

## **Fachbeitrag zum Thema „Vererbung von Immobilien“**

Wenn sich im Vermögen des Erblassers eine Immobilie befindet, sollte man sich zunächst über die Konsequenzen klar werden, wenn man keine letztwillige Verfügung trifft und damit die gesetzliche Erbfolge eintritt:

Ausgangsfall: Erblasser M, verheiratet mit F, hat zwei Kinder K1 und K2. Im Grundbuch sind M und F je hälftig als Eigentümer eingetragen. M stirbt. Er wird von F zu  $\frac{1}{2}$ , von K1 und K2 je zu  $\frac{1}{4}$  beerbt. Hier besteht zwischen F einerseits und der Erbengemeinschaft andererseits eine Bruchteilsgemeinschaft nach § 741 ff. BGB. Unter den Erben besteht bezüglich der von M stammenden Miteigentumshälfte eine Erbengemeinschaft als Gesamthand. Hier sind also mehrere Grundstücksgemeinschaften „ineinander verschachtelt“, wobei mit dem „kleinen Antrag“ die Aufhebung einer der mehreren Gemeinschaften betrieben werden kann, mit dem „großen Antrag“ die Aufhebung alle Gemeinschaften an dem Grundstück.

Einer oder mehrere Miterben können jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft beantragen, indem ein sog. Teilungsversteigerungsantrag beim zuständigen Versteigerungsgericht gestellt wird.

Um oftmals jahrelange Streitigkeiten unter den Erben zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Wünsche in Bezug auf die Immobilie in einem Testament bzw. bei Eheleuten in einem gemeinschaftlichen Testament zu regeln. Sofern das Familienheim auf jeden Fall erhalten bleiben soll, wäre die gegenseitige Erbeinsetzung der Eheleute und die Schlusserbeneinsetzung eines Kindes denkbar, wobei hiervon Pflichtteilsansprüche unberührt bleiben. Der Pflichtteilsanspruch ist jedoch nur ein schuldrechtlicher Zahlungsanspruch und kein dinglicher Anspruch auf den betreffenden Nachlassteil. vorhanden sind, ist ein Testament mit der Anordnung einer Testamentsvollstreckung mit dem Aufgabenkreis der Verwaltung und Auseinandersetzung des Nachlasses

Sofern die Immobilie verkauft werden kann oder soll oder mehrere Immobilien sinnvoll. Denn so ist den Erben die Aufteilung des Nachlasses entzogen. Vielmehr vollzieht der Testamentsvollstrecker kraft der ihm verliehenen Rechtsmacht über die Nachlassgegenstände und vollzieht die Teilung unter den Miterben in erster Linie nach den Anordnungen des Erblassers, den Vereinbarungen der Erben und in letzter Linie nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Schließlich ist denkbar, dass die Eltern mit ihren Kindern einen individuellen Generationenvertrag in Form eines notariellen Übergabevertrages schließen und ihre Immobile/n bei Lebzeiten übertragen unter gleichzeitiger Berücksichtigung ihres Versorgungsinteresses. Übergabeverträge verursachen erfahrungsgemäß die höchste Quote an späteren Leistungsstörungen. Daher sind besonders sorgfältige Ausgestaltung und Formulierung erforderlich.

**Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht  
Stefan Friedrich**

Lange Straße 126

D-76530 Baden-Baden

Tel.: +49 (0) 72 21 / 50 63 - 0

[www.rae-cfr.de](http://www.rae-cfr.de)