



Das *Haus* vererben: Immobilien ohne Streit weitergeben

Bei fast jeder zweiten Erbschaft wird auch eine Immobilie weitergegeben. Nicht selten sind sie der entscheidende Teil des Vermögens. Doch das eigene Haus oder die Wohnung ist oft mehr als nur eine Wertanlage. Was soll aus dem langjährigen Zuhause einmal werden? Wie lässt sich eine Immobilie gerecht weitergeben? Welche Fallstricke gibt es? Antworten von unserer Erbrechtsexpertin.

Glückliche Stunden, das Gefühl von Geborgenheit: An den eigenen vier Wänden hängen oft viele Erinnerungen und Erlebnisse. Da ist es nur

verständlich, dass mit dem Vererben eines Hauses oder einer Wohnung viele Emotionen verbunden sind. Wer ein Haus gebaut und darin seine Kinder großgezogen hat, träumt nicht selten davon, dass es auch nach seinem Tod in der Familie bleibt. Etwa jeder Zweite geht davon aus, ein selbst bewohntes Haus oder die eigene Wohnung zu vererben. Dabei sind Konflikte zwischen den künftigen Erben vorprogrammiert. Vermeiden lässt sich Streit ums Erbe, indem man rechtzeitig und offen über Wünsche und Bedürfnisse spricht.

Ein Haus, viele Erben

„Viele Menschen, die ein Haus oder eine Wohnung an mehrere Kinder vererben wollen, sorgen sich, keine gerechte Lösung zu finden“, berichtet Cornelia Rump, Hamburger Fachanwältin für Erbrecht, aus ihrer beruflichen Erfahrung. Die vermeintliche Herausforderung: Eine Immobilie lässt sich in aller Regel nicht teilen, sie kann selten von mehreren Erben in gleichem Maße selbst genutzt werden. Doch die Realität sieht ohnehin meist anders aus, wie Rump weiß: „Dass Geschwister allesamt ins Haus der Eltern ziehen möchten, ist unrealistisch. Auch der Wunsch nur eines Kindes ist eher selten.“ Meist leben die erwachsenen Kinder nicht mehr am gleichen Ort. Hinzu kommt: Menschen, deren Eltern sterben, sind heutzutage oft schon um die sechzig Jahre alt. So mancher verfügt dann bereits selbst über Wohneigentum. Auch das Elternhaus ist in der Regel in die Jahre gekommen – und nicht selten renovierungs- oder modernisierungsbedürftig, so dass neben etwaigen Ausgleichszahlungen an Geschwister Investitionskosten anstehen. So läuft es häufig auf einen Verkauf der Immobilie hinaus. Doch auch dann gibt es einige Entscheidungen, die die Erblasser rechtzeitig treffen sollten.



Viele wichtige

Fragen zum

Thema

Testament

beantwortet die

Initiative „Mein

Erbe tut Gutes“

auf ihrer

Internetseite.

Die Expertinnen und Experten der Mitgliedsorganisationen sind auch gerne persönlich für Sie da.

Eine Person entscheidet

„Fällt eine Immobilie an mehrere Erben, müssen diese sich über das weitere Vorgehen einigen“, erläutert Rump. „Je eher geklärt ist, wer sich um den Verkauf kümmert und wie schnell das gehen soll, umso besser.“ Ein Testament kann solche Aspekte regeln: Gibt es keinen Alleinerben, sondern wird die Immobilie an mehrere Erben weitergegeben, kann einer von ihnen bestimmt werden, der die Befugnis zur Entscheidung erhält und den Verkauf regelt. „Das kann aus freier Hand oder in einem testamentarisch festgelegten Rahmen erfolgen“, so Rump. „Der finanzielle Erlös aus dem Verkauf wird dann – entsprechend den bestehenden Quoten – an die Erben ausgezahlt, wie dies auch bei anderen Vermögenswerten üblich ist.“ Um Konflikte von vornherein zu verhindern, empfiehlt sich ein Gespräch mit allen Beteiligten, noch bevor ein Testament verfasst wird. Das gibt Klarheit, ob eines der Kinder daran interessiert ist, das Elternhaus zu beziehen oder zu vermieten. Je klarer die Erben in spe ihre Vorstellungen äußern, desto passgenauer kann das im Testament berücksichtigt werden.

Nichts verpassen!



