



# Die Immobilie im Erbfall

**Thorsten Herbote**

**Rechtsanwalt und Notar**

**Fachanwalt für Arbeitsrecht**

**Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht**



# Agenda

I. Probleme der gesetzlichen Erbfolge

II. Minderjährige in der Erbengemeinschaft

III. Erbrechtliche Verfügungen

IV. Fazit



# I. Probleme der gesetzlichen Erbfolge



## I. „Et hätt noch immer jot jejange?“

M und F sind ohne Ehevertrag miteinander verheiratet und kinderlos. F stirbt, hat aber nie ein Testament gemacht.

Was keiner wusste: X, der bereits verstorbener Bruder von F, hatte einen nichtehelichen Sohn namens S.

Was geschieht jetzt mit dem gemeinsamen Haus?



# I. Ehegatten + Erben 1. Ordnung

Kinder/Abkömmlinge  
(mehrere zu gleichen  
Teilen) erhalten 50 %

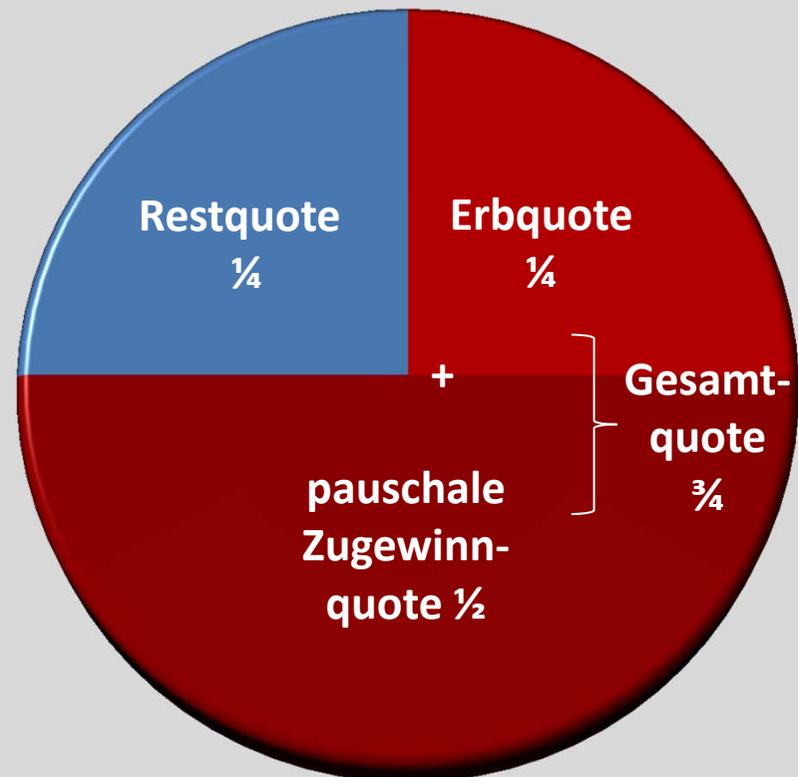


Ehegatte erhält neben  
Erben 1. Ordnung  
(Kindern und deren  
Abkömmlinge) 50 %



# I. Ehegatten + Erben 2. Ordnung

Erben 2. Ordnung  
(mehrere zu gleichen  
Teilen) erhalten 25 %



Ehegatte erhält neben  
Erben 2. Ordnung  
(Eltern und deren  
Abkömmlinge) 75 %



# I. Lösung Ausgangsfall – gesetzliche Erbfolge

M erbt zu  $\frac{3}{4}$  und S zu  $\frac{1}{4}$ . Es entsteht eine Erbengemeinschaft!

## Erhebliches Konfliktpotenzial:

- Bei Uneinigkeit droht die Zwangsversteigerung des Hauses.
- Verwaltung des Nachlass ist nur gemeinschaftlich möglich.
- Selbst bei Einigkeit über die Auseinandersetzung droht Streit über die Höhe des bei der Auseinandersetzung zu zahlenden Betrages.

## Gestaltungsvorschlag:

- Testament mit Alleinerbeneinsetzung



## II. Minderjährige in der Erbengemeinschaft



## II. Minderjährige in der Erbengemeinschaft

Die Eheleute V und M haben einen kleinen Sohn S (5 Jahre). V und M erwerben zusammen ein Haus. V stirbt. Es gibt weder Testament noch Ehevertrag.

Was passiert, wenn M Verfügungen hinsichtlich des Hauses vornehmen will (Verkauf, Grundschuldbestellung für Darlehen etc.)?



