

LESER FRAGEN – EXPERTEN ANTWORTEN

Eigenbedarf korrekt?

Wir sind eine Erbengemeinschaft, die ein Reihenhaus in Berlin veräußern muss. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob ein Erbe Eigenbedarf geltend machen darf, um es dann seinem Sohn zum Bewohnen zu überlassen?

Einen Erwerbsanspruch wegen Eigenbedarf kennt das Erbrecht nicht. Ein Nachlassgrundstück kann ein Miterbe nur dann für sich allein beanspruchen, wenn der Erblasser dies im Testament so angeordnet hat, und zwar im Wege der Teilungsanordnung, des Vorausvermächtnisses oder eines Übernahmerechts. Fehlt es an einer entsprechenden Anordnung des Erblassers, müssen die Erben ein Hausgrundstück versteigern lassen, wenn sie sich nicht auf eine Lösung verständigen können. Jeder Miterbe kann bei der Versteigerung mitbieten. Damit haben alle die gleiche Erwerbchance. Nur wenn der Erblasser angeordnet hat, dass das Grundstück in der Familie bleiben soll ist es allein unter den Erben zu versteigern.

Eheleute können eine Immobilie je zur ideellen Hälfte oder über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwerben. Welche Vor- oder Nachteile hat ein Erwerb als BGB-Gesellschaft?

Beide Wege führen zum gleichen Ergebnis: wenn der überlebende Ehegatte Alleinerbe wird, dann erlangt er in beiden Fällen automatisch Alleineigentum am Grundstück. Anders verhält es sich, wenn der länger lebende Ehegatte nur Miterbe ist. Ein Miteigentumsanteil zur ideellen Hälfte geht dann als Ganzes – also ohne weitere Aufteilung – auf die Erbengemeinschaft über. Selbst wenn der Miteigentumsanteil unter den Erben nur in Höhe ihrer Erbquote aufgeteilt werden soll, bedarf es dann einer notariellen Beurkundung. Demgegenüber geht ein BGB-Gesellschaftsanteil mit dem Erbfall automatisch auf die einzelnen Erben über, und zwar in Höhe ihrer Erbquote, ohne dass ein Notar einge-

schaltet werden muss – vorausgesetzt allerdings, dass die Vererblichkeit des Gesellschaftsanteils im Vertrag vereinbart ist. Ehegatten werden schätzen, dass sie BGB-Gesellschaftsanteile gemeinsam flexibel ändern und innerhalb der Familie (oder auf Dritte) übertragen können, ohne dass ein Notar mitwirken muss. Der Weg des ideellen Miteigentums ist aber dann einzuschlagen, wenn der überlebende Ehegatte die „Grundstückshälfte“ des Verstorbenen lediglich als Vorerbe erlangen soll.

In unserer Wohnanlage ist die Briefkastenanlage mit Beschluss aller erneuert worden. Jetzt haben Eigentümer von drei Hauseingängen Vorschläge entwickelt, die Geld kosten. Müssen wir anderen Eigentümer diese Kosten mittragen? Die neuen Vorschläge können ohne einen neuen, ändernden Beschluss der Gemeinschaft nicht umgesetzt werden.



Michael Ivens
ist Experte für
Erbrecht.

Ich bin Beiratsmitglied, habe mir nie Gedanken über ein Haftungsrisiko gemacht. Wofür und in welchem Umfang haftet der Beirat und wie kann man sich dagegen schützen?

Grundsätzlich haftet der Beirat bei Untätigkeit, unterlassener Prüfung der Jahresabrechnung sowie aus Verletzung der ihm obliegenden Informations- und Hinweispflichten. Manche Teilungserklärungen beschränken die Haftung, möglich ist der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Ansprüche der Gemeinschaft verjähren nach drei Jahren.

● Experten sind Michael Ivens und Rechtsanwalt Peter A. Lindemann.

HABEN SIE FRAGEN?

Schreiben Sie uns: Hamburger Abendblatt, Redaktion Wohnen & Eigentum, Axel-Springer-Platz 1, 20350 HH, Fax: 040/347-264 64, wohnen.eigentum@abendblatt.de (Die Antworten auf ausgewählte Fragen können ausschließlich in dieser Artikelreihe erfolgen.)