

## Immobilie und Erbrecht

Von Assessor Bastian Baldus und Rechtsanwalt Dr. Ulrich Zacharias

### I. Bedeutung

Etwa die Hälfte aller Menschen lebt in Deutschland im eigenen Heim oder in einer Eigentumswohnung. Statistisch gesehen geht es damit in jedem zweiten Erbfall um eine Immobilie. Es lohnt sich deshalb, sich mit den Besonderheiten und Folgen des Immobilienerwerbs durch Erbschaft zu beschäftigen.

Worin aber liegen die Besonderheiten, wenn eine **Immobilie im Nachlass** ist? Anders als Geldvermögen, Schmuck oder Hausrat können Immobilien nicht so einfach geteilt und unter den Erben verteilt werden.

Erfahrungsgemäß besteht hinsichtlich der selbst genutzten Immobilie des Erblassers ein besonderer **emotionaler Bezug**, denn es geht um das Haus der Eltern oder Großeltern.

Schließlich bedeutet eine Immobilie in der Regel auch einen besonderen finanziellen Wert, der bei der Erbschaftssteuer, bei Pflichtteilsansprüchen oder Ausgleichsberechnungen zu berücksichtigen ist.

Die möglichen Einzelfälle sind vielschichtig. Diese Broschüre kann nur ein erster Denkanstoß sein sowohl für die, die ein Testament machen wollen, als auch für den, der Erbe oder Pflichtteilsberechtigter wird.

### II. Übergang zu Lebzeiten

Zu Lebzeiten geht das Eigentum an Immobilien durch Kauf, Schenkung oder Durchführung einer Zwangsversteigerung auf einen anderen über.

Kauf und Schenkung sowie sämtliche Abwandlungen dieser Vertragsformen sind Gestaltungsformen, die aus erbrechtlicher Sicht von Bedeutung sind. So kann eine Schenkung unter Auflage - wie z.B. der Erbringung von **Pflegeleistungen** - bei der Pflichtteilsberechnung ganz anders zu bewerten sein, als eine Schenkung unter Einräumung eines **Wohn- oder Nießbrauchsrechts**.

Bei großen Immobilienvermögen kann eine Nachfolgeregelung zu Lebzeiten aus steuerlicher Sicht von Vorteil sein. Auf notwendige Details soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden, die grundsätzliche Möglichkeit der Übertragung schon zu Lebzeiten sollte aber im Hinterkopf behalten werden.

### III. Übergang im Erbfall

#### 1. Gesetzliche Erbfolge

**Beispiel:** M und V sind Eigentümer eines Einfamilienhauses zu je 1/2. Sie haben zwei Kinder S und T. V stirbt mit 75 Jahren. Es gibt kein Testament. Seine Witwe ist 70 Jahre alt und will in dem Haus wohnen bleiben.

Nach der gesetzlichen Erbfolge sind M zu 2/4 und S und T je zu 1/4 **Miterben in Erbengemeinschaft** geworden. Also sind jetzt im Ergebnis M zu 3/4 und S und T je zu 1/8 Eigentümer der Immobilie? Schön wär's! Denn dieser Stand wird frühestens erreicht werden, wenn die entstandene Erbengemeinschaft auseinandergesetzt oder teilauseinandergesetzt ist. Bis dahin ist M weiterhin zu 1/2 Eigentümerin und die Erbengemeinschaft bestehend aus M, S und T ebenfalls zu 1/2. Ganz schön kompliziert!

Es sind die Regeln zu beachten, die für Miterben in Erbengemeinschaft gelten. In der Erbengemeinschaft gilt zunächst das **Einstimmigkeitsprinzip**. Das bedeutet, dass alle Entscheidungen in Bezug auf den hälftigen ideellen Anteil des Vaters an dem Grundstück durch M, S und T gemeinsam getroffen werden müssen. Von der Veräußerung, Belastung oder weiteren Nutzung des Hauses bis hin zur Entscheidung über Reparaturen, Instandhaltungen etc. Theoretisch müssen die Entscheidungen der Erbengemeinschaft ein weiteres mal mit M abgestimmt werden, die nicht nur Miterbin, sondern auch noch 1/2 Bruchteilseigentümerin des Grundstückes ist. Bei der Erbengemeinschaft haben wir es mit Gesamthandseigentum zu tun.

Also haben wir es nun mit einer **Gesamthandsgemeinschaft in einer Bruchteilsgemeinschaft** zu tun. Das führt auch bei Juristen hin und wieder zu Schweißausbrüchen.

