

# Immobilie vererben – notwendige Vorüberlegungen

Wenn Sie eine Immobilie vererben wollen, sollten Sie sich rechtzeitig mit der Nachlassplanung, also mit Ihrer Vermögensnachfolge nach dem Tod, Ihren Vorstellungen und Wünschen und den verschiedenen erbrechtlichen Instrumenten befassen. Die Planung der Vermögensübertragung auf die nächste Generation sollten Sie als wichtigen Teil Ihrer privaten Finanzplanung betrachten.

Für Immobilieneigentümer oder -eigentümerinnen, die ihre Vermögensnachfolge nach ihrem Tod planen, ist nicht zuletzt ihre aktuelle Lebenssituation von Bedeutung. Bevor Sie also Entscheidungen treffen und sich daranmachen, diese in erbrechtliche Verfügungen umzusetzen, sollten Sie unter Beachtung Ihrer persönlichen Lebensumstände Ihre Vorstellungen für die Erbfolge klären.

## Die richtige Strategie für Ihre persönliche Nachlassplanung

Zwar wird eine Wohnimmobilie häufig den größten Vermögenswert innerhalb Ihres Gesamtvermögens darstellen, unabhängig davon sollten Sie sich aber zunächst einen vollständigen Überblick über Ihr Vermögen

verschaffen. Deshalb ist es ratsam, ein aktuelles Vermögensverzeichnis zu erstellen, in dem Sie alle Vermögensgegenstände auflisten.

### Muster eines Vermögensverzeichnisses

STAND: _____ [DATUM EINTRAGEN]	WERT IN EURO
<b>Aktiva</b>	
Bargeld	
Guthaben auf Girokonten, Termin- und Festgeldkonten, Sparkonten, Sparverträgen, sonstigen Spareinlagen	
Wertpapiere	
Forderungen aus Versicherungsverträgen	
Forderungen aus Bausparverträgen	
Rechte und Ansprüche aus Erbschaften	
Rückständiges Arbeitseinkommen	
Aktien und sonstige Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (zum Beispiel Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung)	
Beteiligungen an Personengesellschaften (zum Beispiel offene Handelsgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts)	
Beteiligungen an Genossenschaften (zum Beispiel an Genossenschaftsbanken)	
Grundvermögen (Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen)	
Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds	
Kraftfahrzeuge	
Hausrat, sonstiges Mobiliar oder Wertgegenstände	
Rechte oder Ansprüche aus Urheber-, Patent- und Verlagsrechten	
Betriebsvermögen	
sonstiges Vermögen	
<b>Summe Aktiva</b>	

STAND: _____ [DATUM EINTRAGEN]	WERT IN EURO
<b>Passiva</b>	
Verbindlichkeiten auf Girokonten	
langfristige Bankschulden	
Verbindlichkeiten aus Bausparverträgen	
Verbindlichkeiten aus Kaufverträgen	
Mietschulden	
Steuerschulden	
rückständige Prämien aus Versicherungsverträgen	
sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	
<b>Summe Passiva</b>	
Nachlasswert (Aktiva minus Passiva)	

## Berücksichtigung Ihrer persönlichen Lebensumstände

Es liegt auf der Hand, dass viele Menschen Probleme haben, sich mit dem eigenen Tod auseinanderzusetzen. Das gilt nicht zuletzt für Immobilieneigentümer, die darüber nachdenken müssen, was nach ihrem Tod mit ihrer Immobilie geschehen soll. Oft ist die emotionale Bindung an die Immobilie eng, zum Beispiel, wenn die Immobilie seit Generationen in Familienbesitz ist und die Bausubstanz stets erhalten wurde, um sie an die nächste Generation zu übertragen. Oder wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin das Haus oder die Eigentumswohnung erworben, über Jahrzehnte finanziert

und sich das Geld – unter Umständen – „vom Mund abgespart“ hat. Als verhängnisvoller Fehler kann sich allerdings erweisen, wenn Sie die Erbfolge auf die lange Bank schieben. Ein Unfall oder eine schwere Krankheit kann Menschen in jedem Alter treffen. Vor allem bei älteren Menschen besteht zudem die Gefahr, dass eine Krankheit zur Testierunfähigkeit führen kann. Dann ist es für die Errichtung eines Testaments zu spät und die Erbfolge hängt – ob Sie als Erblasser oder Erblasserin das wollen oder nicht – allein vom Gesetz ab. Und vor allem bei komplizierten Familien- und/oder Vermögensverhältnissen werden Entscheidungen häufig ver-

tagt, so beispielsweise bei einer Patchworkfamilie oder wenn die Wohnimmobilie den größten Vermögenswert darstellt und ein Vermögensausgleich unter mehreren Erben schwierig ist.



