

Erben ist nicht immer einfach. Insbesondere wenn es ums Elternhaus geht – und damit auch um Geld und Emotionen. Besser ist es, mögliche Streitpunkte im Vorfeld auszuräumen.



Erben ohne Zank

Immobilien gehen häufig von einer Generation auf die nächste über. So rechnet laut Studien die Hälfte derer unter 30 Jahren damit, Wohneigentum zu erben. Mitunter kommt da einiges auf sie zu. Fragen sind zu klären: Einziehen, verkaufen oder vermieten? Oft müssen

sich mehrere Erben darüber einig werden, zum Beispiel Geschwister. Gelingt das nicht, folgt im schlimmsten Fall die Versteigerung. Zudem führen Streit und Gerichtsverfahren zu hohen Kosten, folglich zu einem reduzierten Erbvolument. Ein eindeutig formuliertes Testa-

ment beugt vielen Streitigkeiten vor“, weiß Michael Rudolf, Fachanwalt für Erbrecht. **Fairness** Im besten Fall hat der Erblasser denjenigen bestimmt, der die Immobilie übernimmt und die anderen auszahlt. Dafür kann der benannte Erbe seinen Bausparvertrag einset-

zen. Doch selbst wenn so die Teilung friedlich erfolgt, gibt es einiges zu beachten: Wie hoch sind die Nebenkosten? Ist eine Reparatur oder Renovierung fällig, die den Verkehrswert reduziert? Das alles hat

Auswirkungen auf die Auszahlung der Miterben. Oder: Hat eines der Kinder den Verstorbenen gepflegt? Bekam eines vorab Geld fürs Studium? „Den wenigsten Erblassern ist der Zwang zum Ausgleich von Vorempfängen bekannt“, so Rudolf. „Fehlt“ eine Regelung, können weitere Erben ihre Ansprüche durchsetzen.“ Meist bleibt dann nur der Gang zum Anwalt. Zugunsten des Familienfriedens (und des Geldbeutel) ist es sinnvoll, Streitigkeiten vor der Deutschen Schiedsgerichtsbarkeit für Erbstreitigkeiten e.V. (DSE) zu klären. Per Testament kann der Erblasser diesen Weg vorschreiben.

Absichern Nicht immer müssen sich nur Geschwister einig werden über ein Immobilienerbe. Beispiel: Ein Ehepaar erwarb vor Jahren ein Eigenheim. Verstirbt einer, bildet der andere mit den Kindern eine Erbengemeinschaft – selbst wenn beide Partner im Grundbuch eingetragene Eigentümer sind. Der Hinterbliebene kann nun nicht mehr frei über sein Zuhause bestimmen. Mit klaren Regeln im Testament lässt sich der Partner besser absichern. *dj*

Erbstreitigkeiten lassen sich am besten durch klare testamentarische Regelung vermeiden.

Freibeträge in Deutschland

Einpartner und Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft (bei Erbschaft und Schenkung)	500.000 Euro	I
Kinder, Stief- und Adoptivkinder sowie Enkelkinder, deren Eltern verstorben sind (bei Erbschaft und Schenkung)	400.000 Euro	I
Enkelkinder (bei Erbschaft und Schenkung)	200.000 Euro	I
Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Erbschaft	100.000 Euro	I
Eltern und Großeltern beim Erwerb durch Schenkung für die verstorbenen Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegereltern, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgelösten Lebenspartnerschaft	20.000 Euro	II
andere Empfänger einer Schenkung oder Erbschaft	20.000 Euro	III

Erben nutzen Steuerfreibeträge. Zusätzlich können Ehepartner des Verstorbenen das selbstbewohnte Eigentum (unabhängig vom Wert) steuerfrei erhalten – jedoch nur, wenn sie nicht innerhalb der nächsten 10 Jahre verkaufen oder vermieten. Für die Kinder gelten ähnliche Regeln. Auch die Höhe des Steuersatzes hängt vom Verwandtschaftsverhältnis ab, denn daraus leiten sich im Erbschaftsteuerrecht die Steuerklassen ab.

Experten-Rat Das Erbe in der Ferne



Rechtsanwalt Rafael Barber-Llorente berät in Hamburg und in Palma de Mallorca.

„Bislang gilt: Stirbt ein Deutscher im EU-Ausland, beispielsweise in Spanien, so richtet sich die Erbfolge ausschließlich nach deutschem Recht. Entscheidend ist also die deutsche Staatsangehörigkeit. Das wird jetzt anders. Zum 17. August 2015 wird die seit 2012 geltende Europäische Erbrechtsverordnung (EU-ErbVO) für die ganze EU umgesetzt (außer in Irland, UK und Dänemark). Dann gilt das Erbrecht jenes Landes, in dem der Erblasser seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Hat ein Deutscher also

zuletzt überwiegend in Spanien gelebt, zählt das spanische Erbrecht. Die Regelung betrifft den gesamten Nachlass. Wer vermeiden möchte, dass nach dem Tod sein Hab und Gut durch ihm unbekanntes Gesetz verteilt wird, sollte schleunigst seinen Willen schriftlich korrekt festlegen. Ansonsten kann das unerwünschte Folgen haben. So geht etwa nach spanischem Erbrecht eine Ehefrau leer aus, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind, es sei denn, sie ist im Grundbuch als Miteigentümerin eingetragen. Andernfalls bekommt sie lediglich ein lebenslanges Wohnrecht für die Immobilie.

Aleinige Erben werden die gemeinsamen Kinder auch zu beachten, dass Pflichtteilsansprüche in ausländischen Gesetzen zum Teil völlig anders geregelt sind als im deutschen Recht. **Wichtig:** Die Regeln der ErbVO behandeln nur die Frage, wann und wo sich die Erbschaft ereignet. Sie regeln sich grundsätzlich nach dem Land, in dem sich das Vermögen befindet. Für eine Immobilie in Spanien fallen spanische Erbschaftsteuern an. Wenn der Erblasser in Deutschland hatte, so wird dieses nach deutschem Recht versteuert.“

Mieter & Vermieter

Arbeitsteilung im Grünen

Grundsätzlich ist Gartenarbeit Sache des Vermieters. Kümmerst er sich ums Pflanzen und Pflegen, kann er die Kosten auf den Mieter umlegen. **Alternative** Häufig aber steht im Mietvertrag, dass der Mieter die Gartenpflege übernimmt: Dann fallen diesem einfache Aufgaben zu wie Rasen mähen, Unkraut jäten und Laub rechen. Soll der Mieter auch größere Arbeiten durchführen, zum Beispiel die Hecke regelmäßig schneiden?



FOTO: FOTOLIA/ACENON

Ist ein Mieter laut Mietvertrag für die Gartenpflege zuständig, zählt Rasenmähen zu seinen Aufgaben.

Dann muss das explizit so vereinbart werden. **Verwahrlosung** Enthält der Mietvertrag keine konkreten Anweisungen, darf der Mieter über die Gestaltung frei entscheiden. Legt er eine Wiese mit Wildkräutern an, kann der Vermieter nicht auf englischen Rasen bestehen. Nur wenn der Mieter den Garten verwahrlosen lässt, darf der Vermieter eingreifen. Er kann einen Gärtner beauftragen und die Kosten einfordern. Davor muss er aber den Mieter (erfollos) schriftlich abgemahnt haben. *a.n.*