

Liegenschaften und Erbrecht

Beitrag von Dr. Benno Studer, Fürsprecher und Notar, Fachanwalt SAV Erbrecht
Laufenburg/Frick/Möhlin



1. Einleitung

Immobilien als Kapitalanlage oder in den meisten Fällen als Eigenheim bilden oft das Hauptaktivum eines Nachlasses. Aus diesem Grunde ist eine Regelung nicht nur sinnvoll, sondern geradezu notwendig. In letzter Zeit lässt sich die Tendenz feststellen, Liegenschaften bereits zu Lebzeiten auf Nachkommen zu übertragen. Es sind vor allem zwei Motive, die den Ausschlag zu diesem Entscheid geben:

- Das Haus ist zu gross, das Treppensteigen zu mühsam geworden, die Gartenarbeit wächst über den Kopf; die Kinder sind ausgezogen. In dieser Situation erfolgt der Wechsel in eine Miet- oder Eigentumswohnung oder auch ins Altersheim.
- Die Angst, das Haus in das Jahrzehnte die ganze Energie und alle Ersparnisse gesteckt wurden, könnte für die Kosten des Alters- und/oder Pflegeheims herangezogen werden, lässt den Entschluss reifen, die Liegenschaft den Nachkommen zu übertragen.

2. Die Eigentumsübertragung zu Lebzeiten

2.1 Wenn möglich sollte die Eigentumsübertragung zu Lebzeiten von der ganzen Familie getragen werden. Erfahren die Geschwister erst nach der Eigentumsübertragung an den Bruder oder die Schwester, schürt dies Misstrauen und der Erbstreit ist praktisch vorprogrammiert.

Wird nämlich die Liegenschaft unter dem Verkehrswert übertragen, kommt die Stunde der Wahrheit bei der Erbteilung. Die Miterben können auf Ausgleichung oder Herabsetzung wegen Pflichtteilsverletzung klagen. Aus diesem Grunde ist es – vor allem aus Beweissicherungsgründen – ratsam, im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung eine Verkehrswertschätzung erstellen zu lassen.

(Zum Ganzen vgl. meine Ausführungen in meinem Buch „Testament/Erbschaft, 14. Auflage, S. 90, erschienen im Beobachter-Verlag.)

2.2 Wird beispielsweise ein Bauplatz auf einen Nachkommen als Erbvorbezug, d.h. ohne Entgelt übertragen, gilt von Gesetzes wegen der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers. Selbst wenn ein Preis festgesetzt, dieser aber nicht bezahlt wurde, gilt die gleiche Regelung. Die Auswirkungen dieser Bestimmung sind in Zeiten gestiegener Landpreise besonders brutal:

Hätte der Sohn beispielsweise im Jahre 1960 seinem Vater für Fr. 20.-/m² das Land abgekauft (zum Preis, den auch ein Dritter bezahlt hätte), wäre der Handel erledigt. Hat er jedoch nichts bezahlt, und der Vater stirbt im Jahre 2008 gilt der Anrechnungswert der heutigen Baulandpreise, also beispielsweise Fr. 400.-/m² oder noch mehr.

2.3 Lebzeitige Eigentumsübertragungen an Erben bergen viele Stolpersteine, aber auch viele Möglichkeiten (z. B. Verrechnung der kapitalisierten Nutzniessung oder des Wohnrechts).

3. Liegenschaften im Erbgang

3.1 Das Gesetz sagt lapidar (Art. 617 ZGB) dass Liegenschaften in der Erbteilung zum Verkehrswert anzurechnen sind. (Eine Ausnahme gilt bei landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken, bei denen unter strengen Voraussetzungen das Ertragswertprinzip gilt).

Können sich die Erben über die Zuteilung der Liegenschaft nicht einigen, ist die Immobilie zu verkaufen und der Erlös zu teilen. Auf Verlangen auch nur eines Erben hat der Verkauf auf dem Wege der Versteigerung stattzufinden (Art. 612 ZGB).

3.2 Um diese Versteigerung zu umgehen, können durch Testament oder Erbvertrag Teilungsvorschriften verfügt werden. Darin kann der Erblasser bestimmen, welche Erben, welche Liegenschaften erhalten. Es kann ebenfalls den Preis, also den Anrechnungswert, festlegen. Allerdings darf der Anrechnungswert nicht so tief sein, dass die Pflichtteile der Miterben verletzt werden.

3.3 Eine gesetzliche Teilungsvorschrift besteht für den überlebenden Ehegatten. Dieser kann verlangen (Art. 612 a ZGB), dass ihm die eheliche Wohnung auf Anrechnung zugeteilt oder zumindest die Nutzniessung eingeräumt wird.

3.4 Der Nachteil der Teilungsvorschriften besteht darin, dass sämtliche Erben den Teilungsvertrag unterzeichnen müssen. Sind die Erben zerstritten, kann es – trotz klarer Rechtslage – Jahre dauern, bis der entsprechende Erbe Alleineigentümer ist. In dieser Zeit kann er nicht renovieren, keine Hypothek aufnehmen etc., weil immer noch die Erbengemeinschaft formell Eigentümerin ist. Diese unbefriedigende Situation kann dadurch gelöst werden, indem die Liegenschaft als Vermächtnis einem Erben übertragen wird. Dazu muss ein Willensvollstrecker eingesetzt werden, der selbständig – ohne Zustimmung der Miterben – die Übertragung vornehmen kann. Spätestens nach 6 Monaten ist der Erbe Eigentümer.

3.5 Liegenschaften gehen mit dem Tod automatisch auf die Erben über. Im Grundbuch wird die Übertragung auf die Erbengemeinschaft jedoch nicht automatisch vorgenommen. Es braucht dazu eine Erbenbescheinigung. Nur wenn der Erbgang im Grundbuch eingetragen ist, kann die Liegenschaft verkauft oder einem Erben zugeteilt werden.

4. Schlussbemerkung

Liegenschaftsübertragungen an Erben, sei es zu Lebzeiten oder auf dem Erbrechtsweg, sind nicht einfach, weil die Gefahr von Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüchen gegeben ist. Eine kompetente Beratung ist daher unerlässlich.