

Die Immobilie im Nachlass

Einleitung

Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, so wird der Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben (§ 2032 BGB). Es entsteht eine Erbengemeinschaft. Fallen Immobilien in den Nachlass, bestehen häufig unterschiedliche Interessen. Besonders streitanfällig ist dabei die Verwaltung des Nachlasses und die grundsätzliche Frage, ob eine Immobilie veräußert werden soll und – wenn ja – zu welchen Bedingungen. Blockiert ein Miterbe die einvernehmliche Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft, bleibt in vielen Fällen nur die Teilungsversteigerung. Schon die Drohung mit dem Antrag auf Versteigerung zeigt häufig Wirkung. Der Einigungsdruck steigt mit fortschreitendem Verfahren, zumal – je nach Größe, Lage und Zustand der Immobilie – das wirtschaftliche Risiko eines unkalkulierbaren Versteigerungserlöses bestehen kann. In der Praxis gar nicht selten ist deshalb auch noch eine einvernehmliche Regelung kurz vor Beginn der Bieterstunde am Tag der Versteigerung.

Praxisfall

M verstirbt im Jahr 2021. In den Nachlass fällt ein denkmalgeschütztes Einfamilienhaus, das sich seit 1850 im Familienbesitz befindet. Der Verkehrswert beträgt 1,2 Millionen Euro. Gesetzliche Erben des M, der kein Testament hinterlassen hat, sind seine Abkömmlinge K 1 und K 2. K 1 möchte die Immobilie an Z veräußern, der einen Kaufpreis in Höhe von 1,5 Millionen Euro bietet. K 2 besteht darauf, dass das Haus im Besitz der Familie verbleibt. Dies sei auch immer der Wille des Vaters gewesen. K 2 möchte die Immobilie langfristig vermieten. K 1 droht seinem Bruder mit der Teilungsversteigerung. K 2 meint, die Versteigerung sei wegen des entgegenstehenden Willens des Vaters, der durch Zeugenaussagen bewiesen werden könne, unzulässig. Vielmehr möchte er das Haus renovieren und hat ein Angebot über 40.000,- Euro für Malerarbeiten eingeholt. Im Übrigen sei wegen des bevorstehenden Winters die Reparatur der defekten Heizung dringend erforderlich. K 2 bittet seinen Bruder um Zustimmung. K 1 weigert sich, bei den Maßnahmen mitzuwirken.

Wie ist die Rechtslage?

Teilungsversteigerung der Immobilie als Instrument der Erbauseinandersetzung

Das Gesetz gewährt jedem Miterben in § 2042 Abs. 1 BGB einen Anspruch, jederzeit die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verlangen. Dieser Anspruch ist grundsätzlich auf die Auseinandersetzung des gesamten Nachlasses gerichtet und kann gerichtlich durch eine Erbauseinandersetzungsklage durchgesetzt werden. Eine Teilauseinandersetzung kann hingegen ausnahmsweise nur dann verlangt werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen und die Belange der Erbengemeinschaft und der Miterben dadurch nicht beeinträchtigt werden (BGH, NJW 1963, 733; OLG Hamm, BeckRS 2010, 19846).

Immobilien stellen eine besondere Fallgruppe im Rahmen der Nachlassauseinandersetzung dar. § 753 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 2042 Abs. 2 BGB sieht vor, dass bei Grundstücken im Streitfall eine Aufhebung der Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung und durch Teilung des Erlöses stattfindet. Mit der sog. Teilungsversteigerung (§§ 180, 181 ZVG) steht Miterben ein besonderes Verfahren zur Verfügung, um sich insoweit von ihren Miterben rechtlich und wirtschaftlich zu lösen.

