

1. Erbrechtstag I Bürgerstiftung Leipzig

Die Immobilie im Nachlass

Nadine Braband, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Erbrecht

Leipzig, 17. November 2025

A. **Anfall der Erbschaft**

B. **Verwaltung der Immobilie**

C. **Nutzung ▪ Räumung**

D. **Exitstrategien**

A. Anfall der Erbschaft

A. Anfall der Erbschaft

- Mit dem Ableben eines Menschen geht sein Nachlass als Ganzes auf seinen Erben oder seine Erben über, § 1922 Abs. 1 BGB.

- Der Erblasser kann seine Erben bestimmen durch
  - handschriftliches Testament,
  - notarielles Testament und
  - Erbvertrag.

- Ohne ausdrückliche Regelungen des Erblassers tritt die gesetzliche Erbfolge ein.

- Durch Regelungen des Erblassers oder die gesetzliche Erbfolge können eine Person oder mehrere Personen Erben des Erblassers werden.

A. Anfall der Erbschaft

- Mit dem Erbfall treten der Erbe oder die Erben automatisch in sämtliche Rechte und Pflichten des Erblassers ein.

- Wird eine Person alleiniger Erbe, tritt diese Person in die rechtlichen „Fußstapfen“ des Erblassers.

- Werden mehrere Personen Erben des Erblassers, spricht man von einer Erbengemeinschaft:
  - Nachlass wird gemeinschaftliches Vermögen,
  - Miterben bilden eine Gesamthandsgemeinschaft, die gemeinsam in die „Fußstapfen“ des Erblassers treten.
  - Jeder Miterbe ist zur Teilhabe an sämtlichen Nachlassgegenständen berechtigt, soweit keine Teilhaberechte der übrigen Miterben beeinträchtigt werden.

A. Anfall der Erbschaft

Eintreten in die Rechte des Erblassers in Bezug auf eine Immobilie

- Eintreten in die Rechte des Erblassers in Bezug auf eine Immobilie, z.B.
  - Eigentümerposition
  - Vermieterposition, falls der Erblasser die Immobilie vermietet hatte
  - Verkehrssicherungspflichten
  - vertragliche Pflichten, z.B. Gebäudeversicherung
  - Pflicht zur Tragung von Kosten, öffentlichen Beiträge und Lasten, Gebühren, Dienstbarkeitsentgelten
  - Grundsteuer

Grundbuchberichtigung

- Mit dem Erbfall wird das Grundbuch unrichtig und ist zu berichtigen.

- Wird ein Erblasser von mehreren Erben beerbt, wird an seiner Stelle nicht die ihm nachfolgende Erbengemeinschaft, sondern die einzelnen Miterben als Eigentümer mit dem Zusatz „in Erbengemeinschaft“ eingetragen.

- Die jeweilige Erbquote der Miterben wird dabei nicht in das Grundbuch eingetragen, sondern nur die quotale Beteiligung der Erbengemeinschaft an der Immobilie.

A. Anfall der Erbschaft

Grundbuchberichtigung

- Jeder Miterbe kann ohne Mitwirkung der anderen Miterben einen Antrag auf Grundbuchberichtigung stellen.

- Der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs aufgrund gesetzlicher Erbfolge oder letztwilliger Verfügung kann nur geführt werden durch Vorlage
  - eines Erbscheins,
  - eines europäischen Nachlasszeugnisses, oder
  - einer öffentlich beglaubigten Abschrift eines notariellen Testaments oder Erbvertrags zusammen mit der öffentlich beglaubigten Abschrift der Eröffnungsniederschrift des Testaments.

- Hat ein Erblasser neben einem notariellen Testament auch handschriftliche Testamente errichtet, darf das Grundbuchamt die Vorlage eines Erbscheins verlangen.

A. Anfall der Erbschaft

Grundbuchberichtigung -Kosten

- Die Berichtigung des Grundbuchs erfolgt kostenfrei, wenn die Erbengemeinschaft binnen zwei Jahren seit dem Erbfall ihre Eintragung als Eigentümer beantragt. Gleiches gilt wenn einer der Erben erst infolge einer Erbauseinandersetzung eingetragen wird.

- Die Kostenprivilegierung kann nur einmal in Anspruch genommen werden: wird die Erbengemeinschaft im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, ist die spätere Eintragung eines Erben nach einer Erbauseinandersetzung nicht mehr kostenfrei.