### GUT ZU WISSEN

Begriffe rund ums Erben und Vererben, wie Erbfolge, Erblasser und viele mehr, werden im Lexikon am Ende dieses Kapitels erklärt.

Wenn Sie die Erbfolge nach Ihrem Tod planen, sollten Sie sich nicht darauf beschränken, an wen einzelne Vermögensgegenstände (zum Beispiel eine Immobilie) übergehen sollen. Ihr Ziel muss vielmehr ein Gesamtkonzept sein. Deshalb sollten Sie sich auf der Grundlage Ihrer Vermögensaufstellung zunächst mit Ihren persönlichen Lebensumständen befassen und sich über Ihre Wünsche und Vorstellungen bewusst werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Fragen relevant:

- Ihr Familienstand: Sind Sie ledig, verheiratet, geschieden oder verwitwet oder leben Sie in einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft?
- Wenn Sie verheiratet sind: In welchem Güterstand leben Sie: Zugewinngemeinschaft, Gürtrennung oder Gütergemeinschaft?
- Ist Ihre Ehe harmonisch, besteht eine Ehekrise oder sogar der Wunsch nach Scheidung?
- Sind Ihre Familienangehörigen verschuldet?
- Haben Sie eheliche und/oder nicht eheliche Kinder?
- Mit welchen Familienangehörigen verstehen Sie sich am besten?
- Mit welchen Familienangehörigen haben Sie persönliche Probleme?
- Versteht sich Ihr Ehepartner oder Ihre Ehepartnerin mit den Kindern?
- Kommen Ihre Kinder miteinander klar oder gibt es Probleme?
- Haben Ihre Kinder Eheprobleme?
- Können Ihre Familienangehörigen verantwortungsbewusst mit Vermögen umgehen?



### ACHTUNG

Nicht selten wird die Vernunft der Erben überschätzt. „In meiner Familie kommen alle gut miteinander aus.“ Das ist die Aussage vieler Erblasser und Erblasserinnen. Es ist zwar schön, dass sich alle Familienmitglieder untereinander gut verstehen, aber verlassen sollten Sie sich darauf nicht. Denn kaum etwas entzweit Familien so zuverlässig wie Streitigkeiten ums Erbe. Deshalb sollten Sie sowohl sich selbst als auch Ihren Hinterbliebenen den Gefallen tun und Ihren Nachlass so genau wie möglich regeln.

### Familienstand

Der Familienstand ist wichtig, wenn Sie Vermögen auf Ihren Partner oder Ihre Partnerin übertragen oder aber diese Person von der Erbfolge ausschließen wollen.

Wenn Sie ledig oder verwitwet sind, müssen Sie Ihre Vermögensnachfolge im Falle Ihres Todes durch ein Testament oder einen Erbvertrag regeln, falls Sie mit der gesetzlichen Erbfolge nicht einverstanden sind. Hier zunächst ein erster grober Überblick über die Regelungen der gesetzlichen Erbfolge:

Wenn Sie Kinder haben, erben diese zu gleichen Teilen. Sind keine Kinder vorhanden,

sind Ihre Eltern gesetzliche Erben. Wenn ein Elternteil nicht mehr lebt, erben dessen Erbteil Ihre Geschwister. Wollen Sie eine vom Gesetz abweichende erbrechtliche Verfügung treffen, müssen Sie berücksichtigen, dass Ihren Kindern und unter Umständen auch Ihren Eltern ein Mindestanteil am Nachlass, der sogenannte Pflichtteil, zusteht. Auf den Pflichtteil gehen wir in einem späteren Kapitel näher ein.



### ACHTUNG

Ist Ihr Ehepartner oder Ihre Ehepartnerin bereits verstorben und haben Sie mit ihm oder ihr ein gemeinschaftliches Testament errichtet, können Sie keine davon abweichenden Verfügungen mehr treffen. Sie sind an die wechselseitigen Verfügungen im gemeinschaftlichen Testament gebunden, es sei denn, Sie haben seinerzeit die Erbschaft ausgeschlagen (→ Seite 63).

