Immobilienexperte Peer Hessemer:

So vererben Sie richtig



Das Vererben einer Immobilie ist meist mit Emotionen verbunden. Das Häuschen oder die Eigentumswohnung sind womöglich schon lange im Besitz der Familie und im Erbfall gilt es zu entscheiden, was nun mit den vertrauten vier Wänden geschehen soll. Die richtige Vorgehensweise ist wichtig und es gilt vieles zu bedenken:

Das Erbrecht und die gesetzliche Erbfolge

Das Erbrecht regelt, was mit dem Vermögen des Erblassers geschieht. Das Gesetz erlaubt es jedem Menschen, für den Fall seines Todes individuelle Verfügungen zu treffen, die seine Erbfolge abweichend von der gesetzlichen Erbfolge regeln. Die gesetzliche Erbfolge ist als Verwandtenerbrecht ausgestaltet. Sie folgt stets den Linien des Blutes. Eine Ausnahme bildet das Ehegattenerbrecht: Je nachdem, ob die Ehegatten in einer Zugewinngemeinschaft oder in Gütertrennung leben, erhöht oder vermindert sich die Erbquote.

Die Anderung der gesetzlichen Erbfolge und der Pflichtteilsanspruch

Will man Nachteile vermeiden, die sich aus der gesetzlichen Erbfolge ergeben, muss man eine letztwillige Verfügung treffen. Beispielsweise per Einzeltestament, das gemeinschaftliche Testament oder einen notariell beurkundeten Erbvertrag. Jede Person ab 16 Jahren kann die gesetzliche Erbfolge ändern, jedoch nicht unbegrenzt. Nahestehende Personen haben einen Pflichtteilsanspruch in Höhe der Hälfte der gesetzlichen Erbquote.

Die Erbengemeinschaft

Wird ein Erblasser von mehreren Personen beerbt, bilden diese eine Erbengemeinschaft. Wenn die Immobilie mehreren Erben gehört, ist ein friedlicher Konsens ist nicht immer leicht zu finden. Ist man sich nicht einig, bleiben allerdings weitere Schritt blockiert. Eine Einigung ist also anzuraten.

Erbeinsetzung – Vermächtnis

Will man mehrere Immobilien auf bestimmte Kinder aufteilen, geht das per Anordnung von Vermächtnissen oder Teilungsanordnung. Damit wird zunächst der gesetzliche Erbe Eigentümer. Durch notarielle Übertragungsverträge werden die Immobilien dann auf die bedachten Kinder übertragen und erst danach werden sie Eigen-

Das Vererben von Immobilien ist komplex und sollte gut und rechtzeitig durchdacht werden. Holen Sie dafür am besten fachlichen Rat ein, zunächst bei einem fachkundigen Makler, der gern unverbindlich und kostenfrei den Wert der Immobilie einschätzt, und bezüglich der Rechtsberatung dann bei einem Notar.