

Die Immobilie im Erbfall

So vermeiden Sie Konflikte in der Familie

Immobilien stellen häufig den Großteil des Vermögens einer Person dar, weshalb ihnen im Rahmen des Erbens und Vererbens eine wichtige Rolle zukommt.

Beispielfall:

Die Eheleute V und M sind deutsche Staatsangehörige, leben in Deutschland, haben keinen Ehevertrag und keine letztwillige Verfügung vereinbart. Sie haben die gemeinsamen Kinder S und T. Der V ist Eigentümer mehrerer Immobilien.

1. Wie ist die Rechtslage, wenn V stirbt?

Antwort: Die M wird Erbin zu 50/100 (§ 1931 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1371 BGB).
S und T werden Erben zu je 25/100 (§ 1924 BGB).
M, S und T bilden eine Erbengemeinschaft (§ 2032 BGB).

2. Was geschieht mit den Immobilien?

Im Zusammenhang mit dem Vererben und Erben von Immobilien kommt es oftmals zu vielfältigen Problemen. Zunächst ist die **Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft** anzusprechen. Sind sich die Erben der Erbengemeinschaft über Art und Weise der Aufteilung einig, können sie einen Auseinandersetzungsvertrag schließen. Im Anschluss hieran muss der dingliche Vollzug, also entsprechende Änderungen im Grundbuch, vorgenommen werden.

Sind sie sich uneinig oder ist der Nachlass, auch hier sind vor allem Immobilien zu nennen, schlecht teilbar, kann jeder Miterbe die zwangsweise Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft herbeiführen, indem er die **Teilungsversteigerung der Immobilien** und die Zwangsversteigerung aller übrigen Nachlassgegenstände beantragt.

3. Lösungsmöglichkeiten

a) Der Erblasser kann durch **letztwillige Verfügung** dafür sorgen, dass seine Interessen am besten durchgesetzt und Probleme vermieden werden.

Möchte man dem überlebenden Ehepartner etwa garantieren, dass er oder sie nach dem Tod des Erstversterbenden weiter im Familienheim wohnen kann, bietet sich beispielsweise die Einsetzung des **Ehepartners zum Alleinerben** ein. Das sog. „Berliner Testament“, bei dem der Ehepartner zum unbeschränkten Alleinerben eingesetzt wird und die gemeinsamen Kinder Schlusserben des Letztversterbenden werden. Diese Regelung sollte durch einen **Pflichtteilsverzicht** der Kinder auf den Tod des erstversterbenden Elternteils oder zumindest mit einer sog. **Pflichtteilsstrafklausel** abgesichert werden.

b) Der Erblasser kann allerdings auch durch sog. **Teilungsanordnungen** für klare Verhältnisse sorgen. Hier teilt der Erblasser nahezu sein gesamtes Vermögen durch Verfügung von Todes wegen einzelnen Miterben zu. Eine weitere Möglichkeit ist die Anordnung der **Testamentsvollstreckung** nach dem Tod des längstlebenden Ehegatten.

c) Aber auch **zu Lebzeiten** können bereits Regelungen getroffen werden, um einerseits Streitigkeiten innerhalb der Familie nach dem Ableben zu vermeiden, andererseits kann dies auch aus steuerrechtlichen Gründen sinnvoll sein.

So können Eltern oder ein Elternteil durch **Übertragung von Immobilienvermögen zu Lebzeiten** an die Kinder, gegen Einräumung eines lebenslangen Nießbrauchsrechts, Regelungen treffen. Hier sollte daran gedacht werden, sich **Rückforderungsrechte vorzubehalten**.