

ERBENGEMEINSCHAFT AUFLÖSEN

Der Erbengemeinschafts- Ratgeber

*Wege zur fairen Auflösung von Erbschaftsauseinandersetzungen
– ohne unnötigen Streit und ohne Steuerfallen*

Gemeinsam geerbt, fair aufgeteilt

Wenn mehrere Menschen gemeinsam erben, ist guter Wille allein oft nicht genug: Das Gesetz gibt klare, aber wenig bekannte Regeln vor – von der Abschichtung bis zum Vorkaufsrecht der Miterben. Wer diese Wege kennt, kann viel Streit und manche Steuerfalle vermeiden.

Dieser Guide geht bewusst tiefer als ein allgemeiner Erbsatgeber und konzentriert sich ganz auf die Frage: Wie löst man eine Erbengemeinschaft konkret und fair auf?

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten Erbengemeinschaften regelmäßig zu einer einvernehmlichen Lösung.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Was ist eine Erbengemeinschaft rechtlich?**
- 02 Das Einstimmigkeitsprinzip im Detail**
- 03 Der Auseinandersetzungsanspruch**
- 04 Drei Wege zur Auflösung**
- 05 Die Abschichtung: Der unterschätzte Weg**
- 06 Erbteilsverkauf & Vorkaufsrecht**
- 07 Steuerfalle: Abfindung & Grunderwerbsteuer**
- 08 Wenn keine Einigung gelingt**
- 09 Teilungsversteigerung: Das letzte Mittel**
- 10 Checkliste: Unterlagen & Schritte**
- 11 Häufige Fragen**
- 12 Über uns**

Die Erbengemeinschaft

Eine besondere Form des gemeinsamen Eigentums

GESAMTHANDSGEMEINSCHAFT (§ 2032 BGB)

Die Miterben sind nicht anteilig Eigentümer einzelner Nachlassgegenstände – ihnen gehört der gesamte Nachlass gemeinschaftlich. Kein Miterbe kann daher allein über ein einzelnes Nachlassstück, etwa die geerbte Immobilie, verfügen.

VON ANFANG AN AUF AUFLÖSUNG ANGELEGT

Anders als etwa eine GbR ist die Erbengemeinschaft keine dauerhafte Gemeinschaft. Sie existiert von Gesetzes wegen nur als Übergangsstadium bis zur Aufteilung des Nachlasses unter den Miterben.

Bis zur Auflösung müssen die Nachlassgegenstände dinglich übertragen werden – etwa durch Auflassung eines Grundstücks. Das setzt eine schuldrechtliche Auseinandersetzungsvereinbarung voraus; die Aufteilung geschieht nicht automatisch.

Einstimmigkeit im Detail

Wer worüber entscheiden darf

Verfügung

Einstimmigkeit aller Miterben

Verkauf der Immobilie, Belastung mit einer Hypothek, Auflösung von Konten (§ 2040 BGB)

Ornungsgemäße Verwaltung

Mehrheit der Erbanteile

Vermietung, kleinere Reparaturen, laufende Instandhaltung (§ 2038 i. V. m. § 745 BGB)

Notverwaltung

Jeder Miterbe allein

Dringende Maßnahmen zur Erhaltung, etwa eine akute Reparatur nach Sturmschaden

Der Auseinandersetzungsanspruch

Ein Recht, das (fast) niemand verhindern kann

§ 2042 BGB

Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen – unabhängig davon, wie groß sein Erbanteil ist. Auch der Miterbe mit dem kleinsten Anteil kann dies notfalls gegen den Willen aller anderen durchsetzen, bis hin zur Teilungsversteigerung.

AUSNAHME: TESTAMENTARISCHER AUSSCHLUSS

Der Erblasser kann die Auseinandersetzung testamentarisch zeitlich begrenzt ausschließen oder aufschieben (§§ 2043–2045 BGB). Solche Anordnungen sind in der Praxis selten, sollten aber immer geprüft werden, bevor eine Auseinandersetzung angestoßen wird.

