

6. MAI 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Der letzte Wille: Wer erbt was und wann?

- *Um das Vermächtnis transparent zu regeln, sollte frühzeitig ein Testament oder Erbvertrag aufgesetzt werden*
- *In der gesetzlichen Erbfolge können nur die Erben derselben Ordnung gleichzeitig erben*
- *Im Falle einer Erbengemeinschaft bietet sich der Verkauf einer geerbten Immobilie an, da die Aufteilung des Eigentums oft zu Streitigkeiten führt*

Berlin, 6. MAI 2020 – Neid, Gier und Ärger: Erbangelegenheiten können für viele ein komplexes Thema sein, da die Hinterbliebenen nicht nur das Vermögen, sondern auch die Verbindlichkeiten eines Erblassers erhalten. Bei diesem Prinzip handelt es sich um die Gesamtrechtsnachfolge. In Deutschland ist das Erbrecht fest im Grundgesetz verankert und zählt somit zu den Grundrechten, wobei die meisten Erbangelegenheiten im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt sind. Die wichtigsten Informationen rund um das Thema Erbrecht hat der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) hier zusammengefasst.

Die letztwillige Verfügung

Um Erbstreitigkeiten zu vermeiden, ist ein frühzeitig aufgesetztes Testament oder ein Erbvertrag sinnvoll. Damit ein Testament rechtsgültig ist, muss es handschriftlich vom Erblasser verfasst und unterschrieben werden, empfehlenswert ist zudem die Angabe von Datum und Ort. Üblicherweise wird zwischen einem privatschriftlichen, auch eigenhändigen Testament genannt, und einem notariellen Testament unterschieden. Ersteres wird vom Testator selbst handschriftlich verfasst, ohne Einwirkung eines Dritten. Das notarielle Testament hingegen erfolgt mit der Erklärung des letzten Willens vor einem Notar oder mit der Übergabe einer Schrift an den Notar. „Wenn es viel zu vererben gibt oder Immobilien Teil des Vermächtnisses sind, ist es ratsam, einen Notar hinzuzuziehen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das Testament nicht verloren geht und die Verfügungen umgesetzt werden können“, erklärt Matthias Klauser, Leiter Maklervertrieb von McMakler. Das Testament muss die Anweisungen für die Einrichtung einer Testamentsvollstreckung enthalten. Außerdem ist es dem Testator möglich, einen Testamentsvollstrecker zur Durchsetzung seines letzten Willens zu ernennen.

Eine weitere Möglichkeit, sein Vermächtnis zu regeln, ist der Erbvertrag. Die Wirkung eines Erbvertrags ist deutlich umfangreicher als die eines Testaments. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass das Testament allein aufgesetzt werden kann, während bei einem Erbvertrag mindestens zwei Personen

beteiligt sein müssen. Zudem handelt es sich um einen gegenseitig verpflichtenden Vertrag. „Durch einen Erbvertrag kann beispielsweise eine Immobilie an eines der Kinder vererbt werden, mit der Auflage, dass dem verwitweten Ehepartner ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt wird. Zu beachten ist, dass der Erbvertrag vom Erblasser höchstpersönlich und in Anwesenheit eines Notars sowie allen beteiligten Parteien abgeschlossen werden muss“, teilt Immobilienexperte Klauser mit.

Die gesetzliche Erbfolge

Wurde kein Testament oder Erbvertrag hinterlassen, so gilt die gesetzliche Rangfolge der Erben. Zu den gesetzlichen Erben zählen enge Verwandte, Ehepartner des Erblassers sowie der Staat. Wobei letzterer nur erbt, sollte der Erblasser niemanden als Erben eingesetzt haben und es keine weiteren gesetzlichen Erben gibt. Die gesetzlichen Erben werden in unterschiedliche Ordnungen eingeteilt: Kinder und Enkel bilden die Erben erster Ordnung, Eltern und Geschwister sowie Nichten/Neffen gehören zu den Erben zweiter Ordnung, zu den Erben der dritten Ordnung zählen Großeltern, Onkel/Tanten sowie deren Kinder.