- Die Erbengemeinschaft kann zunächst auf den gemeinschaftlichen Grundbucheintrag verzichten, um nach der Erbauseinandersetzung den Grundbucheintrag vorzunehmen, wenn feststeht, welcher Erbe die gemeinsam geerbte Immobilie übernimmt.

B. Verwaltung der Immobilie durch die Erbengemeinschaft

B. Verwaltung durch die Erbengemeinschaft

Arten der Verwaltung

- Verwaltung der Nachlassgegenstände bis zur Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft über die Nachlassgegenstände

- Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) unterscheidet drei Arten der Verwaltung durch die Erbengemeinschaft:
  - ➢ außerordentliche Verwaltung,
  - ➢ ordnungsmäßige Verwaltung und
  - ➢ notwendige Verwaltung.

- Die Beteiligung der Miterben und die Mitwirkungs- und Handlungspflichten der Miterben sind jeweils unterschiedlich ausgestaltet.

- Den Ausgangspunkt bildet die außerordentliche Verwaltung.

B. Verwaltung durch die Erbengemeinschaft

Außerordentliche Verwaltung

- Maßnahmen der **außerordentlichen Verwaltung** sind solche Maßnahmen, die zu einer wesentliche Veränderung des Nachlasses führen.

- Beispiele der außerordentlichen Verwaltung in Bezug auf Immobilien
  - die Teilung eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks,
  - die Anlage eines Parkplatzes auf einem unbebauten Grundstück,
  - der Neubau eines Hauses.

- Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung können nur **einstimmig** von allen Miterben beschlossen werden.

- **Keine Mitwirkungspflicht** der Miterben im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung: Miterben haben keinen Anspruch darauf, dass andere Miterben einer wesentlichen Veränderung des Nachlasses zustimmen.

B. Verwaltung durch die Erbengemeinschaft

Ordnungsmäßige Verwaltung

- Maßnahmen der **ordnungsmäßigen Verwaltung** sind solche Maßnahmen, die der Beschaffenheit des Nachlasses und dem Interesse aller Miterben nach billigem Ermessen entsprechen.

- Im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung können einzelne Nachlassgegenstände verändert, verarbeitet, veräußert und umgestaltet werden, sofern der Nachlass als solches keine wesentliche Veränderung erfährt.

- Beispiele von Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung in Bezug auf Immobilien:
  - die Einziehung von Forderungen, auch Miete und Pacht
  - Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten
  - Umbaumaßnahmen an der Nachlassimmobilie
  - der Wiederaufbau eines abgebrannten Hauses mit der Versicherungssumme

B. Verwaltung durch die Erbengemeinschaft

Ordnungsmäßige Verwaltung

- Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung können mit der **einfachen Mehrheit aller Miterben** beschlossen werden.
- Maßgeblich für Stimmrecht der Miterben ist die Größe des Erbteils (Erbquote).
- Der Miterbe mit mehr als 50% Beteiligung am Nachlass beherrscht die Erbengemeinschaft in Bezug auf ordnungsmäßige Verwaltungsmaßnahmen.
- Miterben, die mit der Verwaltung durch den Mehrheitserben nicht einverstanden sind, können jedoch jederzeit die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft fordern.
- Wichtig: Kein Stimmrecht bei Interessenskonflikt

- **Mitwirkungspflicht** der Miterben an Maßnahmen, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind.

B. Verwaltung durch die Erbengemeinschaft

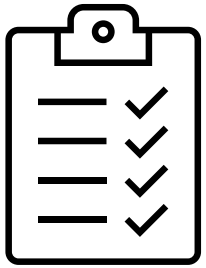
Notwendige Verwaltung

- Ist eine Verwaltungsmaßnahme zur Erhaltung des Nachlasses notwendig (Maßnahmen der **notwendigen Verwaltung**), darf ein Miterbe **allein handeln.**
- Bei Unterlassen der Maßnahme muss dem Nachlass ein Schaden entstehen oder ernstlich drohen.
- Wichtig: Das Recht zur Notverwaltung darf nicht dazu dienen, den Willen der Mehrheit der Erbengemeinschaft zu übergehen.
- Überschreitet ein Miterbe sein Notverwaltungsrecht hat er für die Folgen einzustehen.