Erbengemeinschaften sind regelmäßig darauf angelegt, auseinandergesetzt zu werden, und nicht auf Dauer angelegt. Die Auflösung einer Erbengemeinschaft bietet nicht nur den Vorteil, seine eigenen Rechte und die entsprechende wirtschaftliche Teilhabe am Nachlass zu realisieren. Sie nimmt dem Miterben auch die Sorge, dass sich im Fall seines Todes sein eigener Erbe – der gemäß § 1922 BGB vollständig in seine Rechtsposition eintritt – in der Erbengemeinschaft nach dem vorverstorbenen Erblasser wiederfindet. Hinterlässt der bisherige Miterbe selbst mehrere Erben, treten diese in Unter-Erbengemeinschaft an seine Stelle in die Erbengemeinschaft des vorverstorbenen Erblassers ein und haben fortan die Aufgabe, gleich zwei Erbengemeinschaften auseinanderzusetzen mit entsprechenden erbschaftsteuerlichen Besonderheiten. Solche Konstellationen sollten im Sinne der nachfolgenden Erben vermieden werden. Sowohl aus persönlichen als auch altruistischen Gründen sollte es deshalb regelmäßig das Ziel des Miterben

sein, eine Erbengemeinschaft mit Nachdruck auseinanderzusetzen.

Dass auch der Gesetzgeber die Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften fördern möchte, verdeutlicht die Kostenverteilung im Versteigerungsverfahren. So fallen die nach dem Gegenstandswert berechneten Kosten des Teilungsversteigerungsverfahrens (Kosten und Auslagen des Vollstreckungsgerichts, Kosten der verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwälte) sowie die Sachverständigenkosten für die Einholung des Verkehrswertgutachtens zu der Immobilie dem Nachlass zur Last, werden also wirtschaftlich von allen Erben getragen, auch von solchen, die sich nicht an dem Verfahren beteiligen. Ein Miterbe mit einer Erbquote von z. B. 1/2 Anteil trägt danach wirtschaftlich auch nur die Hälfte der v. g. Kosten.

Scheitert eine Einigung der Miterben über das Schicksal einer in den Nachlass gefallenen Immobilie, kann jeder Miterbe unabhängig von seiner Erbquote die Teilungsversteigerung beantragen. Eine Einigung oder ein Beschluss innerhalb der Erbengemeinschaft ist hierfür nicht erforderlich, soweit der Erblasser die Teilungsversteigerung nicht ausdrücklich durch letztwillige Verfügung ausgeschlossen hat (§ 2044 BGB).

Praxistipp:

Will der Erblasser, dass eine Immobilie im Familienbesitz bleibt, kann er durch letztwillige Verfügung die Auseinandersetzung des gesamten Nachlasses oder einzelner Nachlassgegenstände ausschließen. Die Verfügung wird aber unwirksam, wenn 30 Jahre seit dem Eintritt des Erbfalls verstrichen sind (§ 2044 BGB). Der Erblasser kann auch durch letztwillige Verfügung Anordnungen für die Auseinandersetzung treffen und so eine Immobilie einem Miterben durch Teilungsanordnung zuweisen (§ 2048 BGB). Über diese Teilungsanordnung – und damit auch über den diesbezüglichen Willen des Erblassers – können sich nach dem Erbfall jedoch die Miterben einvernehmlich hinwegsetzen.

Um das Teilungsverfahren einzuleiten, ist ein ordnungsgemäßer Antrag an das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück gelegen ist (§ 180 Abs. 1 i. V. m. §§ 15, 16 ZVG), erforderlich, gerichtet auf Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

- ▶ Ordnet das Gericht infolgedessen die Zwangsversteigerung an, so hat es zugleich das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen (§ 19 Abs. 1 ZVG). Das Grundbuchamt trägt sodann einen Sperrvermerk ein (sog. Zwangsversteigerungsvermerk). Dadurch wird verhindert, dass dem Antragsteller gegenüber wirksame Veräußerungen an gutgläubige Dritte vorgenommen werden. Auch von dem Antragsteller nicht autorisierten Grundbuchveränderungen wird entgegengewirkt.
- ▶ Mit Zustellung der Antragschrift werden die Miterben von dem Versteigerungsgericht aufgefordert, mögliche Einwände zu erheben und mitzuteilen, ob sie dem Verfahren beitreten möchten. Der Antragsgegner kann beantragen, das Verfahren einstweilen einzustellen auf die Dauer von längstens sechs Monaten, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen scheint. Die einmalige Wiederholung der Einstellung ist zulässig (§ 180 Abs. 2 ZVG). Solche Anträge haben in der Praxis nur selten Aussicht auf Erfolg. Häufig werden sie nur gestellt, um das Verfahren zu verzögern.