Aufgepasst: Nur die Erben einer Ordnung können erben. Das bedeutet, sollte es Erben der ersten Ordnung geben, erhalten diese das volle Erbe. Erst wenn es keine Erben der ersten Ordnung gibt, wird das Erbe unter den Erben der zweiten Ordnung aufgeteilt. „Die Kinder eines Erben, nicht des Erblassers, erben nur dann, wenn ihre Eltern verstorben sind. Eine Ausnahme in der Erbfolge bilden überlebende Ehe- oder Lebenspartner. Sie gehören zu keiner Ordnung und erben immer anteilig. Dabei ist die Höhe der Erbschaft davon abhängig, neben wem sie zur Erbfolge gelangen“, so Klauser von McMakler.

Der Pflichtteil

Das Erbrecht nach dem BGB sichert nahen Verwandten den sogenannten Pflichtteil als gesetzliche Mindestbeteiligung zu, welcher unabhängig vom Willen des Erblassers gewährt wird. Demnach sind Ehegatten, Kinder sowie Eltern und Enkelkinder in einem Erbfall pflichtteilsberechtigt. Die Höhe des Pflichtteils orientiert sich dabei an der Höhe des Erbteils, der durch die gesetzliche Erbfolge entstehen würde. Wenn einer pflichtteilsberechtigten Person weniger als der Pflichtteil zugedacht wird, hat diese einen Pflichtteilsergänzungsanspruch.

Erben einer Immobilie: Was ist zu beachten?

Verkaufen, Vermieten oder selbst nutzen: Wurde ein Haus oder eine Wohnung geerbt, entstehen verschiedene Möglichkeiten. Bei der Eigennutzung sollten zunächst der Immobilienzustand sowie die finanziellen Aspekte genau beurteilt werden. Auch bei der Vermietung, der meist älteren Immobilie,

sollten die Instandhaltungskosten berücksichtigt werden. Bei geerbten Immobilien bietet sich oft der Verkauf des Objektes an. Im Falle einer Erbengemeinschaft – diese entsteht, wenn es mehrere Erben einer Ordnung gibt – ist es häufig schwierig, die Immobilie gleichermaßen zu teilen. Der Verkaufserlös hingegen lässt sich entsprechend aufteilen.

In einem Gerichtsurteil vom 18. Dezember 2019 (Az: 35 C 97/19) hat das Amtsgericht Mönchengladbach entschieden, dass in einer Erbengemeinschaft, in der ein Erbe allein die Nachlassimmobilie nutzt, den anderen Erben eine Nutzungsentschädigung zusteht. Im verhandelten Fall hatten zwei Schwestern ihren Bruder verklagt, da dieser sowohl vor als auch nach dem Tod ihrer Mutter im geerbten Hausgrundstück die erste Etage der Immobilie bewohnte. Während die Klägerinnen für die Grundsteuer, Gebäudeversicherung sowie für alle Reparaturen, die am Haus anfallen, aufkommen, beteiligt sich ihr Bruder nicht an den entstehenden Kosten. Die Schwestern forderten nun, dass ihr Bruder die Immobilie räumt oder sie mit einem Nutzungsersatz entschädigt. Der Beklagte versuchte die Klage abzuweisen, da er die Mutter jahrelang allein betreut und gepflegt habe und außerdem über einen mündlich vereinbarten Mietvertrag mit ihr verfüge. Die Richter haben nun entschieden, dass durch die Aufforderung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung die alleinige Nutzung der Immobilie zukünftig nicht mehr hingenommen wird. Zudem sei der Mietvertrag durch Konfusion beendet, da der Sohn im Mietvertrag zugleich als Mieter und in seiner Eigenschaft als Miterbe als Vermieter auftritt.

Matthias Klausner von McMakler resümiert: „Wer eine Immobilie erbt, muss nicht nur einen zeitlichen, sondern häufig auch finanziellen Aufwand einplanen. Eine fachliche Beratung durch einen Immobilienexperten kann daher eine große Erleichterung für die Erben in dieser schwierigen Phase bedeuten.“

Weitere Informationen zu diesem Thema gibt es im Ratgeber-Teil auf der Website von McMakler: [Erbchaftssteuer](#).

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.