

15.04..2011

Erbauseinandersetzung bei Grundstücken – was, wenn ein Miterbe nicht mitwirkt?

Es kommt oft vor, dass in einem Erbfall das Erbe nicht nur einem Erben, sondern mehreren Personen anfällt, es entsteht eine so genannte Erbengemeinschaft. Insbesondere wenn ein Grundstück zu der Erbmasse gehört, kann dies zu Problemen führen, wenn ein Käufer für das Grundstück existiert, jedoch nicht alle Erben veräußern wollen. Was können die „verkaufswilligen Erben“ tun?

Grundsätzlich ist eine Erbengemeinschaft eine so genannte „Gesamthandsgemeinschaft“, d.h. alle Rechte und Pflichten stehen den Erben gemeinschaftlich zu bzw. belasten diese. Keinem von ihnen gehört ein Nachlassgegenstand allein. Befindet sich z.B. ein Grundstück im Nachlass, können dieses auch nur alle Erben gemeinsam veräußern.

Eine Ausnahme von der gemeinschaftlichen Verfügung bilden Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses. Derartige Maßnahmen sind auch einer Mehrheitsentscheidung der Erben zugänglich. Zur Erhaltung des Nachlasses notwendige Maßregeln kann sogar jeder einzelne Miterbe ohne Mitwirkung der anderen treffen.

Nach dem Urteil des OLG Koblenz vom 22.07.2010 (Az. 5 U 505/10) kann auch die Veräußerung eines zum Nachlass gehörenden Grundstückes unter besonderen Umständen eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung sein. Dies hat zur Folge, dass die Erbengemeinschaft einen Anspruch auf Zustimmung eines oder mehrerer die Veräußerung ablehnende Miterben hat. Kriterien für die Veräußerung als Akt der ordnungsgemäßen Verwaltung sind nach Ansicht des OLG Koblenz die Lage und Verwendbarkeit des Grundstücks für andere Kaufinteressenten, die Angemessenheit des Kaufpreises und der Ausschluss einer möglichen Eigennutzung durch einen Miterben. Auch die Dauer des Bestehens der Erbengemeinschaft kann hierfür entscheidend sein.

Die Notarkammer Sachsen weist in diesem (wohl nur selten vorliegenden) Fall darauf hin, dass die Erbengemeinschaft nicht zwingend mehrheitlich bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages mitwirken muss. Vielmehr besteht bei vorgeschildertem Sachverhalt ein Anspruch auf Zustimmung des Miterben, der die Veräußerung ablehnt und bei Vertragsabschluss demzufolge nicht mitgewirkt hat. Diesen Anspruch muss die Erbengemeinschaft oder ein einzelner Miterbe gerichtlich geltend machen. Das Gericht entscheidet dann nach Lage des Falls.
(2347 Zeichen)

Dr. Karsten Schwipps, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen

Abdruck honorarfrei

Beleg erbeten

Notarkammer Sachsen
Königstraße 23
01097 Dresden
Tel.: (03 51) 80 72 7-0
Fax: (03 51) 80 72 7-50