



## Liegenschaften im Erbrecht

**In einer Erbschaft bilden Liegenschaften oft das Hauptaktivum. Es sind aber nicht nur die finanziellen Werte, sondern auch Emotionen und Jugenderinnerungen, die mit dem Elternhaus verbunden sind. Was sagt das Gesetz?**

Art. 612 ZGB bestimmt: Können sich die Erben über die Zuteilung oder Zuweisung einer Sache nicht einigen, ist die Sache zu verkaufen und der Erlös zu teilen. Auf Verlangen eines Erben hat der Verkauf auf dem Wege der Versteigerung stattzufinden.

### Teilungsvorschriften erlassen

Oft ist es jedoch gerade der Wunsch der Eltern, eine Versteigerung zu verhindern. Durch Testament oder Erbvertrag können Teilungsvorschriften erlassen werden. Ebenfalls kann der Preis festgelegt werden, wobei aber Pflichtteilsrechte zu beachten sind. Da der Zeitpunkt der Übernahme ungewiss und die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht vorhersehbar ist, rate ich von einem festen Kaufpreis in Verfügungen von Todes wegen eher ab. Gerechter ist eine Lösung, bei der die Liegenschaft im Zeitpunkt der Übernahme geschätzt wird. In diesem Fall werden auch Investitionen und generell der Zustand der Liegenschaft (Altersentwicklung!) berücksichtigt. Ebenfalls kann festgelegt werden, dass vom geschätzten Verkehrswert ein

Abzug (z.Bsp. 10 %) vorgenommen werden kann. Keine Teilungsvorschrift im Testament oder Erbvertrag braucht es bei der ehelichen Wohnung oder Liegenschaft. Dem überlebenden Ehegatten steht von Gesetzes wegen das Recht zu, die Zuweisung (Eigentum) zu verlangen oder sich ein Wohnrecht oder die Nutzniessung (vgl. letzte Ausgabe) einräumen zu lassen.

Bei einer Teilungsvorschrift (auch Überschreibung von Liegenschaften) müssen alle Erben den Vertrag mitunterzeichnen. Wenn ein Erbe nicht unterzeichnet, ist das Geschäft blockiert. Diese unbefriedigende Situation kann dadurch gelöst werden, indem die Liegenschaft als Vermächtnis übertragen wird. In diesem Fall kann ein Willensvollstrecker an Stelle der Erben handeln.

Liegenschaften gehen mit dem Tod automatisch auf die Erben über. Im Grundbuch wird die Übertragung auf die Erbengemeinschaft jedoch nicht automatisch vorgenommen. Es braucht dazu eine Erbenbescheinigung. Nur wenn der Erbgang im Grundbuch eingetragen ist, kann die Liegenschaft verkauft oder einem Erben zugeteilt werden.



Studer Anwälte und Notare,  
Dr. iur. Benno Studer  
Notar, Fürsprecher und  
Fachanwalt SAV Erbrecht,  
Laufenburg