Sind Sie verheiratet, steht Ihrem Ehepartner oder Ihrer Ehepartnerin der gesetzliche Erbteil zu. Sind gemeinsame Kinder vorhanden, erbt der länger lebende Ehepartner neben den Kindern. Für den Anteil Ihres Ehepartners oder Ihrer Ehepartnerin am Nachlass ist der Güterstand maßgebend, in dem Sie mit ihm oder ihr leben. Leben

Sie in Ihrer Ehe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft, erhöht sich der gesetzliche Erbteil Ihres Ehepartners oder Ihrer Ehepartnerin als pauschaler Zugewinnausgleich um ein Viertel. Wollen Sie Ihren Ehepartner oder ein Kind enterben oder andere als die gesetzlich vorgesehene Erbteile festlegen, müssen Sie Pflichtteilsansprüche des Ehepartners und der Kinder berücksichtigen.

Sind Sie geschieden, ist Ihr Ex-Mann oder Ihre Ex-Frau von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen. Regelmäßig ist auch ein gemeinschaftliches Testament, das Sie vor der Scheidung errichtet haben, unwirksam.

Leben Sie von Ihrem Ehepartner getrennt, steht diesem in der Trennungsphase immer noch das gesetzliche Erbrecht zu. Wollen Sie das verhindern, müssen Sie ihn durch ein Testament enterben.

Der nicht eheliche Lebenspartner ist nur dann Erbe seines verstorbenen Partners, wenn er durch Testament oder einen Erbvertrag als Erbe eingesetzt ist. Andernfalls geht das Gesetz davon aus, dass der Erblasser sein Vermögen an seine nächsten Verwandten übertragen will. Durch ein Testament oder einen Erbvertrag kann der nicht eheliche Partner als Erbe eingesetzt werden oder es kann ihm durch entsprechende testamentarische Verfügung auch

ein Anspruch auf eine Zuwendung in Form eines Vermächtnisses eingeräumt werden.

Auf alle diese Aspekte gehen wir später genauer ein.

### Kinder

Wenn Sie Kinder haben, steht diesen ein gesetzliches Erbrecht zu. Sind mehrere Kinder vorhanden, erben sie zu gleichen Teilen. Wollen Sie ein Kind enterben oder andere als die gesetzlichen Erbteile festlegen, müssen Sie ein Testament verfassen. Dabei müssen Sie berücksichtigen, dass einem Kind der sogenannte Pflichtteil zusteht, den Sie nur unter engen Voraussetzungen entziehen können (dazu später mehr).

Auch nicht eheliche Kinder gehören zu den gesetzlichen Erben. Für das Erbrecht von Adoptivkindern muss unterschieden werden, ob eine minderjährige oder volljährige Person adoptiert wurde.

### Komplizierte Beziehungen unter den Familienangehörigen

Wenn sich ein Ehepartner mit den Kindern oder Kinder untereinander nicht verstehen, macht es wenig Sinn, dass Ihr Nachlass im Wege der gesetzlichen Erbfolge an mehrere Erben übergeht oder dass Sie testamentarisch mehrere Erben bestimmen. In beiden Fällen entsteht eine sogenannte Erbengemeinschaft. Und dann sind Konflikte

vorprogrammiert. Wer bekommt was und vor allem wie viel von was? Muss verkauft, geteilt oder ausbezahlt werden? Besonders problematisch wird es, wenn unteilbare Nachlassgegenstände wie eine Immobilie an mehrere Miterben vererbt werden. Alle haben dann das gleiche Recht auf die ganze Immobilie. Kein Miterbe darf in einem solchen Fall ohne Zustimmung aller Miterben in der Immobilie wohnen oder diese veräußern. Und bis es zu einer möglichen Teilung des Nachlasses kommt, müssen alle den Nachlass gemeinschaftlich verwalten, und hier beginnen bereits die ersten Probleme. In vielen Fällen bleibt den Beteiligten nur der Gang vor die Gerichte, der viel Geld und noch mehr Nerven kostet und trotzdem nicht zum gewünschten Erfolg führt.

