

# Immobilien richtig vererben

Rechtsanwältin & Notarin  
Dr. Kirsten Reich, LL.M.  
Friedrichstraße 15  
60323 Frankfurt am Main

# Übersicht

- Gesetzliches Erbrecht
  - Ordnungs- und Stämnesystem
  - Erbrecht des Ehegatten / Lebenspartners
  - Nichteheleche Kinder, Adoptivkinder, Stiefkinder
  - Pflichtteilsrecht
- Gestaltungsempfehlungen
  - Alleinstehende
  - Alleinstehende mit Kindern
  - Nicht verheiratete / nicht verpartnerte Paare
  - Ehepartner / Lebenspartner ohne Kinder
  - Junge Ehepartner mit gemeinsamen Kindern
  - Ältere Ehepartner mit gemeinsamen Kindern

# Gesetzliches Erbrecht

## Ordnungs- und Stämmeesystem

1. Ordnung	2. Ordnung	3. Ordnung
Erblasser	Eltern	Großeltern
Kinder	Geschwister	Onkel + Tanten
Enkel	Neffen + Nichten	Cousins + Cousinen
Urenkel usw.		

# Gesetzliches Erbrecht

## Ordnungs- und Stämnesystem

- Das Ordnungs- und Stämnesystem gilt nur für leibliche Verwandte und Adoptivkinder.
- Erben einer vorhergehenden Ordnung schließen die Erben aller nachfolgenden Ordnungen aus.
- Innerhalb einer Ordnung wird nach Stämmen vererbt.
- Der Ehegatte / Lebenspartner ist nicht Teil des Ordnungs- und Stämnesystems.

# Gesetzliches Erbrecht

## Erbrecht des Ehegatten / Lebenspartners

- Das Erbrecht des Ehegatten / Lebenspartners richtet sich nach dem zwischen ihnen bestehenden Güterstand.
- Ohne Ehevertrag gilt die sogenannte Zugewinnngemeinschaft.
- Bei der Zugewinnngemeinschaft erbt der Ehegatte / Lebenspartner
  - zu  $\frac{1}{2}$  neben Erben der 1. Ordnung
  - zu  $\frac{3}{4}$  neben Erben der 2. Ordnung und Großeltern.

# Gesetzliches Erbrecht

Nichteheliche Kinder, Adoptivkinder, Stiefkinder

- Das bereits gezeugte Kind erbt, wenn es lebend zur Welt kommt.
- Nichteheliche Kinder sind ehelichen Kindern gleichgestellt und erben wie diese.
- Adoptivkinder sind leiblichen Kindern gleichgestellt und erben wie diese.
- Stiefkinder erben nicht!

# Gesetzliches Erbrecht

## Pflichtteilsrecht

- Pflichtteilsberechtigigt sind Abkömmlinge, Ehegatten / Lebenspartner und Eltern.
- Wenn diese durch Testament oder Erbvertrag von der Erbfolge ausgeschlossen („enterbt“) werden, erhalten sie die Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils als Pflichtteil.
- Entscheidend ist, welche Quote der Pflichtteilsberechtigigte nach der gesetzlichen Erbfolge erhalten hätte – von dieser Quote erhält er die Hälfte.

# Gestaltungsempfehlungen

- Wenn die gesetzliche Erbfolge zu nicht gewünschten Ergebnissen führt, kann davon mittels Testament oder Erbvertrag abgewichen werden.
- Ein Testament kann sowohl vor einem Notar / einer Notarin als auch privatschriftlich errichtet werden. Das privatschriftliche Testament muss vom Erblasser eigenhändig (handschriftlich) geschrieben und unterschrieben werden.
- Ein gemeinschaftliches Testament kann nur von Ehegatten / Lebenspartnern errichtet werden.
- Ein Erbvertrag muss notariell beurkundet werden.

# Gestaltungsempfehlungen

## Alleinstehende

- Ergebnis der gesetzlichen Erbfolge?
- Es erben Eltern, Geschwister, Neffen + Nichten, Onkel + Tanten, Cousins + Cousinen oder weiter entfernte Verwandte.
- Sympathie und steuerliche Erwägungen (z.B. das Ausnutzen mehrerer Freibeträge) entscheiden über die erbrechtliche Gestaltung.

# Gestaltungsempfehlungen

## Alleinstehende mit Kindern

- Ergebnis der gesetzlichen Erbfolge?
- Die Kinder erben alles zu unter sich gleichen Teilen.
- Immobilien können als Vorausvermächtnis (zusätzlich zum Erbteil) oder im Wege der Teilungsanordnung (in Anrechnung auf den Erbteil) bestimmten Kindern zugewiesen werden. Es sollte ein Testamentsvollstrecker benannt werden, der das Vorausvermächtnis bzw. die Teilungsanordnung umsetzt.
- Bei minderjährigen/jüngeren Kindern empfiehlt sich zudem die Anordnung einer Dauertestamentsvollstreckung bis zum Erreichen

# Gestaltungsempfehlungen

Nicht verheiratete / nicht verpartnerte Paare

- Ergebnis der gesetzlichen Erbfolge?
- Der Partner erhält nach der gesetzlichen Erbfolge nichts.
- Bei einer gemeinsam erworbenen Immobilie empfiehlt es sich daher, den eigenen Miteigentumsanteil per Testament dem überlebenden Partner zu vererben.
- Jeder Partner muss ein eigenes Testament aufsetzen – ein gemeinschaftliches Testament ist nicht zulässig.
- Abkömmlinge, Eltern und Ehegatten (sofern vorhanden) bleiben pflichtteilsberechtigt und sollten nach Möglichkeit einen sogenannten