Was aber, wenn die Vorstellungen der Beteiligten so verschieden sind, dass eine Einigung nicht erzielt werden kann? Wenn zum Beispiel S finanzielle Probleme hat, T jedoch selbst in dem Haus wohnen will, während M keine Veränderungen wünscht? Eine solche Diskrepanz kann Stillstand, Familienstreit, Gerichtsprozesse, bis hin zur Versteigerung zur Folge haben. Nicht umsonst heißt es: **Erbengemeinschaften sind Anwalts Liebling!**

Merke: Bei einer Familienimmobilie sollte genau bedacht werden, ob die gesetzliche Erbfolge geeignet ist, die Immobilie in der Familie zu halten.

## 2. Testamentarische Erbfolge

Durch ein Testament ist die gesetzliche Erbfolge ausgeschlossen. Aber was muss in einem Testament stehen?

In Konstellationen wie in unserem Beispielfall wird oft das sogenannte **Berliner Testament** gewählt: Bei diesem setzen sich die Eheleute zunächst gegenseitig als Alleinerben ein und als Schlusserben die Kinder.

Angewendet auf unseren Beispielfall bedeutet dies, dass nach dem Tode des V seine Ehefrau M dessen Alleinerbin werden würde. Sie würde damit alleinige Grundstückseigentümerin werden, könnte weiterhin die Immobilie nutzen und wäre auf die Zustimmung ihrer Kinder nicht angewiesen.

Alle Probleme gelöst? Nein. Denn bei dem – weit verbreiteten – Berliner Testament entstehen **Pflichtteilsansprüche**. Denn es sind zwei Erbfälle in einem Testament geregelt. Die Kinder werden nur Erben des längerlebenden Elternteils.

Die Kinder S und T sind also durch das Testament nach dem Tode des V enterbt, da M Alleinerbin wird. Das Gesetz gewährt den enterbten Kindern deshalb einen Pflichtteil in Höhe der **Hälfte ihres gesetzlichen Erbteils**. Der **Pflichtteil ist ein Geldanspruch**, in diesem Fall für S und T in Höhe von 1/8 des gesamten Nachlasses. M wäre damit in der Situation, dass sie nun zwar Alleineigentümerin des Grundstückes ist, aber sie muss die Geldansprüche erfüllen. Und die können es in sich haben. Noch tragischer wird es, wenn im sogenannten **fiktiven Nachlass** auch noch die Grundstückshälfte von M steckt.

Hat V neben seinem Grundstücksanteil keine entsprechenden liquiden Mittel hinterlassen oder M entsprechendes eigenes Vermögen, hat M ein riesiges Problem. Verkauf des Hauses, Immobilienverrentung, Beteiligung der Kinder am Immobilienvermögen, was ist die Lösung?

Zur Vermeidung solcher Probleme könnte sich das „**Zacharias'sche Testament**“ anbieten. Bei dieser, dem holländischen Recht nachempfundenen Variante, wird den Kindern bereits beim Tode des erstversterbenden Ehegatten ein verzinsliches Geldvermächtnis in Höhe des gesetzlichen Erbteils zugewandt, das mit dem Tode des zweiten Ehegatten zahlbar ist.

Man kann die Angelegenheit zu Lebzeiten regeln, sofern man den Kindern

was zukommen lässt. Oder man versucht es mit einem Erbvertrag, den die Kinder mit unterschreiben.

#### IV. Vorsorge und Immobilien

Nicht selten ist die selbstgenutzte Immobilie auch gleichzeitig die (wesentliche) **Altersvorsorge von Eheleuten**.

Klassisch ist der Fall, dass die Immobilie irgendwann verkauft wird und der erzielte Kaufpreis nach und nach für den Lebensabend aufgebraucht wird.

Eine elegante Möglichkeit ist die **Immobilienverrentung**. Bei dieser Variante wird die Immobilie weiterhin selbst bewohnt. Umbauten zur barrierefreien Gestaltung werden durch einen Verkauf mit **Einmalzahlung** bei gleichzeitiger **Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechtes** finanziert. Schließlich wird eine zusätzliche **monatliche Rente bis zum Lebensende** vereinbart.

Doch wer von den Eheleuten kann im hohen Alter noch solche gravierenden Entscheidungen treffen? Wer soll es an ihrer Stelle tun dürfen? Reicht eine normale Vorsorgevollmacht aus?

Empfehlenswert ist eine **notarielle Immobilienvollmacht**, die neben der Vorsorgevollmacht alle Möglichkeiten bietet und gleichzeitig ausreichende Sicherheit und Rechtswirksamkeit gewährleistet.

#### V. Fazit

Neben mehr oder weniger eleganten Steuervermeidungsstrategien müssen Immobilieneigentümer auf praktikable Lösungen für ihre Nachkommen achten. Der **Zusammenhalt der Familie** sollte immer Vorrang haben vor raffinierten Lösungen, die am Ende nicht für Rechtssicherheit sorgen, sondern Zank und Streit provozieren.

#### Impressum:

Anwaltskanzlei Dr. Zacharias  
Volmerstraße 5 – 7  
12489 Berlin – Adlershof  
Tel.: 030 / 63 92 4567