### Verschuldete Erben

Wenn einer verschuldeten Person (zum Beispiel dem Ehepartner oder einem Kind) zu Lebzeiten oder durch Testament Vermögen übertragen werden soll, führt das zu Problemen. Es macht nämlich wenig Sinn, eine Immobilie im Wege der Erbfolge auf eine verschuldete Person zu übertragen, wenn dann deren Gläubiger sofort auf dieses Vermögen zugreifen können. Im Wesentlichen geht es also darum, die Zuwendungen auf pfändungsfreie Vermögenswerte zu beschränken und bei Geld-

zuwendungen die Pfändungsgrenzen zu beachten.

### Pflegebedürftige Erben

Auch für pflegebedürftige Erben sollten Sie besondere Vorsorge treffen. Trotz Pflegeversicherung müssen pflegebedürftige Personen bei den Pflegeheim- und Pflegekosten häufig zuzahlen. Schutzbedürftig sind vor allem behinderte Kinder, die nach dem Tod der Eltern versorgt werden müssen. Probleme ergeben sich in diesen Fällen dann, wenn die im Rahmen der Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit erforderlichen Aufwendungen mangels eigener Einkünfte vom Sozialamt oder von der Grundsicherung übernommen werden.

Eine pflegebedürftige Person muss grundsätzlich ihr eigenes Vermögen einsetzen, um die Lebenshaltungskosten, die Betreuungskosten oder die Kosten für eine Heimunterbringung zu bestreiten. Neben dem Einsatz des Einkommens wird von einer pflegebedürftigen Person verlangt, dass sie grundsätzlich ihr Vermögen verbraucht oder veräußert, bevor sie Sozialhilfe beanspruchen kann. Alles übrige Vermögen der hilfebedürftigen Person, also auch ihre Erbschaft, wandert zur Finanzierung der Sozialhilfe an den Sozialhilfeträger. Erbt also eine pflegebedürftige Person eine Immobilie, kann das Sozialamt deren Verwertung zur Finanzierung der Pflege-

kosten verlangen, wenn das Vermögen einschließlich der Immobilie nicht ausreicht, um die Kosten zu tragen. Das Sozialamt kann unter Umständen sogar die Zwangsversteigerung der Immobilie betreiben, wenn die Pflegekosten anders nicht gedeckt werden können. Die Haftung der pflegebedürftigen Person für die entstehenden Pflegekosten (insbesondere bei Unterbringung im Pflegeheim) und die Möglichkeit des Sozialamts, auf das Vermögen dieser Person sogar zwangsweise zuzugreifen, kann dann innerhalb kürzester Zeit zum gesamten Verbrauch der Erbschaft führen.

#### → TIPP

Soll eine behinderte oder pflegebedürftige Person finanziell versorgt werden, sind besondere erbrechtliche Gestaltungen gefragt. Lassen Sie sich dazu auf jeden Fall durch einen Notar oder einen fachkundigen Anwalt beraten.

## Übertragung der Immobilie im Wege der Erbfolge

Im Wege der Erbfolge können Sie als Erblasser oder Erblasserin eine Immobilie als alleiniges Vermögen oder als Teil des Vermögens durch eine sogenannte Verfügung von Todes wegen oder im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge übertragen.

### Übertragung der Immobilie durch Verfügung von Todes wegen

Um die Nachlassplanung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, gibt es verschiedene Instrumente der Vermögensübertragung, die sogenannten Verfügungen von Todes wegen. In Betracht kommen das Testament – mit der Besonderheit des gemeinschaftlichen Testaments – und der Erbvertrag. Andere erbrechtliche Instrumente, die Vermögensnachfolge nach dem Tod erbrechtlich zu regeln, gibt es nicht.

### Testament

Das Testament ist eine einseitige Verfügung von Todes wegen, die vom Erblasser oder von der Erblasserin jederzeit widerrufen werden kann. Er oder sie kann bestimmen, wer die Erben sein sollen, er oder sie kann einzelne Nachlassgegenstände in Form von Vermächtnissen zuwenden oder Verpflichtungen in Form von Auflagen an-

ordnen. Wenn mehrere Erben vorhanden sind, kann er oder sie Anordnungen über die Aufteilung des Nachlasses treffen. Und der Erblasser oder die Erblasserin kann durch die Anordnung einer Testamentsvollstreckung sicherstellen, dass seine oder ihre testamentarischen Verfügungen korrekt ausgeführt werden.

