

Nicht immer ein leichtes Erbe – Das Grundbuch

Wer eine Immobilie erbt, muss zunächst eine ganze Menge regeln. In den meisten Fällen gibt es eine Erbengemeinschaft, mit der eine Einigung erzielt werden muss, wer die Immobilie übernimmt. Diese Einigung muss auch vertraglich festgehalten und notariell beglaubigt werden. Eine wichtige Rolle spielt außerdem der Eintrag ins Grundbuch. Denn solange ein Erbe dort noch nicht als neuer Eigentümer eingetragen ist, gehört ihm die Immobilie noch nicht.

Betrachten wir einmal ein Fallbeispiel, um die notwendigen Schritte beim Antreten eines Immobilienerbes zu erläutern: Nehmen wir an, drei Geschwister erben gemeinsam ein Haus. Zunächst sind sie sich unsicher, was nun damit geschehen soll. Alle drei bilden eine Erbengemeinschaft, das heißt, alle haben die gleichen Rechte und Pflichten. Sie können auch nur gemeinsam entscheiden, wie es mit der Immobilie weitergehen soll. Da es kein Testament gibt, das das Erbe

anders regelt, erbt jeder ein Drittel der Immobilie. Das bedeutet: für alle drei ergeben sich erstmal Kosten. Jeder trägt ein Drittel der Betriebskosten, Versicherungen, Steuern und so weiter. Natürlich wollen die drei Erben die Kosten nicht ewig weitertragen. Also überlegen sie, ob sie das Haus verkaufen, vermieten, oder ob einer der drei mit seiner Familie einziehen möchte.

Die Erbengemeinschaft

In unserem Modellfall sind sich alle drei Parteien einig. Einer zieht ein und zahlt seine Geschwister aus. Allerdings können die beiden anderen ihm ihre Anteile nicht einfach verkaufen. Es muss immer ein Auflösungsvertrag beziehungsweise ein Erbauseinandersetzungsvertrag aufgesetzt werden. Dieser muss anschließend auch noch notariell beglaubigt werden.

Die Erbauseinandersetzung

Sollte man sich nicht einig sein, sieht das schon nicht mehr ganz so einfach aus. In der Erbauseinandersetzung wird geregelt, mit welchem Betrag ein Erbe die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft auszahlen muss, damit die Immobilie ihm gehört. Dazu müssen zunächst alle drei wissen, wie viel die Immobilie wert ist. Diesen Wert lassen sie von einem Immobilienexperten ermitteln. In die Rechnung fließen dann auch noch die Hypotheken mit ein, die auf der Immobilie liegen. Denn bestehende Hypotheken werden auch auf die Erben übertragen. Ob eine Hypothek besteht, finden die drei durch einen Blick ins Grundbuch heraus.

Die Änderung des Grundbucheintrags

Hat nun der eine Erbe seine Geschwister ausgezahlt, ist er immer noch nicht der neue Eigentümer. Erst muss er noch im Grundbuch eingetragen werden. Für eine kostenlose Änderung des Grundbucheintrags haben Erben in Deutschland zwei Jahre Zeit. Danach sind Änderungen auch möglich, jedoch fallen hier dann Kosten an. Um die Änderung vornehmen zu können, muss nachgewiesen werden, dass ein Erbanspruch besteht. Wenn es ein Testament gibt, aus dem der Besitzanspruch hervorgeht, genügt das. Da in unserem Beispiel keines existiert, müssen sich die Erben einen Erbschein ausstellen lassen.

Möchten Sie wissen, was die beste Lösung für Ihre Immobilie ist?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern zu Ihren Möglichkeiten.