- Beispiele der Notverwaltungsmaßnahmen in Bezug auf Immobilien:
  - unaufschiebbare Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen an einem Hausgrundstück
  - Abwehr der Zwangsvollstreckung in das Grundstück

B. Verwaltung durch die Erbengemeinschaft

Zusammenfassung



- Jeder Miterbe ist zur Teilhabe an sämtlichen Nachlassgegenständen berechtigt, soweit dadurch nicht die Teilhaberechte der übrigen Miterben beeinträchtigt werden.
- Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung sind solche Maßnahmen, die eine wesentliche Veränderung des Nachlasses zur Folge haben.
  - Einstimmigkeit
  - keine Mitwirkungspflicht der Miterben
- Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung sind Maßnahmen, die der Beschaffenheit des Nachlasses und dem Interesse aller Miterben nach billigem Ermessen entsprechen.
  - Mehrheitsprinzip
  - Mitwirkungspflicht der Miterben
- Notmaßnahmen können nur Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung sein und dürfen nicht dazu dienen, den Willen der Mehrheit der Erben zu übergehen.

C. Nutzung ▪ Räumung

Ausgangsfall



Die Geschwister Linda und Thomas sind je zu ½ Erben nach ihrer verwitweten Mutter Emma. Emma war Alleineigentümerin des Elternhauses von Linda und Thomas.

Thomas lebte seit Jahren unentgeltlich im Haus der Mutter. Nach dem Erbfall nutzt Thomas das Haus allein unentgeltlich weiter.

Linda möchte erreichen, dass Thomas Zahlungen für die alleinige Nutzung des Elternhauses seit dem Erbfall leistet.



Nutzungsentgelt

- Voraussetzung für die Zahlung eines Nutzungsentgelts als Nutzungsentschädigung ist das Bestehen einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung der Erbengemeinschaft.

- Ohne Verwaltungs- und Benutzungsregelung: Jeder Miterbe kann eine Regelung der Verwaltung und Benutzung von Nachlassgegenständen verlangen, die dem billigen Ermessen aller Miterben entspricht.

- Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung kommt erst ab dem Zeitpunkt in Betracht,
  - in dem eine (auch stillschweigende) Vereinbarung der Verwaltung und Benutzung vorliegt,
  - in dem der Miterbe ausdrücklich und vergeblich eine Neuregelung der Verwaltung und Benutzung des Nachlassgegenstands nach billigem Ermessen verlangt oder
  - der Miterbe den Mitgebrauch eines Nachlassgegenstands hartnäckig verweigert.

Fallvariante Vermietung



Die Geschwister Linda und Thomas sind je zu ½ Erben nach ihrer verwitweten Mutter Emma. Emma war Alleineigentümerin des Elternhauses von Linda und Thomas.

Nach dem Ableben steht das Haus leer.

Linda möchte das Haus zur ortsüblichen Miete an Manfred vermieten. Thomas hingegen ist noch unschlüssig und lehnt eine Vermietung ab.

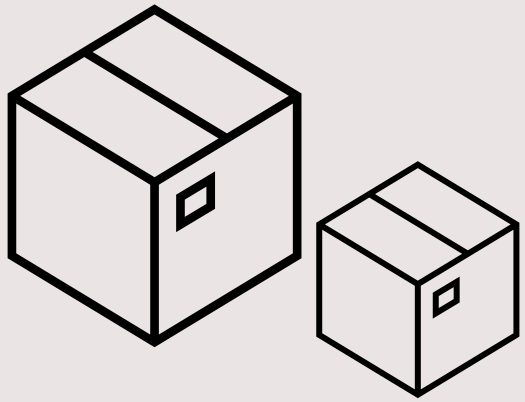
Kann Linda den Abschluss des Mietvertrags mit Manfred erreichen?



- Kein Notverwaltungsrecht zum Abschluss von mehrjährigen Mietverträgen

- Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung?
  - ➢ Entspricht die Vermietung zur ortsüblichen Miete der Beschaffenheit des Nachlasses und dem Interesse aller Miterben nach billigem Ermessen?
  - ➢ Jeder Miterbe ist den anderen Miterben gegenüber verpflichtet, an Maßnahmen mitzuwirken, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind.
  - ➢ Mitwirkung von Miterben kann im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung klageweise erzwungen werden.

Fallvariante



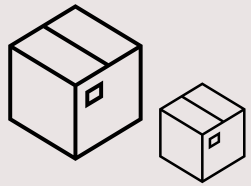
Die Geschwister Linda und Thomas sind je zu ½ Erben nach ihrer verwitweten Mutter Emma. Emma war Alleineigentümerin des Elternhauses von Linda und Thomas.