### Erbvertrag

Die Erbfolge kann auch durch einen Erbvertrag geregelt werden. Darin treffen entweder beide Vertragsparteien oder nur ein Vertragspartner eine erbrechtliche Verfügung mit vertraglicher Bindung, zum Beispiel, dass sie sich gegenseitig als Erben einsetzen. Während testamentarische Verfügungen grundsätzlich jederzeit widerrufen werden können, sind vertragsmäßige Verfügungen in einem Erbvertrag grundsätzlich unwiderruflich.

### Gemeinschaftliches Testament der Ehepartner

Das gemeinschaftliche Testament ist eine Zwischenform zwischen einem Testament und einem Erbvertrag. Es kann nur von Eheleuten aufgesetzt werden. In einem gemeinschaftlichen Testament können sie Anordnungen sowohl für den Tod des einen wie für den Tod des anderen Ehepartners treffen. Diese sogenannten wechselbezüglichen Verfügungen stehen in einem

Gegenseitigkeitsverhältnis zueinander, so dass die Eheleute im Gegensatz zum Testament besondere Bestimmungen für den Widerruf berücksichtigen müssen. Die Bindungen sind ähnlich wie beim Erbvertrag, allerdings besteht beim gemeinschaftlichen Testament die grundsätzliche Möglichkeit, sich auch einseitig von der gemeinsamen Verfügung zu lösen.

### Berliner Testament der Ehepartner

Eine besondere Form des gemeinschaftlichen Testaments ist das sogenannte Berliner Testament. Darin setzen sich beide Eheleute wechselseitig zu Alleinerben ein und verfügen, dass nach dem Tod des oder der länger Lebenden der beiderseitige Nachlass an einen Dritten, in der Regel an die gemeinsamen Kinder, übergeht. Testamentarisch werden somit zwei Erbgänge geregelt: die Erbfolge nach dem Tod des erstversterbenden Ehepartners an den länger lebenden Ehepartner und die Erbfolge nach dem Tod des länger lebenden Ehepartners an die Kinder.

### Übertragung der Immobilie durch gesetzliche Erbfolge

Eine Immobilie als alleiniges Vermögen des Erblassers oder der Erblasserin oder als Teil des Vermögens kann an die Erben auch im Wege der gesetzlichen Erbfolge übertragen werden. In diesem Fall bestimmt



### ACHTUNG

Schon an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich eine Erbeinsetzung – also ein Testament oder ein Erbvertrag – entweder auf den gesamten Nachlass oder auf einen Bruchteil (zum Beispiel ein Viertel) beziehen muss. Einzelne Vermögensgegenstände des Erblassers wie insbesondere eine Immobilie können auf diese Weise nicht „vererbt“ werden. Bei der Erbeinsetzung gilt eine sogenannte Gesamtrechtsnachfolge, wenn der Erblasser oder die Erblasserin verstirbt. Der Erbe oder die Erbin tritt also in die „rechtlichen Fußstapfen“ des oder der Verstorbenen ein. Er oder sie erbt grundsätzlich seine oder ihre Rechte und Pflichten. Der Erbe oder die Erbin hat auch etwa bestehende Verbindlichkeiten des Erblassers oder der Erblasserin zu erfüllen. Durch eine sogenannte Teilungsanordnung können Sie allerdings testamentarisch festlegen, wie die Erben den Nachlass untereinander aufzuteilen haben. Möglich ist es auch, durch ein sogenanntes Vermächtnis einem Miterben, einer Miterbin oder einer anderen begünstigten Person einen Anspruch auf eine im Nachlass befindliche Immobilie einzuräumen.

beim Tod einer Person das Gesetz deren Erben. Gesetzliche Erbfolge kann aus mehreren Gründen eintreten, so wenn

- die Erblasserin oder der Erblasser keine Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) errichtet hat,
- eine erfolgte Erbeinsetzung unwirksam ist (zum Beispiel, weil das Testament wegen Formmangels nichtig ist),
- die von der Erblasserin oder vom Erblasser errichtete Verfügung von Todes wegen nur einen Teil ihres oder seines Nachlasses erfasst,
- der durch Verfügung von Todes wegen eingesetzte Erbe die Erbschaft ausschlägt oder
- die Erbeinsetzung erfolgreich angefochten wurde.

Wenn der Erblasser weder ein Testament errichtet noch einen Erbvertrag abgeschlossen hat, geht das Gesetz davon aus, dass er sein Vermögen an seine nächsten Verwandten und gegebenenfalls an seinen Ehepartner übertragen will (→ Seite 127).