Der Erblasser kann außerdem bestimmen, dass ein von ihm benannter Dritter die Aufteilung nach billigem Ermessen vornimmt (§ 2048 BGB).

Drei Wege zur Auflösung

Die Grundoptionen im Überblick

1

Realteilung

Aufteilung des Nachlasses in Natur – bei einer einzelnen Immobilie in der Praxis fast nie möglich

2

Verkauf mit Erlösteilung

Verkauf an Dritte oder Übernahme durch einen Miterben gegen Auszahlung der anderen – der praktisch häufigste Weg

3

Abschichtung

Ein Miterbe scheidet gegen Abfindung aus, ohne den Erbteil formal zu übertragen – Details im nächsten Kapitel

Alle drei Wege lassen sich auch kombinieren – etwa wenn ein Miterbe seinen Anteil abschichten lässt, während die übrigen die Immobilie anschließend verkaufen.

Die Abschichtung

Der unterschätzte dritte Weg

Von der Rechtsprechung anerkannt (BGH, Urteil vom 21.1.1998), im BGB aber nicht ausdrücklich geregelt: Ein Miterbe scheidet gegen eine Abfindung aus der Erbengemeinschaft aus. Sein Anteil wächst den verbleibenden Miterben automatisch zu (Anwachsung) – ohne separate Übertragung.

Formfrei

Anders als die Erbteilsübertragung braucht die Abschichtung selbst keine notarielle Form – außer die Abfindung besteht aus einem Grundstück

Günstiger im Grundbuch

Für die Grundbuchänderung reicht eine notarielle Beglaubigung statt vollständiger Beurkundung – das spart Notarkosten

ACHTUNG: HAFTUNG BLEIBT BESTEHEN

Die Abschichtung befreit nicht automatisch von der Haftung für Nachlassverbindlichkeiten gegenüber Gläubigern des Erblassers.

Erbteilsverkauf

Und das Vorkaufsrecht der Miterben

Erbteilsübertragung (§ 2033 BGB)

Ein Miterbe verkauft seinen gesamten Erbteil – an einen Miterben oder einen Dritten. Notarielle Beurkundung ist zwingend vorgeschrieben.

Vorkaufsrecht der Miterben (§ 2034 BGB)

Wird an einen Dritten verkauft, dürfen die übrigen Miterben durch einseitige Erklärung zu denselben Konditionen in den Vertrag eintreten

Praxisfolge

Ein Verkauf an Dritte zieht sich dadurch oft über mehrere Monate – wer schnell Liquidität braucht, sollte das einplanen

Steuerfalle bei Abfindungen

Worauf ihr bei der Übertragung achten solltet

GRUNDSATZ: STEUERFREI (§ 3 NR. 3 GRESTG)

Übernimmt ein Miterbe die Immobilie im Rahmen EINER zusammenhängenden Erbauseinandersetzung, bleibt dies auch bei einer Abfindungszahlung an die anderen grunderwerbsteuerfrei.

RISIKO: WENN DER ZUSAMMENHANG VERLOREN GEHT

Die Steuerbefreiung kann entfallen, wenn: die Erben zunächst eine Bruchteilsgemeinschaft bilden und ins Grundbuch eintragen lassen; die Übertragung zeitlich oder sachlich von der eigentlichen Auseinandersetzung getrennt erfolgt; Geschwister später Anteile tauschen oder nachträglich weitere Anteile erwerben; ein Dritter (Nicht-Miterbe) einsteigt.

Zusätzlich zu beachten: Übersteigt eine Zuweisung deutlich die Erbquote eines Miterben, kann darin eine zusätzliche Schenkung unter den Miterben liegen – mit eigener Schenkungsteuer.

