

28. JUNI 2023

Erbschaft Immobilie: Worauf sollte eine Erbengemeinschaft achten

- *Eine Erbengemeinschaft entsteht, wenn mehrere Erben gemeinschaftlich ein geerbtes Vermögen verwalten oder veräußern*
- *Die Miterben einer Erbengemeinschaft haben innerhalb der Erbengemeinschaft gleiche Rechte und Pflichten und müssen sich bei einer geerbten Immobilie auf ein gemeinsames Vorgehen einigen*
- *Vorteile der Erbengemeinschaft beim Verkauf der geerbten Immobilie: Miterben können den Verkaufserlös sofort für eigene Vorhaben nutzen, der Erbvorgang ist schnell abgewickelt und laufende Kosten entfallen für die Miterben*

Frankfurt am Main, 28. JUNI 2023 – Gemeinsam erben, gemeinsam handeln: Eine Immobilie zu erben, ist grundsätzlich etwas Positives. Dennoch bringt eine Erbschaft auch viele Emotionen und rechtliche Fragen mit sich. Erst recht, wenn mehrere Hinterbliebene die Immobilie erben, die dann gemäß Paragraph 2023 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch eine Erbengemeinschaft bilden. Gemeinsam sind sie als Miterben für die Verwaltung der Immobilie verantwortlich und müssen einen Konsens finden, wie mit der Immobilie verfahren werden soll. Das ist erfahrungsgemäß jedoch nicht immer einfach, vor allem, wenn die Meinungen unter den Miterben auseinandergehen. Letztlich ist bei einer Erbengemeinschaft der Verkauf der Immobilie oft die beste Lösung. Warum das so ist und worauf Erben achten sollten, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) zusammengefasst.

„Eine Erbengemeinschaft entsteht, wenn mehrere Erben gemeinschaftlich ein geerbtes Vermögen verwalten. Dies kann entweder durch die gesetzliche Erbfolge geschehen, wenn kein Alleinerbe vorhanden ist oder durch eine testamentarische Verfügung oder einen Erbvertrag, in dem der Erblasser mehrere Erben bestimmt hat“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. „Innerhalb der Erbengemeinschaft werden die einzelnen Personen als Miterben bezeichnet. Jeder Miterbe hat eine Erbquote, die festlegt, welchen Anteil am gesamten Erbe er erhält. Diese Erbquote bestimmt den Umfang des individuellen Erbteils jedes Miterben.“

Die Erbquote richtet sich nach der gesetzlichen Erbfolge oder nach einer testamentarischen Verfügung des Erblassers. Ehepartner, Kinder und Enkel gehören zur ersten Ordnung; Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen zur zweiten Ordnung; Großeltern, Tanten, Onkel, Cousins und Cousinen zur dritten Ordnung; Urgroßeltern, Großtanten und Großonkel, Großcousinen und Großcousins zur vierten Ordnung. Wichtig ist zudem, dass sich das gesetzliche Erbrecht auf biologische oder adoptierte Kinder sowie auf direkte Verwandte des Erblassers beschränkt. Stiefkinder und Schwiegereltern haben kein automatisches gesetzliches Erbrecht.

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Rechte und Pflichten einer Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft wird rechtlich als Gesamthandsgemeinschaft betrachtet, der gemeinschaftlich ein bestimmtes Vermögen zusteht. Dazu gehört auch eine vererbte Immobilie. Jeder Miterbe kann jedoch nur über seinen Anteil am Nachlass eigenständig entscheiden. Alle Miterben haben unabhängig von ihrer Erbquote die gleichen Rechte und Pflichten.

