IMMOBILIEN PROFI

Foto: © sasun1990

Was Sie zum Thema Grundbuch wissen müssen – Teil 2: Erbe

Jeder der eine Immobilie besitzt, muss im Grundbuch eingetragen sein. Allerdings wissen die wenigsten Hauseigentümer, warum die Einträge so wichtig sind. Fehlinformationen können nämlich verheerende Folgen nach sich ziehen. Daher ist es wichtig diese zu verstehen und richtig zu nutzen um später keine bösen Überraschungen zu erleben. In unserer 3-teiligen Serie zum Grundbuchauszug, haben wir alles Wissenswerte für Sie zusammengefasst.

Von Johanna Böhnke

Der erste Teil dieser Reihe hat sich mit dem Fall der Scheidung beschäftigt. Am Ende musste das getrennte Paar das Haus verkaufen. Erworben hat es eine alleinstehende Frau mit zwei fast erwachsenen Kindern. Springen wir nun ein paar Jahre in die Zukunft: Die neue Eigentümerin ist verstorben und ein Testament hat sie nicht aufgesetzt. Da sie unverheiratet blieb erben ihre Kinder zu gleichen Teilen. Das gilt auch für die Immobilie. Während nun die Tochter gerne in das Haus ihrer Mutter einziehen möchte, will ihr Bruder seinen Anteil lieber verkaufen.

Die Erbengemeinschaft

Nun möchte man glauben, der Sohn kann seiner Schwester seinen Anteil ganz einfach verkaufen, doch so simpel ist das nicht. Denn die beiden Erben bilden zunächst eine Erbengemeinschaft, die nur gemeinsam über das Haus verfügen kann. Um das zu ändern, müssen die beiden einen Auflösungsvertrag bzw. Erbauseinandersetzungsvertrag aufsetzen und diesen notariell beglaubigen lassen.

Die Erbauseinandersetzung

In diesem Vertrag wird festgelegt, mit welcher Summe die Erbin des Hauses ihren Bruder auszahlen muss. Hierfür ist es wichtig, den Wert der Immobilie zu kennen. Den lassen die beiden von einem Immobilienexperten ermitteln. Dabei müssen auch alle Schulden bzw. Hypotheken einbezogen werden, die noch abzuzahlen sind. Denn auch das ist im Grundbuch hinterlegt und wird an den neuen Besitzer weitervererbt. Das Haus ist in unserem Beispiel der einzige wertvolle Teil des Erbes, da die Mutter über keine großen Summen an Geld oder andere wertvolle Besitztümer verfügte. Wäre das der Fall gewesen, hätten ihre beiden Erben sich auch dazu entschließen können, die verschiedenen Besitztümer im Erbauseinandersetzungsvertrag untereinander aufzuteilen.

Die Änderung des Grundbucheintrags

Die Tochter kann den angemessenen Betrag aufbringen. Doch bevor sie zur alleinigen Eigentümerin des Hauses wird, muss sie den Grundbucheintrag ändern lassen. Dort ist nach wie vor die verstorbene Mutter als Eigentümerin eingetragen. Um den Grundbucheintrag kostenfrei zu ändern, haben Erben in Deutschland zwei Jahre lang Zeit. Eine spätere Änderung ist möglich, aber kostenpflichtig. Damit diese Änderung vorgenommen werden kann, muss der Erbanspruch nachgewiesen werden. Dafür lassen sich die Erben einen Erbschein ausstellen. In Fällen wo ein Testament vorliegt, gilt auch dieses als Legitimation – vorausgesetzt der Besitzanspruch geht daraus klar hervor. In unserem Szenario wird die neue Besitzerin außerdem den Auflösungsvertrag vorlegen, um sich alleine in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Sie haben ein Haus geerbt und wollen es gerne verkaufen? Kontaktieren Sie uns jetzt, wir stehen Ihnen gerne zur Seite.