Praxistipp:

Durch den Beitritt werden die Miterben selbst Beteiligte des Verfahrens. Ein Beitritt ist deshalb regelmäßig zu empfehlen. Nur so kann auf das Verfahren Einfluss genommen werden und können Sachanträge gestellt werden. Erfolgt kein Beitritt durch die Miterben, kann der Antragsteller sogar noch nach dem Ende der Bieterstunde durch eine Einstellungsbewilligung den Zuschlag an den Bieter verhindern (§ 33 ZVG). Er kann daher allein über die Versagung oder Erteilung des Zuschlags entscheiden, z. B. dann, wenn die Gebote unzureichend sind.

Für das Teilungsversteigerungsverfahren gelten weitere Besonderheiten. Um das Verfahren mit der richtigen Strategie zu führen und die Immobilie bestmöglich zu verwerten oder möglicherweise auch selbst als Alleineigentümer zu erwerben, aber auch um Kardinalfehler mit wirtschaftlichen Risiken bis hin zum Verlust des Zugriffs auf die Immobilie und die Verwertungsmöglichkeit zu vermeiden, sollten Miterben sich von einem auf das Erbrecht spezialisierten Rechtsanwalt vertreten lassen.

Die Verwaltung der Immobilie innerhalb einer Erbengemeinschaft

Gemäß § 2038 Abs. 1 S. 1 BGB steht die Verwaltung des Nachlasses den Erben gemeinschaftlich zu. Verwaltung im Sinne des Gesetzes meint jegliche Maßregeln zur Verwahrung, Sicherung, Erhaltung und Vermehrung sowie zur Gewinnung der Nutzung und Bestreitung der laufenden Verbindlichkeiten. Das umfasst etwa die laufende Geschäftsführung, die Vertretung, tatsächliches Tätigwerden, die Inbesitznahme, Sicherung und Verwahrung und sogar Verfügungen über Nachlassgegenstände, nicht aber Handlungen, die der Auseinandersetzung oder der Auflösung des Nachlasses dienen.

Jeder Miterbe ist den anderen gegenüber verpflichtet, zu Maßregeln mitzuwirken, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind; die zur Erhaltung notwendigen Maßregeln kann jeder Miterbe ohne Mitwirkung der anderen treffen (§ 2038 Abs. 1 S. 2 BGB). Bezüglich weitergehender Regelungen zur Verwaltung und Beschlussfassung verweist § 2038 Abs. 2 S. 1 BGB auf Vorschriften des

Gemeinschaftsrechts (§§ 743, 745, 746, 748 BGB). Die Rechtsprechung hat aus dieser Regelung ein dreistufiges Konzept für die Verwaltung der Erbengemeinschaft entwickelt:

1. Stufe: Mitwirkungspflicht bei ordnungsgemäßen Verwaltungsmaßnahmen

Das Gesetz definiert nicht, was genau unter einer ordnungsmäßigen Verwaltung – in Abgrenzung zu einer außerordentlichen Verwaltung – zu verstehen ist. Nach der Rechtsprechung liegt eine ordnungsgemäße Verwaltungsmaßnahme vor, wenn eine vernünftige, wirtschaftlich denkende Person in der entsprechenden Lage sie vornehmen würde (BGH, NJW 2010, 765 f.). Jeder Miterbe ist verpflichtet, an den entsprechenden Einzelmaßnahmen mitzuwirken (§ 2038 Abs. 1 S. 2 BGB). Weigert der Miterbe sich, bei der Umsetzung eines ordnungsgemäß gefassten Mehrheitsbeschlusses mitzuwirken, ist eine Klage auf Zustimmung zu der konkreten Maßnahme zu erheben.