Miterben einer Erbengemeinschaft haben das Recht, die Immobilie zu nutzen – allerdings müssen alle anderen Miterben durch eine Nutzungsvereinbarung zustimmen. Des Weiteren kann ein Miterbe seinen Erbteil an einen anderen Miterben oder einen Dritten verkaufen, wobei den Miterben ein Vorkaufsrecht mit einer Vorkaufsfrist von zwei Monaten zusteht. Können sich die Miterben über die Verwertung der geerbten Immobilie nicht einigen, so hat jeder Miterbe das Recht, eine Teilungsversteigerung zu verlangen, deren Erlös dann unter den Miterben aufgeteilt wird und die Erbengemeinschaft auflöst. Die Erben können die Erbschaft auch innerhalb von sechs Wochen nach Bekanntwerden ihrer Erbenstellung vollständig ausschlagen.

Zu den Pflichten der Miterben einer Erbengemeinschaft zählen wiederum die Grundbuchberichtigung, Übernahme von Mietverträgen, wenn die Immobilie vermietet ist, Verwaltungspflichten, Auskunftspflicht gegenüber den Miterben sowie Zahlung der Nachlassverbindlichkeiten wie der Erbschaftssteuer.

„Die Grundbuchberichtigung ist für die Erbengemeinschaft nach Paragraph 82 Grundbuchordnung verpflichtend. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Wenn sich die Erbengemeinschaft sofort einig ist, die Immobilie direkt nach dem Erbfall zu verkaufen, kann der Verkauf laut Grundbuchordnung auch ohne berichtigten Grundbucheintrag erfolgen“, ergänzt Wistokat.

Häufig können sich Erbengemeinschaften nicht einigen, wie mit der geerbten Immobilie umgegangen werden soll: gemeinsamer Verkauf, Eigennutzung, gemeinsame Vermietung oder Teilungsversteigerung? Um Komplikationen und langen rechtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen, sollten die Miterben offen und sachlich miteinander sprechen und gemeinsam den besten Umgang mit der geerbten Immobilie abwägen.

Immobilie gemeinsam verkaufen

Bei einem gemeinsamen Verkauf ist die Zustimmung aller Miterben notwendig, eine Mehrheit genügt nicht. Zudem muss die Erbengemeinschaft als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen sein. Zu prüfen ist auch die laufende Spekulationsfrist des Erblassers – also ob zwischen dem Erwerb und dem Verkauf der Immobilie weniger als zehn Jahre vergangen sind. Die Spekulationsfrist geht automatisch auf die Erben über, beginnt also nach einer Erbschaft nicht neu. „Wird die Immobilie verkauft, teilen sich die Miterben je nach testamentarischer Verfügung oder Erbfolge den Erlös auf.“

Die Vorteile, die für einen Verkauf sprechen, wenn eine Erbengemeinschaft eine Immobilie erbt, liegen auf der Hand: Die Miterben können den Verkaufserlös sofort für eigene Vorhaben nutzen, der Erbvorgang ist schnell abgeschlossen und laufende Kosten entfallen für die Miterben“, sagt Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Für eine reibungslose Vermarktung der Immobilie empfiehlt es sich, einen professionellen Immobilienmakler zu beauftragen und ihm eine Vollmacht für die weitere Abwicklung zu erteilen. So werden mögliche Interessenkonflikte innerhalb der Erbengemeinschaft reduziert und der Verkaufsprozess durch einen kompetenten Experten beschleunigt.

Immobilie selbst nutzen

Für den Fall, dass ein Miterbe noch in der geerbten Immobilie wohnt – häufig der Ehepartner – oder künftig dort wohnen möchte, haben die Miterben Anspruch auf eine angemessene Nutzungsentschädigung oder auf Abschluss eines Mietvertrages. Hat der Erblasser jedoch testamentarisch ein Wohnrecht auf die Person eingeräumt und ist dieses im Grundbuch eingetragen, so gilt das Wohnrecht. Ein Verkauf ist dann in der Regel unwahrscheinlich, da das Wohnrecht auch bei einem Verkauf an Dritte bestehen bleibt. Dieser Umstand kann den Wert der Immobilie erheblich mindern.

