

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER EINE DAS ERBEN EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Seit über 50 Jahren kann mittlerweile Wohnungseigentum erworben werden. Das wirkt sich auch auf Erbfälle aus. Welche Aussichten und Risiken sind mit einer ererbten Wohnung verbunden?

1

Eigentumswohnung als Erbschaft

Der Erbe eines Wohnungseigentümers wird mit dem Todesfall Eigentümer, auch wenn er erst lange Zeit später von der Erbschaft erfährt. Dies bedeutet, dass ihm Mieteinkünfte ab dem Todesfall zustehen, er ab diesem Zeitpunkt aber auch alle Belastungen einschließlich etwaiger Kreditraten zu tragen hat. Bis zur Klärung der Nachlaßverhältnisse vergehen aber oft Monate. Notfalls kann dem Erben die Berufung auf die Dreimonatseinrede helfen (§ 2014 BGB), wonach die Begleichung von Nachlaßforderungen für drei Monate nach Annahme der Erbschaft aufgeschoben werden kann. Sind die Erbverhältnisse unklar, kann auch eine Nachlaßpflegschaft beantragt werden. Wer weiß, dass eine Immobilie zum Erbe gehört, sollte dem Erblasser Vollmachten oder ein notarielles Testament anraten, damit die Erbschaftsverhältnisse nach dem Tode des Eigentümers schnell geklärt werden können.

2

Fällt Erbschaftssteuer an?

Aus steuerlichen Gründen wurden in der Vergangenheit Wohnungen oft schon zu Lebzeiten an Kinder übertragen. Durch die voraussichtlich am 1.1.2009 in Kraft tretende Erbschaftssteuerreform sind ererbte Wohnungen nun bis zu einer Größe von 200 m² für Kinder steuerfrei, wenn sie die Wohnung nach dem Erbfall selbst nutzen. Vermietete Immobilien sind zu 10% steuerbefreit. Daneben wurden die Steuerfreibeträge deutlich angehoben, für Kinder auf 400.000 €, für Enkel auf 200.000 €. Dabei liegt die steuerliche Bewertung einer Wohnung meist noch deutlich unter dem Verkehrswert. Belastungen durch Kredite mindern den Wohnungswert weiter. In der Familie vererbte Wohnungen werden zukünftig deshalb meist steuerfrei bleiben. Bei der Berechnung der Erbschaftssteuer ist allerdings nicht nur der Wert der Wohnung zu berücksichtigen. Auch Schenkungen des Erblassers in den letzten zehn Jahren vor dem Erbfall sind einzurechnen.

3

Vorsicht bei Belastungen

Nicht allen Wohnungseigentümern gelingt es, die Finanzierung ihrer Wohnung zu Lebzeiten abzutragen. Sind erhebliche Belastungen verblieben, kann es ratsam sein, die Erbschaft durch eine notariell zu beglaubigende Erklärung auszuschlagen. Hierzu bleiben nur 6 Wochen Zeit, nachdem der Erbe von der Erbschaft Kenntnis erlangt hat. Notfalls kann eine Nachlassinsolvenz helfen. Auf einen guten Verkaufserlös zu bauen ist bei erheblichen Belastungen risikoreich und sollte u. U. nur nach Zusage der Bank, den Erben nicht persönlich in Haftung zu nehmen, gewagt werden.

4

Kann ein Mieter gekündigt werden?

Der Mieter ist auch im Erbfall geschützt. Ebenso wenig wie der Verkauf einer Wohnung beendet die Vererbung der Wohnung ein bestehendes Mietverhältnis. Der Erbe tritt vollständig in die Rechtsposition des verstorbenen Eigentümers bzw. Vermieters ein. Der Erbfall ist auch kein Kündigungsgrund. Jedoch kann der Erbe den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Wohnung selbst oder ein Angehöriger zu eigenen Wohnzwecken nutzen möchte. Ausnahmen können dabei gelten, wenn das Haus erst nach der Vermietung in Wohnungseigentum umgewandelt wurde und die gesetzlichen Schutzfristen noch nicht abgelaufen sind .

5

Wenn es mehrere Erben gibt

Teilt sich der Nachlass in mehrere Erbanteile, muss eine Erbauseinandersetzung unter den Miterben stattfinden. Hat der Erblasser in solch einem Falle nicht testamentarisch angeordnet, wem von den Miterben die Wohnung zustehen soll, müssen sich die Erben einigen. Ein Rechtsanspruch auf alleinige Übertragung der Wohnung hat ein Erbe grundsätzlich nicht, auch nicht, wenn er bereit ist, die anderen Erben zum Verkehrswert abzufinden. Ist keine Einigung möglich, bleibt nur die Veräußerung an den Meistbietenden oder Versteigerung der Wohnung. das kann auch gerichtlich durchgesetzt werden.

6

Ehegatten und Partner des Erblassers

Nicht selten leben in der vererbten Wohnung Ehegatten oder Partner des Erblassers. Sie besitzen gegenüber dem oder den Erben ein Nutzungsrecht an der vererbten Wohnung nur, wenn ihnen zu Lebzeiten oder testamentarisch ein Nutzungsrecht oder Nießbrauch eingeräumt wurde. Dies gilt auch, wenn sie schon zu Lebzeiten Miteigentümer waren, Miterbe geworden sind oder Pflichtteilsansprüche gegen die Erben haben. Andere Miterben können auch in einem solchen Falle die Auflösung des Nachlasses samt bestmöglicher Veräußerung der Wohnung an den Meistbietenden betreiben.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.