Thomas lebt nach dem Erbfall unentgeltlich im Elternhaus. Auch auf das Verlangen nach Neuregelung und Zahlung Nutzungsentschädigung leistet Thomas keine Zahlung.

Linda möchte das Elternhaus räumen lassen. Konkrete Pläne für die weitere Nutzung des Elternhauses bestehen nicht.

Kann Linda die Räumung verlangen?

Räumung



- Haben die Miterben keinen näher konkretisierter Plan der weiteren Verwendung der Immobilie gefasst, stellt die Durchsetzung der Räumung der Immobilie gegenüber einem Miterben keine der Billigkeit entsprechende Nutzung und Verwaltung dar.
- Es genügt nicht, dass mit der Räumung ausschließlich die „kostenlose“ Nutzung durch den Miterben unterbunden werden soll.
- Die bloße Absicht einer Vermietung oder eines Verkaufs genügt nicht, um bereits die Räumung zu verlangen.
- Die Erbengemeinschaft müsste einen konkreten Plan zur Nutzung und Verwaltung der Immobilie fassen. Der Plan kann auch die Räumung der Immobilie beinhalten.

D. Exitstrategien

D. Exitstrategien

Übersicht

I. **Erbauseinandersetzung**

II. **Abschichtung**

III. **Teilungsversteigerung**

IV. **Erbteilsverkauf**

Erbauseinandersetzung der Erbengemeinschaft am Grundstück

- Überträgt die Erbengemeinschaft eine zum Nachlass gehörende Immobilie an einen Miterben oder einen Dritten, wird die Immobilie aus der gesamthänderischen Bindung der Erbengemeinschaft gelöst und scheidet aus dem Nachlass aus.

- Am übrigen Nachlass bleibt die Erbengemeinschaft unverändert bestehen.

- Einvernehmen der Erben erforderlich

Abschichtung

- Vor einer Verteilung aller Nachlassgegenstände ist das Ausscheiden einzelner Miterben aus der Erbengemeinschaft durch einfache Erklärung gegenüber der Erbengemeinschaft bzw. durch Vereinbarung möglich.
- Eine Abschichtung kann nur in Bezug auf den gesamten Nachlass erfolgen, in Bezug auf Einzelgegenstände ist keine Abschichtung möglich.
- Die Abschichtung ist selbst dann formfrei möglich, wenn Grundstücke zum Nachlass gehören. Der Vertrag bedarf der notariellen Beglaubigung.
- Einvernehmen der Erben erforderlich.

Teilungsversteigerung

- Jeder Miterbe ist jederzeit berechtigt, beim örtlich zuständigen Amtsgericht den Antrag auf Teilungsversteigerung der zum Nachlass gehörenden Immobilien zu stellen.

- Die Teilungsversteigerung richtet sich dabei im Wesentlichen nach den Regelungen der Vollstreckungsversteigerung.

- Wird dem Meistbietenden im Versteigerungstermin der Zuschlag erteilt, erwirbt der Ersteher direkt das Eigentum an der Immobilie. Die Immobilie scheidet aus dem Nachlass aus. Einer Mitwirkung der Erbengemeinschaft bedarf es für den Eigentumserwerb nicht.

- Der Versteigerungserlös steht nach Abzug der Kosten des Verfahrens der Erbengemeinschaft zu und tritt an die Stelle der Nachlassimmobilie.

Erbteilsverkauf

- Der Miterbe hat die Möglichkeit, seine Beteiligung seinen Anteil am gesamten Nachlass an einen Miterben oder einen Dritten zu übertragen.
- Wichtig: die Beteiligung an der Nachlassimmobilie kann der Miterbe nicht isoliert veräußern.
- Erbteilskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung.
- Lebt ein Miterbe im gesetzlichen Güterstand, bedarf der Verkauf des Erbteils gegebenenfalls der Einwilligung seines Ehegatten.
- Verkauft ein Miterbe seinen Erbteil an einen Dritten, steht den übrigen Miterben der Erbengemeinschaft ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des Erbteils zu.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Nadine Braband
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Erbrecht
Heinrich-Budde-Straße 4 · 04157 Leipzig
post@braband.biz

BRABAND
ANWALTSKANZLEI
Erbrecht · Grundstücksrecht