## II. Lösung – Minderjährige in der Erbengemeinschaft

### Gesetzliche Erbfolge = Erbengemeinschaft von M und S zu je ½:

- Zustimmung von M und S ist erforderlich für jede Verfügung betreffend Immobilie.
- S ist minderjährig, d.h. Ergänzungspfleger und ggf. gerichtliche Zustimmung erforderlich.

### Gestaltungsvorschlag:

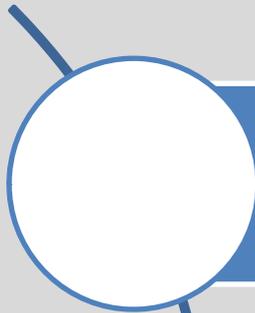
- M wird als Alleinerbin eingesetzt
- Testamentsvollstreckung von M über den Erbteil von S



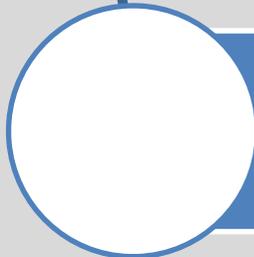
# III. Erbrechtliche Verfügungen



## III. Übersicht erbrechtliche Verfügungen



Einzeltestament (eigenhändig oder notariell)



Ehegattentestament (eigenhändig oder notariell)



Erbvertrag (notariell)



## III. Das eigenhändige Testament

vollständige, handschriftliche Niederlegung des letzten Willens

Angabe von Ort und Datum sinnvoll, aber nicht Wirksamkeitsvoraussetzung

Unterschrift mit Vor- und Nachnamen



## III. Häufige Fehler in Testamenten

„Erben sind meine Ehefrau F und meine Kinder A und B zu gleichen Teilen. Unser Haus soll F alleine erhalten.“

„Vorerbe ist unser Sohn. Schlusserben sind unsere beiden Enkel.“

„Meinem Sohn vermache ich meine Aktien, meiner Tochter vermache ich mein Haus.“

Zusatz unter der Unterschrift.



## III. Beispiel Erbeinsetzung im Testament

F ist Eigentümerin einer Immobilie. Sie möchte auf keinen Fall, dass ihr geschiedener Ehemann M ihr Erbe wird und setzt daher testamentarisch die gemeinsame Tochter T als Alleinerbin ein.

F und T verunglücken bei einem Autounfall. F verstirbt noch an der Unfallstelle, T wenige Tage später im Krankenhaus.

Was gilt nun?

### Erbe nach F:

- T ist Alleinerbin (Testament)

### Erbe nach T:

- Kein Testament.
- Daher gesetzliche Erbfolge, d.h. M erbt zu 100 % als Vater (Erbe 2. Ordnung).

### Gestaltungsvorschlag:

- T errichtet ebenfalls Testament
- Erbvertrag mit Ersatzerben



## III. Das „Berliner Testament“

- gemeinschaftliches Testament von Ehegatten oder Lebenspartnern
- Pflichtteilsstrafklausel, da Kinder bereits nach dem Versterben des ersten Elternteils Pflichtteilsanspruch haben.

Wir setzen uns gegenseitig zu alleinigen Erben ein. Nach dem Tod des zuletzt Versterbenden sollen unsere gemeinsamen Kinder zu gleichen Teilen erben.

Macht einer der Pflichtteilsberechtigten Pflichtteilsansprüche gegen den Willen des Erben geltend, erhält er beim Tod des Letztversterbenden ebenfalls nur den Pflichtteil.



## III. Weitere Regelungen im Berliner Testament

Was soll im Fall der Scheidung gelten?

