

FACHANWALT FÜR ERBRECHT INFORMIERT ZUM PFLICHTTEIL

Ansprüche bei Immobilien im Nachlass

Insofern Pflichtteilsberechtigte in einem Testament nicht bedacht wurden, können sie Pflichtteilsansprüche gemäß den Regelungen der §§ 2303 ff. BGB geltend machen. Der Pflichtteil ist ein Geldanspruch in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbes.

Hat ein verheiratetes Ehepaar zwei Kinder und setzt sich dieses Paar wechselseitig zu Alleinerben ein, so haben die Kinder bei Tod des erstversterbenden Ehegatten einen Pflichtteilsanspruch. Beide Kinder wären gesetzliche Erben zu je 1/4-Anteil, sodass sie einen Pflichtteilsanspruch in Höhe der Hälfte hiervon, also von 1/8, haben.

Damit der Pflichtteilsberechtigte seinen Anspruch beziffern kann, muss der Erbe ihm Auskunft über die zum Nachlass zählenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten durch ein sogenanntes Nachlassverzeichnis geben.

Zusätzlich hat der Pflichtteilsberechtigte einen sogenannten Wertermittlungsanspruch, d. h., dass der Erbe verpflichtet ist, bei Nachlassgegenständen, deren Wert nicht offenbar ist, eine Wertschätzung vornehmen zu lassen.

Bei unbebauten Grundstücken (z. B. Ackerland) kann die Einholung einer schriftlichen Bodenrichtwertauskunft genügen. Bei bebauten Grundstücken ist ein Verkehrswertgutachten durch den Erben zu beauftragen.

Insofern Grundstücke in einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach dem Erbfall veräußert werden und der Kaufpreis von dem im Verkehrswertgutachten festgestellten Wert abweicht, kann der spätere Kaufpreis, sei er höher oder niedriger, herangezogen werden.

Nicht selten sind die Immobilien der mit Abstand werthaltigste Nachlassgegenstand. Häufig ist das Bar- und Sparvermögen von eher untergeordneter Bedeutung, welches nicht ausreichend ist, um etwaige Pflichtteilsansprüche zahlen zu können. Nur wenn die Immobilie veräußert wird, sind hinreichende Geldmittel da, um den Pflichtteil befriedigen zu können.

Fraglich ist, ob der Erbe verpflichtet werden kann, eine Immobilie zu veräußern, um Pflichtteilsansprüche bezahlen zu können. Dies ist grundsätzlich zu bejahen. Gegebenenfalls kann der Erbe die Stundung des Pflichtteils nach § 2331 a BGB verlangen, wenn dies für ihn eine unbillige Härte wäre, insbesondere wenn er zur Aufgabe des Familienwohnheims gezwungen würde. Insofern die Höhe des Pflichtteils unstreitig ist, wird das Stundungsverfahren vor dem

Nachlassgericht geführt. In einem solchen Stundungsverfahren sind jedoch nicht nur die Interessen des Erben, sondern auch die des Pflichtteilsberechtigten zu berücksichtigen. Denn die Stundung kann im Ergebnis dazu führen, dass der Pflichtteilsberechtigte für sehr lange Zeit auf die Zahlung seines Pflichtteils warten muss. Der Pflichtteilsberechtigte wird daher regelmäßig die Leistung einer ausreichenden Sicherheit verlangen können.

Insofern bei Ihnen ein solches Problem besteht, lassen Sie sich bei einem erfahrenen Fachanwalt für Erbrecht zu Lösungen dieses Problems, z. B. durch Abschluss eines Pflichtteilsverzichtsvertrages oder Formulierung einer Pflichtteilsstrafklausel, im Testament beraten.