Wenn keine Einigung gelingt

Stufen vor der Teilungsversteigerung

1

Mediation

Neutrale Vermittlung außerhalb des Gerichts – oft der schnellste und günstigste Weg zurück zur Einigung

2

Schiedsgericht

Vereinbarte Streitbeilegung durch eine oder mehrere neutrale Personen statt eines staatlichen Gerichts

3

Vermittlung durch das Nachlassgericht

Gerichtliche Vermittlung nach § 363 FamFG als niedrigschwelliger Schritt vor einer Klage

4

Klage auf Zustimmung zum Teilungsplan

Der letzte Schritt vor der Teilungsversteigerung – ein Gericht entscheidet über einen konkreten Aufteilungsvorschlag

Teilungsversteigerung

Das letzte Mittel – mit hohem Preis für alle

Jeder Miterbe kann sie unabhängig von seiner Anteilsgröße beim Amtsgericht beantragen. Das Verfahren wandelt die Immobilie zwangsweise in Geld um – meist zum Nachteil aller Beteiligten:

10 – 30 %

typischer Wertverlust gegenüber einem freihändigen Verkauf

7.000 – 12.000 €

Verfahrenskosten, unabhängig vom Ausgang

12 – 18 Monate

durchschnittliche Verfahrensdauer

Beim ersten Versteigerungstermin darf der Zuschlag nur ab 70 % des Verkehrswerts erfolgen. Beim zweiten Termin entfällt diese Grenze vollständig. Fazit: Eine einvernehmliche Lösung ist für (fast) alle Beteiligten die bessere Wahl.

Checkliste: Unterlagen & Schritte

Bevor ihr die Auseinandersetzung angeht

- ☐ Testament auf einen Ausschluss der Auseinandersetzung prüfen
- ☐ Erbschein bzw. notarielles Testament als Nachweis bereithalten
- ☐ Grundbuchauszug und aktuelle Wertermittlung einholen
- ☐ Übersicht über Nachlassverbindlichkeiten erstellen
- ☐ Gewünschten Weg klären: Übernahme, Verkauf oder Abschichtung
- ☐ Bei Übernahme: Finanzierung der Abfindung vorab klären
- ☐ Steuerliche Prüfung der geplanten Übertragung (Grunderwerb-/Schenkungssteuer)

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Kann ein Miterbe die Auseinandersetzung allein erzwingen?

Ja – unabhängig von der Größe seines Anteils, notfalls bis hin zur Teilungsversteigerung (§ 2042 BGB).

F Was ist der Unterschied zwischen Abschichtung und Erbteilsverkauf?

Bei der Abschichtung scheidet ein Miterbe formfrei gegen Abfindung aus, sein Anteil wächst automatisch an. Der Erbteilsverkauf überträgt den Erbteil formal und braucht notarielle Beurkundung.

F Fällt bei der Übernahme durch einen Miterben Steuer an?

In der Regel keine Grunderwerbsteuer, solange die Übertragung im engen Zusammenhang mit der Erbauseinandersetzung steht. Erneute Erbschaftsteuer fällt grundsätzlich nicht an.

F Können wir einen Dritten mit der Aufteilung beauftragen?

Ja, wenn der Erblasser das im Testament vorgesehen hat (§ 2048 BGB), oder freiwillig z. B. über eine Mediation.

F Was passiert mit Schulden des Erblassers bei einer Abschichtung?

Die Haftung für Nachlassverbindlichkeiten bleibt bestehen – eine Abschichtung befreit nicht automatisch davon.

Warum Deussen Immobilien

Erfahrung in fairen Lösungen

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir begleiten Erbengemeinschaften bei der fairen Bewertung, der Übernahme durch einen Miterben oder dem gemeinsamen Verkauf – diskret und lösungsorientiert.

Wir helfen bei der Lösung

Eine Erbengemeinschaft aufzulösen ist selten einfach – eine gute Beratung macht es leichter. Wir unterstützen euch unverbindlich bei Bewertung, Übernahme oder Verkauf.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de