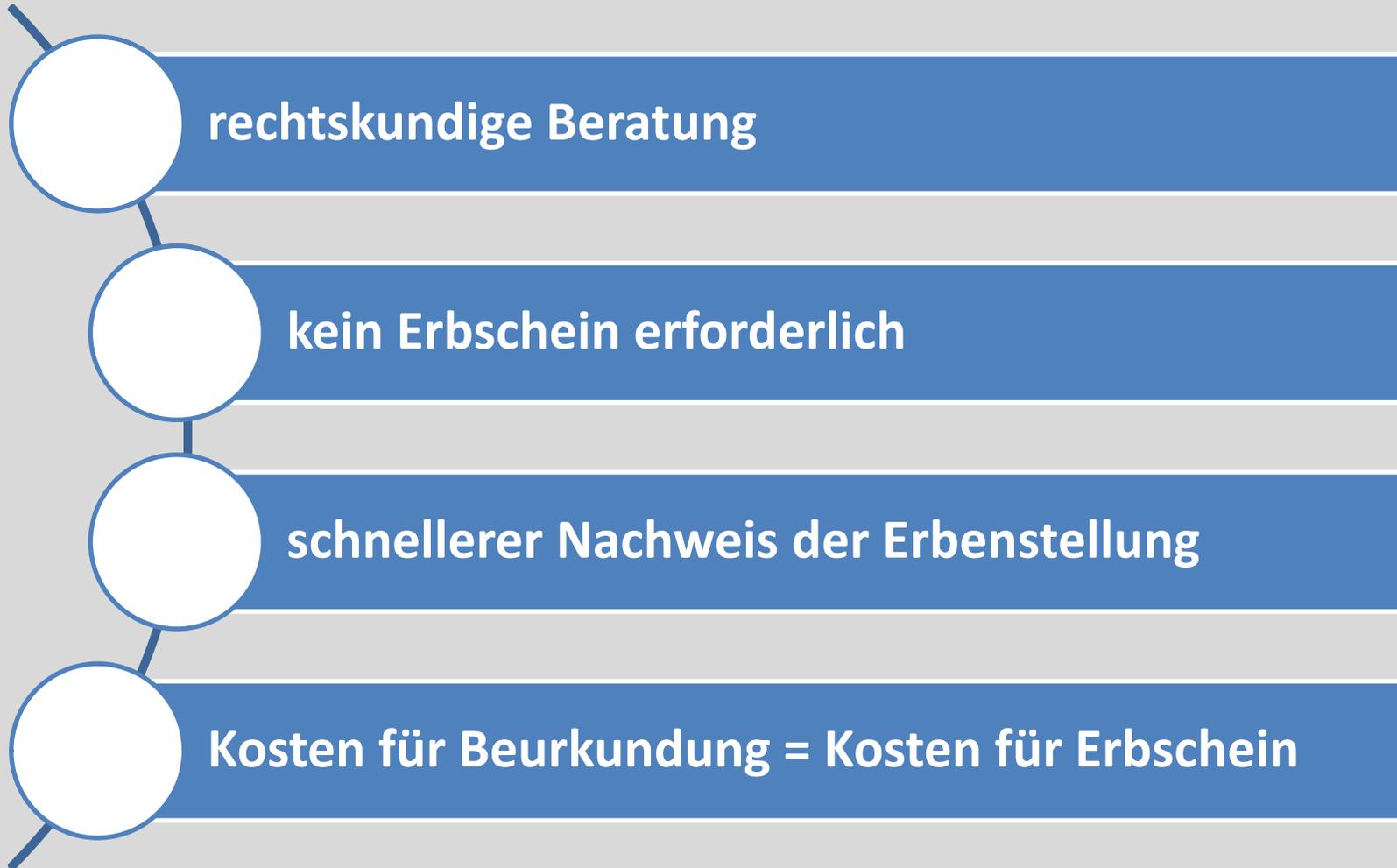
Was soll bei Wiederverheiratung gelten?

Ersatzerben benennen!

Steuerrechtliche Konsequenzen bedenken: Freibeträge der Kinder bleiben beim ersten Erbfall ungenutzt!



## III. Notarielles Testament





## IV. Fazit



## IV. Fazit

Wer eine Immobilie besitzt, sollte auch ein Testament errichten, denn ...

- ... das Fehlen einer letztwilligen Verfügung erhöht die Wahrscheinlichkeit eines Erbstreits.
- ... durch die gesetzliche Erbfolge können ungewollte Personen zu Erben werden.
- ... durch die gesetzliche Erbfolge können nicht handlungsfähige Erbengemeinschaften entstehen.
- ... im Streitfall droht die Zerschlagung des Vermögens.



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung!

**KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE**  
RECHTSANWÄLTE · PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Am Münster 28  
37154 Northeim  
Telefon: 05551 / 97 60-0  
Telefax: 05551 / 97 60-50

Düstere-Eichen-Weg 50  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 / 48 862-85  
Telefax: 0551 / 48 862-86

[www.ksh-recht.de](http://www.ksh-recht.de)



**Thorsten Herbote**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Bank- und  
Kapitalmarktrecht  
[herbote@ksh-recht.de](mailto:herbote@ksh-recht.de)

Diese Bilder dürfen nur im Zusammenhang mit diesem Vortrag benutzt werden. Copyright KAPPUHNE · SCHREIER · HERBOTE.  
Der Inhalt dieser Präsentation ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht vervielfältigt werden.



## Disclaimer

Da dieser Vortrag lediglich in das Thema einführen soll und Einzelheiten einer rechtlichen Prüfung bedürfen, können wir für den Inhalt trotz größter Sorgfalt keine Haftung übernehmen.