„Grundsätzlich kann ein Miterbe die geerbte Immobilie auch komplett übernehmen. In diesem Fall muss er die anderen Miterben auszahlen. Wie hoch die Zahlung ist, richtet sich nach dem Wert der Immobilie. Die Immobilienbewertung sollte von einem zertifizierten Gutachter erstellt werden, da sie vor Gericht Bestand hat. Rechtssicherheit schafft zudem ein notariell beglaubigter Auflösungsvertrag, in dem alle Vereinbarungen festgehalten werden“, lässt der Immobilienrechtsexperte von VON POLL IMMOBILIEN wissen.

Immobilie gemeinsam vermieten

Einigen sich die Mitglieder einer Erbengemeinschaft darauf, das Objekt zu vermieten, was häufig bei einem Mehrfamilienhaus eintritt, werden die Mieteinnahmen unter den Miterben aufgeteilt. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte die Aufteilung einvernehmlich geregelt und am besten ein Hausverwalter engagiert werden.

Teilungserklärung

Kann sich eine Erbengemeinschaft nicht auf den Immobilienverkauf oder eine Verwaltung einigen, ist die Teilungsversteigerung oftmals die letzte Möglichkeit. Jeder Miterbe kann nach Paragraph 2042 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch beim Amtsgericht die Erbauseinandersetzung durch einen Antrag auf Veräußerung von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Erbbaurechten stellen. „Die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft können die Teilungsversteigerung nicht verhindern. Bei der Versteigerung kann jedes Mitglied der Erbengemeinschaft mitbieten und die Immobilie erwerben. Der Erlös wird unter den Erben aufgeteilt. Allerdings wird die Immobilie bei Versteigerung in der Regel unter Wert verkauft.

Zudem müssen die Kosten für das Wertgutachten vor der Teilungsversteigerung und für das Verfahren bezahlt werden, was den Erlös zusätzlich schmälert“, gibt Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN zu bedenken.

Kosten einer Erbengemeinschaft

Neben den Kosten für die Sterbeurkunde und Beerdigung entstehen den Erben einer Erbengemeinschaft weitere Ausgaben. Dazu gehören die Erbschaftssteuer, Kosten für den Erbschein, die Grundbucheintragung und Erbauseinandersetzung. Die Erbschaftssteuer hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie dem Verwandtschaftsgrad und dem Wert des Erbes. Der Erbschein richtet sich nach dem Erbwert und regelt die rechtliche Zuständigkeit des Erben. Für die Berichtigung des Grundbuchs fallen Gebühren an, die sich ebenso am Wert der Immobilie orientieren. Bei der Erbauseinandersetzung, insbesondere bei Streitigkeiten und Teilungsversteigerungen, entstehen wiederum Kosten, die sich nach dem Streitwert richten.

Fazit

Generell können durch gut geregelte Testamente zu Lebzeiten Meinungsverschiedenheiten unter Erben und Erbauseinandersetzungen weitgehend vermieden werden. Ist dies jedoch nicht der Fall und gibt es keinen Alleinerben, so erbt eine Erbengemeinschaft aufgrund eines Testaments des Erblassers oder aufgrund gesetzlicher Erbfolge. „Eine Erbengemeinschaft strebt in der Regel die Auseinandersetzung an. Bei geerbten Immobilien kann jedoch die gerechte Aufteilung eine Herausforderung darstellen und zu Erbstreitigkeiten führen. Durch die Einbeziehung neutraler Personen wie Immobilienmakler oder Hausverwalter können Konflikte vermieden und die Abwicklung des Erbes beschleunigt werden. Es ist ratsam, außergerichtliche Einigungen anzustreben und den Wert der Immobilie zu kennen, um Streitigkeiten und hohe Kosten zu vermeiden“, weiß Rechtsanwalt Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Der digitale Verkäuferservice ist im VON POLL IMMOBILIEN Kundenportal hier verfügbar: <https://home.von-poll.com/de-de/immobilie-verkaufen>

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.

Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.