

NACHLASS

Kampf ums Erbe

Eine Immobilienerbschaft kann Segen oder Fluch sein. Kompliziert wird es, wenn es mehrere Hinterbliebene gibt, denn diese bilden automatisch eine Erbengemeinschaft. Das heißt, die vererbte Immobilie wird gemeinsames Eigentum. Wenn die einzelnen Erben dann auch noch unterschiedliche Vorstellungen haben, was mit der Immobilie geschehen soll, wird es problematisch.

Ein fiktives Beispiel: Drei Geschwister erben ein Zinshaus. Zwei von ihnen möchten das Objekt behalten, ein Erbe hat jedoch finanzielle Sorgen und will so schnell wie möglich verkaufen. Sind seine Geschwister nicht in der Lage, ihn auszuzahlen, kann er entweder seinen kompletten Erbteil an einen Dritten veräußern oder die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft, also die Aufteilung des Nachlasses, verlangen. Beide Szenarien enden erfahrungsgemäß in einer Teilungsversteigerung. Diese Art der Zwangsversteigerung ist aber die teuerste Lösung: Die Kosten eines solchen Verfahrens sind hoch (Gebühren, Gutachten etc.) und oft ist der Verkaufspreis bei einer Versteigerung deutlich niedriger als bei einem Angebot auf dem freien Markt.

Selbst wenn die Hinterbliebenen sich einig sind, birgt die Erbengemeinschaft Risiken. Ist ein Miterbe etwa hoch verschuldet, kann der Gläubiger seinen Anteil pfänden und so als Außenstehender eine Auflösung der Erbengemeinschaft durchsetzen. Auch hier das Ergebnis: Teilungsversteigerung.

Um das zu vermeiden, kann die Erbengemeinschaft in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts

(GbR) umgewandelt werden. Der entsprechende Gesellschaftsvertrag enthält klare Regelungen, die das Eingreifen von fremden Personen verhindern oder festle-



Oliver Moll

gen, unter welchen Bedingungen und mit welcher Abfindung ein Gesellschafter die Gemeinschaft verlassen kann. Eine GbR ist zudem rechtsfähig. Das heißt, sie kann – im Gegensatz zur Erbengemeinschaft – Verträge abschließen und die geerbte Immobilie beispielsweise vermieten. Ein gut gemachter GbR-Vertrag lässt keinen Raum für Missverständnisse und verringert das Konfliktpotenzial für Erben enorm.

Trotzdem sollten Immobilienbesitzer sich rechtzeitig Gedanken über ihren Nachlass machen, um ihren Angehörigen mitunter jahrelangen Ärger zu ersparen: Wer sind die potenziellen Erben? Wie ist ihre Beziehung zueinander? Welchen Lebensstil führen sie? Eventuell ist es sogar für alle Beteiligten günstiger, die Immobilie noch zu Lebzeiten zu verkaufen. Und wer ganz auf Nummer sicher gehen will, hält sich am besten gleich an die alte Volksweisheit: Lieber mit warmen Händen geben als mit kalten.

Oliver Moll, Moll & Moll Zinshaus