Mit unserem
Newsletter
„Prinzip
Apfelbaum“
verpassen Sie
keine Ausgabe.
Wir senden

Ihnen regelmäßig *Anregungen, Rat und
Service* – kostenlos per E-Mail in Ihr
Postfach.

[Jetzt kostenfrei anmelden!](#)

Bleibt alles in der Familie?

„Nicht selten übertragen Eltern ihren Kindern schon zu Lebzeiten das eigene Haus oder die Eigentumswohnung und vereinbaren dabei einen Nießbrauchvorbehalt“, sagt Rump. „Das Eigentum wird in so einem Fall zwar übertragen, doch die Schenkenden behalten sich das verbriefte Recht vor, selbst darin wohnen zu bleiben oder auch die Immobilie zu vermieten.“ Wer Haus oder Wohnung zu Lebzeiten weitergibt, sollte dabei einige Unwägbarkeiten bedenken, rät die Anwältin: „Für bestimmte Eventualitäten empfiehlt sich eine Widerrufsmöglichkeit.“ Damit kann man zum Beispiel für den Fall einer Insolvenz oder Zwangsvollstreckung bei den Kindern vorsorgen. Außerdem lässt sich ein Widerrufsrecht für den Fall vereinbaren, dass die Kinder vor den Eltern sterben, es zu einem Zerwürfnis mit den Kindern oder zu einer Trennung bei den Kindern kommt und Konflikte mit den Schwiegerkindern vermieden werden sollen.

Bekommen alle das gleiche?

In manchen Fällen werden einigen der Erben schon zu Lebzeiten Vermögenswerte wie etwa eine Wohnung oder Baugeld geschenkt. Gegebenenfalls ist dann an eine Anrechnungsregelung zu denken, um eine angemessene Aufteilung der Werte – zum Beispiel eine Gleichbehandlung unter mehreren Kindern – unter den Erben zu gewährleisten. Damit werden die Geschenke, die zu Lebzeiten gemacht wurden, auf den jeweiligen Anteil am Erbe angerechnet. In diesem Zusammenhang lassen sich auch Pflegeleistungen berücksichtigen: Hat sich beispielsweise eines der Geschwister um die Eltern gekümmert, erhält es nach deren Tod entsprechend mehr.

Für den guten Zweck

Auch das ist möglich: Wer mit seinem Testament einen guten Zweck unterstützen möchte, kann sein Haus oder die Wohnung auch an eine gemeinnützige Organisation oder Stiftung weitergeben. Man sollte davon ausgehen, dass diese die Immobilie verkauft und den Erlös für ihre gemeinnützigen Aktivitäten einsetzt. Nur in seltenen Fällen ist Wohneigentum geeignet, um von einer Hilfsorganisation weitergenutzt zu werden. „Größere Institutionen sind mit der Abwicklung solcher Transaktionen vertraut“, weiß Rump. Von Vorteil sei dennoch auch in diesem Fall ein persönliches Gespräch mit der gemeinnützigen Organisation im Vorfeld: „Beide Seiten können sich darüber austauschen, wer welche Vorstellungen hat und wie man dabei zusammenkommt.“ Solche Gespräche bleiben unverbindlich und verhindern, dass werthaltige Begünstigungen ausgeschlagen werden müssen, weil sich die testamentarischen Regelungen für die bedachte Organisation nicht umsetzen lassen.

*Tipps zum Vererben
von Immobilien*

Besitzen Sie Immobilien und wird es mehrere Erben geben, sollten Sie in einem **Testament** regeln, wer Haus oder Wohnung erhalten bzw. sich um den Verkauf kümmern soll.

Sprechen Sie beizeiten **mit den von Ihnen Bedachten** darüber, ob und wie sie die Immobilie nutzen wollen.

Ein Testament kann sinnvoll sein, um Ihrem Ehe- oder Lebenspartner über Ihren Tod hinaus ein **lebenslanges Wohn- oder Nießbrauchsrecht** zu sichern.

Eine **Schenkung zu Lebzeiten** kann eine Alternative sein. Der **Steuerfreibetrag** naher Angehöriger kann alle zehn Jahre erneut ausgenutzt werden.

Vereinbaren Sie bei einer Schenkung einen fortdauernden **Nießbrauch für sich**, können Sie Haus oder Wohnung zu Lebzeiten weiterhin selbst nutzen oder vermieten.

Lassen Sie sich **erbrechtlich beraten**.

Text: Lars Klaatzen

Fotos: micharoth / Photocase