2. Stufe: Einstimmigkeitsprinzip bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung

Anders als bei der ordnungsgemäßen Verwaltung handelt es sich bei der außerordentlichen Verwaltung nicht um Fälle des Tagesgeschäfts. Außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen bedürfen der Einstimmigkeit (§ 2038 Abs. 1 S. 1 BGB). Darunter fallen außergewöhnliche Dispositionen über den Nachlass, die eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung haben, so z. B. die Veräußerung einer in den Nach-



lass gefallenen Immobilie. Dabei steht die Entscheidung, ob die Immobilie überhaupt und – falls ja – zu welchen Konditionen veräußert werden soll, grundsätzlich im freien Ermessen des Miterben. Nur in eng begrenzten Ausnahmefällen kann sich ein Miterbe, der die Zustimmung zu einer Veräußerung einer Immobilie zu einem marktgerechten Kaufpreis verweigert, schadensersatzpflichtig machen, wenn bei der späteren Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt wird (BGH, NJW 2006, 439 f.).

3. Stufe: Zustimmung des Miterben fingiert bei Notverwaltungsmaßnahmen

Bei Notverwaltungsmaßnahmen wird die Zustimmung der Miterben aufgrund des übergeordneten Interesses der Erbengemeinschaft an der Substanz- und Werterhaltung des Nachlasses fingiert. Die vorzunehmende Maßnahme muss für die Erhaltung des Gesamtnachlasses notwendig sein, weshalb reine Nützlichkeitsabwägungen nicht ausreichen. Ob eine Maßnahme notwendig ist, hängt nach den Grundsätzen der Rechtsprechung von der objektiven Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Betrachters ab. Wenn die Voraussetzungen der Notverwaltung vorliegen, werden auch die anderen Miterben im Innenverhältnis zur Zustimmungserteilung verpflichtet. Im Außenverhältnis – also im Rahmen der Vertretung der Erbengemeinschaft gegenüber dem Dritten (z. B. Handwerksbetrieben) – sind die Miterben ermächtigt, wirksam im Namen der Erbengemeinschaft zu handeln, ohne dass die Miterben die Maßnahmen genehmigen müssen.

Da die Anforderungen an eine Notverwaltungsmaßnahme hoch sind, sich nicht immer überblicken lässt, ob tatsächlich die Erhaltung des Nachlasses gefährdet ist oder die Maßnahme „nur“ im einfachen Interesse der Erbengemeinschaft liegt, und in der Regel schnelle Entscheidungen bezüglich der Ergreifung solcher Maßnahmen getroffen werden müssen, wird der handelnde Miterbe in gewissem Umfang geschützt. Wenn nur ein Fall der ordnungsgemäßen Verwaltung vorlag, es aber an der objektiv erforderlichen Dringlichkeit fehlte oder die Maßnahme für die Erhaltung des Nachlasses nicht erforderlich war, kommt ein Anspruch des han-

delnden Miterben auf Aufwendungsersatz nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht.

Praxistipp:
Der in einem Notfall handelnde Miterbe sollte gegenüber seinem Vertragspartner eindeutig und unmissverständlich klarstellen und dies auch schriftlich dokumentieren, dass er nicht im eigenen Namen, sondern ausschließlich für die Erbengemeinschaft handelt. Handelt der Miterbe nicht im Namen der Erbengemeinschaft, wird er persönlich verpflichtet.

Lösung Praxisfall

K1 kann die Immobilie versteigern lassen, K2 kann allenfalls den Austausch der Heizungsanlage durchsetzen.