# Gestaltungsempfehlungen

## Ehepartner / Lebenspartner ohne Kinder

- Ergebnis der gesetzlichen Erbfolge?
- Es erbt der Ehepartner / Lebenspartner zu  $\frac{3}{4}$  (bei gesetzlichem Güterstand) neben Eltern, Geschwistern, Neffen + Nichten und Großeltern.
- Bei einer gemeinsam erworbenen Immobilie empfiehlt es sich daher, den eigenen Miteigentumsanteil per Testament dem überlebenden Partner zu vererben.
- Eheleute / Lebenspartner können ein gemeinschaftliches Testament aufsetzen.
- Eltern bleiben pflichtteilsberechtigt und sollten nach Möglichkeit einen sogenannten Pflichtteilsverzicht erklären.

# Gestaltungsempfehlungen

Junges Ehepaar mit gemeinsamen Kindern (Folie 1)

- Ergebnis der gesetzlichen Erbfolge?
- Es erbt der Ehepartner zu  $\frac{1}{2}$  (bei gesetzlichem Güterstand) neben den Kindern - Eltern, Geschwister, Neffen + Nichten, Großeltern etc. erben nichts.
- Bei einer gemeinsam erworbenen Immobilie werden die u.U. minderjährigen Kinder dadurch Miteigentümer der Immobilie.
- Will oder muss der überlebende Ehegatte die Immobilie verkaufen, benötigt er zum Verkauf die Zustimmung des Vormundschaftsgerichts. Das ist zeitintensiv und schreckt potentielle Käufer ab.
- Es empfiehlt sich daher eine gemeinschaftliche testamentarische Gestaltung, nach der der überlebende Ehegatte Alleineigentümer der Immobilie wird: „Berliner Testament“.

# Gestaltungsempfehlungen

## Junges Ehepaar mit gemeinsamen Kindern (Folie 2)

### „Berliner Testament“

- Die Ehepartner setzen sich gegenseitig zu alleinigen Erben ein.
- Die gemeinsamen Kinder werden sogenannte Schlusserben oder Nacherben nach dem Tod des Zweitversterbenden.
- Die Kinder und deren Abkömmlinge werden für den ersten Erbfall enterbt und können Pflichtteilsansprüche geltend machen. Für diesen Fall kann eine Pflichtteilsstrafklausel vereinbart werden, nach der die Kinder und deren Abkömmlinge auch nach dem Tod des Zweitversterbenden nur den Pflichtteil erhalten.
- Ein Widerruf des gemeinschaftlichen Testamentes ist zu Lebzeiten beider Ehegatten durch notariell beurkundete Erklärung gegenüber dem anderen Ehegatten möglich.
- Nach Eintritt des ersten Erbfalls ist der überlebende Ehegatte an die Verfügungen des gemeinschaftlichen Testaments gebunden. Es ist jedoch möglich, dem überlebenden Ehegatten im Testament Abänderungsrechte einzuräumen.

# Gestaltungsempfehlungen

## Älteres Ehepaar mit Kindern (Folie 1)

- Ergebnis der gesetzlichen Erbfolge?
- Es erbt der Ehepartner zu  $\frac{1}{2}$  (bei gesetzlichem Güterstand) neben den Kindern - Eltern, Geschwister, Neffen + Nichten, Großeltern etc. erben nichts.
- Bei einer gemeinsam erworbenen Immobilie werden die Kinder dadurch Miteigentümer der Immobilie.
  - Risiko: Etwaige Gläubiger der Kinder können diesen Miteigentumsanteil pfänden.
  - Risiko: Bei Vorversterben eines Kindes werden deren Erben Miteigentümer der Immobilie.
- Es empfiehlt sich daher eine gemeinschaftliche testamentarische Gestaltung, nach der der überlebende Ehegatte entweder Alleineigentümer der Immobilie wird oder jedenfalls ein Wohnungsrecht oder den Nießbrauch an der Immobilie erhält.

# Gestaltungsempfehlungen

## Älteres Ehepaar mit Kindern (Folie 2)

- Der überlebende Ehegatte kann den Miteigentumsanteil entweder als Vorausvermächtnis (zusätzlich zum Erbteil) oder im Wege der Teilungsanordnung (in Anrechnung auf den Erbteil) erhalten. Gleichzeitig wird der überlebende Ehegatte als Testamentsvollstrecker ernannt mit der einzigen Aufgabe, das Vorausvermächtnis bzw. die Teilungsanordnung zu erfüllen.
- Das „Berliner Testament“ ist bei dieser Konstellation nicht zu empfehlen, da der Steuerfreibetrag der Kinder gegenüber dem Erstversterbenden vollständig verloren geht. Die Kinder sollten daher einen Teil des sonstigen Vermögens bereits beim Tod des Erstversterbenden erhalten.
- Das Wohnungsrecht gibt dem überlebenden Ehegatten das Recht, die Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Der Nießbrauch gewährt das dingliche Recht, die gesamten Nutzungen aus der Immobilie zu ziehen.

# Fazit

- Die Frage der „richtigen Vererbung“ von Immobilien hängt maßgeblich von der jeweiligen Lebenssituation ab.
- Insbesondere Paare sollten dafür Sorge tragen, dass dem überlebenden Partner die uneingeschränkte Nutzung jedenfalls der selbstgenutzten Immobilie verbleibt.