

Bei Erbengemeinschaften steht oft Streit ins Haus

Düsseldorf, 31.08.2010

So mancher Todesfall bringt richtig Leben in die Familie - in Form von Erbstreitigkeiten. Sind mehrere Personen entweder von Gesetzes wegen oder durch testamentarische Anordnung als (Mit-)Erben bestimmt, liegt eine sog. Erbengemeinschaft vor. In diesem Fall geht es oft richtig rund - vor allen Dingen, wenn das ererbte Vermögen aus einer Immobilie besteht. Hier können gegensätzliche Interessen der Erben nicht nur zu Familienkonflikten sondern auch zu unnötigen finanziellen Einbußen führen. Durch überlegte und exakte Testamentsformulierungen kann diesen Problemen aber vorgebeugt werden. ARAG Experten sagen, wie:

In Deutschland werden jedes Jahr rund 200 Milliarden Euro vererbt, und dies oftmals in Form von Immobilien. Hat der Erblasser einen Testamentsvollstrecker eingesetzt, regelt dieser die Auseinandersetzung des Nachlasses. Sonst müssen sich die Erben selbst einig werden. Bei Grundstücken geschieht dies durch einen sog. Auseinandersetzungsvertrag, der notariell beurkundet werden muss. Besteht keine Einigkeit, können sich schwerwiegende Konflikte ergeben, denn zwar ist jeder einzelne Erbe Eigentümer der Immobilie, ist aber nur in Gemeinschaft mit den anderen Erben handlungsfähig.

Entschließt sich zum Beispiel eine solche Erbengemeinschaft zunächst dazu, das ererbte Haus zu behalten, kann die Verwaltung des Hauses nur über alle eingesetzten Erben erfolgen, jede Entscheidung muss also gemeinschaftlich getroffen werden. Diese Entscheidungsfindung kann nicht nur durch geographische Distanzen, sondern auch durch unterschiedliche finanzielle Hintergründe erschwert werden, geben ARAG Experten zu bedenken. Denn geht es etwa um Modernisierungsarbeiten oder Reparaturarbeiten, die der Instandhaltung der Immobilie dienen, kann aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses über solche Arbeiten bestimmt werden. Das kann etwa dazu führen, dass sich die Minderheit einer Erbengemeinschaft gegen ihren Willen dazu gezwungen sieht, Maßnahmen zu finanzieren, die die anderen Erben befürwortet haben.

Häufig kommt es auch vor, dass sich innerhalb der Erbengemeinschaft gegensätzliche Interessen bezüglich der ererbten Immobilie ergeben: Möchte ein Erbe etwa im Haus wohnen bleiben, denkt ein anderer an einen schnellen Verkauf, der dritte würde das Haus gerne vermieten. Zur Lösung dieses Konflikts bieten sich zwei relativ praktikable Lösungen an: Der Erbe, der das Haus behalten möchte, kann die beiden anderen Teile der Erbengemeinschaft auszahlen bzw. abfinden (sog. Abschichtung). Können diese Zahlungen nicht geleistet werden, kann die Erbengemeinschaft auf Antrag eines Erben durch Teilungsversteigerung aufgelöst werden. Hierbei besteht allerdings die Gefahr, dass der Erlös durch eine Versteigerung weitaus geringer ist, als bei einem Verkauf auf dem freien Markt möglich wäre. Im Sinne einer einvernehmlichen Regelung kann jeder Erbe vorab das Nachlassgericht um Vermittlung bitten und einen Aufteilungsplan vorschlagen.

Ein Aufteilungs- oder Auseinandersetzungsplan kann auch außergerichtlich im Wege einer Mediation (Vermittlung) erstellt werden. Der Mediator - oft ein Rechtsanwalt - wird dabei als neutrale Person alle Gesichtspunkte der Erben berücksichtigen und gemeinsam mit den Erben einen fairen und objektiven Vorschlag zur Konfliktlösung ausarbeiten. Da aber auch bei ähnlicher Interessenlage eine Erbengemeinschaft ein enorm hohes Konfliktpotenzial bietet, sollte sich der Erblasser genau über die Konsequenzen seiner testamentarischen Bestimmungen im Klaren sein, raten ARAG Experten. Oftmals ergeben sich Alternativen zur Erbengemeinschaft. Wird etwa eine Immobilie und Geld vererbt, kann jeweils einer dieser Werte an einen einzelnen Erben vergeben werden. Dabei sollten jedoch Erbteile und Teilungsanordnung einander wirtschaftlich entsprechen. Auch kann der Erblasser testamentarisch verfügen, dass die Teilung des Nachlasses ausgeschlossen sein soll (Teilungsverbot). Einvernehmlich können aber die Miterben von dieser Teilungsanordnung und vom Teilungsverbot abweichen.

Wer sich weiter über das Thema informieren möchte, dem ist mit einer breitgefächerten Palette an Veröffentlichungen, etwa "Finanztest - Vererben und Erben" von Beate Backhaus und Eva Marie von Münch, gedient.

Aktuelles Urteil

Mietvertragskündigung durch Erbengemeinschaft mit Stimmenmehrheit möglich (BGH-Urteil vom 11.11.2009, AZ XII ZR 210/05)



ARAG Versicherungen
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitta.mehring@ARAG.de
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathan, Werner Nicoll,
Hanno Petersen, Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 1371
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995