Im Einzelnen:

- ▶ Bei einem freihändigen Verkauf an Z handelt es sich um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, die eine – hier fehlende – Einstimmigkeit voraussetzt (§ 2038 Abs. 1 S. 1 BGB). K1 steht hinsichtlich der Immobilie jedoch ein Anspruch auf Auseinandersetzung der Gemeinschaft zu (§ 2042 Abs. 2 i. V. m. § 753 Abs. 1 S. 1 BGB). K1 wird seinen Anspruch mit Erfolg im Wege der Teilungsversteigerung nach § 180 Abs. 2 ZVG durchsetzen können. K2 wird dies nicht verhindern können. Der Teilungsversteigerung steht insbesondere nicht der angebliche Wille des Vaters M entgegen, wonach die Immobilie im Besitz der Familie bleiben sollte. Hierfür reicht eine nur mündliche Erklärung des M nicht aus. Um die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verhindern, wäre es erforderlich gewesen, dass M hierüber eine letztwillige Verfügung errichtet. Eine letztwillige Verfügung hätte jedoch entweder durch ein eigenhändiges Testament des M (§ 2231 Nr. 2 i. V. m. § 2247 BGB) oder zur Niederschrift durch den Notar (§ 2231 Nr. 1 BGB bzw. § 2276 Abs. 1 BGB) errichtet werden müssen. Darüber hinaus wäre – abhängig von den konkreten Umständen des Einzelfalls – zugunsten des K1 ein Schadensersatzanspruch zu prüfen, falls das Objekt für einen geringeren Erlös als 1,5 Millionen Euro versteigert werden sollte.

- ▶ K2 kann den Austausch der Heizungsanlage als Notverwaltungsmaßnahme, die im Hinblick auf die Dauer des Versteigerungsverfahrens zum Substanz- und Werterhalt der Immobilie erforderlich sein dürfte, für die Erbengemeinschaft in Auftrag geben (§ 2038 Abs. 1 S. 2 BGB). Die Malerarbeiten würde eine vernünftige, wirtschaftlich denkende Person in der entsprechenden Lage wohl nicht vornehmen lassen, da die Immobilie ohnehin veräußert wird. Voraussetzung wäre in jedem Fall, dass die Arbeiten nach der Prognose dieser Person einen um mindestens 40.000,- EUR höheren Versteigerungserlös sicher zur Folge hätten.

Fazit

Eine Erbengemeinschaft, die auf Auseinandersetzung angelegt ist, entsteht unabhängig vom Willen der Miterben. Fällt eine Immobilie in den Nachlass, führen widerstreitende Interessen häufig zu einer Blockadehaltung eines oder mehrerer Miterben. Weil ein Anspruch auf Teilauseinandersetzung nur ausnahmsweise zulässig ist, besteht die Möglichkeit der Teilungsversteigerung, die jeder der Miterben beantragen kann. Schon die Drohung mit einem solchen Verfahren – und erst recht seine Einleitung – fördert die Einigungsbereitschaft unter den Miterben. Nicht weniger problematisch ist die Verwaltung einer Immobilie innerhalb einer Erbengemeinschaft, die grundsätzlich den Erben gemeinschaftlich zusteht. Das Gesetz sieht ein abgestuftes Modell vor, wonach jeder Miterbe verpflichtet ist, bei ordnungsgemäßen Verwaltungsmaßnahmen mitzuwirken. Bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Nur bei Notverwaltungsmaßnahmen wird die Zustimmung eines Miterben fingiert. ✓

Autoren:

Dr. Thomas Leuer und Dr. W.-P. Haarmann sind Fachanwälte für Erbrecht. Sie sind auf das streitige Erbrecht spezialisiert (www.erbstreit-muenster.de).

Dr. Peus · Dr. Leuer · Dr. Stelzig
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB · Notare
Universitätsstr. 30 · 48143 Münster

Telefon +49 (0)251 48273-0
Telefax +49 (0)251 48273-29
anwaelte@peus-leuer-stelzig.de
www.peus-leuer-stelzig.de