180.000 Euro angenommen. Der rechnerische Unterschied beträgt 120.000 Euro. Damit sind weder andere Nachlassverbindlichkeiten noch Kosten oder ein tatsächlich erzielbarer Verkaufspreis geprüft.

Zudem sind auch diese 120.000 Euro kein bereits auf einem Konto vorhandener Geldbetrag. Wer laufende Zahlungen finanzieren muss, benötigt daneben eine konkrete Übersicht verfügbarer Mittel. Ein später vielleicht ausreichender Verkauf ersetzt deren heutige Klärung nicht.

Einen Prüfauftrag statt einer voreiligen Verfügung erstellen

Halte Erbenstellung, vollständige Vermögens- und Schuldenliste, aktuellen Zahlungsbedarf und mögliche Fristen getrennt fest. Eine vorhandene Versicherung wird anhand ihrer tatsächlichen Bedingungen und Begünstigung geprüft, nicht bloß als automatisch schuldbefreiende Summe eingetragen.

Das erste Ziel ist eine belastbare Sachverhaltsmappe für die zuständigen Fachstellen. Behalte offene Punkte offen und stimme weitere Erklärungen oder Zahlungen auf dieser Grundlage ab. So wird aus dem sichtbaren Haus eine nachvollziehbare Nachlassbetrachtung, ohne ungeprüfte Haftung oder sofort verfügbare Mittel zu unterstellen.

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 / Unterlagen zur Erbfolge

Trag ein, welche Unterlagen zur Erbfolge vorliegen und wer außer dir beteiligt sein könnte.

02 / Kreditverträge

Liste Kreditverträge, Nachträge, letzte Auszüge und Schreiben der Bank mit Datum auf.

03 / Offene Kreditsumme

Notiere die offene Summe laut Auskunft der Bank, mit Datum und Weg der Anfrage.

04 / Laufende Zahlungen

Trag Raten und weitere Zahlungen ein und wer sie bis zur Klärung übernimmt.

05 / Weitere Verbindlichkeiten

Liste andere bekannte Schulden und Kosten des Nachlasses auf; markiere Unbekanntes.

06 / Verfügbares Geld

Notiere, welche Mittel tatsächlich auf Konten bereitstehen, getrennt vom Wert des Hauses.

07 / Versicherungen

Trag vorhandene Versicherungen mit Gesellschaft, Begünstigung und Stand der Prüfung ein.

08 / Beratung und Fristen

Notiere, wer dich erbrechtlich und finanziell berät, mit Termin, und welche Fristen dort geklärt werden.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB1967] BGB § 1967 – Erbenhaftung, Nachlassverbindlichkeiten

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. 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-P06-0050-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.