

Die Räume des Erblassers

Immobilien im Nachlass 1: Privat genutzte Wohngrundstücke

von Bernd Beder und Christoph Mecking (Berlin)

Vermögende Privatpersonen stehen verstärkt im Fokus von Fundraisern, die auf die Gewinnung von Nachlässen spezialisiert sind. Zu deren Nachlass gehören nicht selten auch Immobilien. So wohnt der weit überwiegende Teil dieses Personenkreises in seinem Haus oder seiner Eigentumswohnung, verfügt darüber hinaus aber ggf. auch über weiteres immobiles Vermögen. Für die erbende Organisation stellt sich die Frage, ob sie solche privat genutzten Grundstücke in ihrem Vermögen halten und dann selbst vermieten oder doch besser verkaufen soll.

Hat der Erblasser das in seinem Eigentum stehende Wohnhaus privat genutzt, wird für die erbende NPO in der Regel der Verkauf sinnvoll sein. Bis dahin sind einige – nicht ausschließlich juristische – Maßnahmen zu ergreifen, um das Erbe (ab)zu sichern und so mögliche Schäden am Vermögen sowie eine Haftung der Organisation bei einer Schädigung Dritter zu vermeiden.

Besichtigung

Während bei einer vermieteten Eigentumswohnung im Nachlass außer der Benachrichtigung der Mieter und des Verwalters zunächst nichts weiter zu veranlassen ist, führt bei einem vom Erblasser selbst bewohnten Einheit der erste Weg in die Innenräume. Dafür müssen zunächst die Schlüssel beschafft werden. Diese können sich beim Nachlassgericht, bei Verwandten oder Nachbarn befinden. Bei der Kontaktaufnahme muss sich der Vertreter der Organisation legitimieren, mindestens durch Vorlage der begünstigenden letztwilligen Verfügung.

Wird Haus oder Wohnung zum ersten Mal betreten, sollte die Begehung mindestens zu zweit erfolgen, um dem späteren Vorwurf von Unregelmäßigkeiten begegnen zu können. Es werden bei solchen Gelegenheiten regelmäßig Bargeld und möglicherweise andere Wertsachen vorgefunden. Bargeld sollte gezählt, Wertsachen sollten dokumentiert und das Auffinden von beiden Personen schriftlich bestätigt werden.

Sodann müssen die Unterlagen des Erblassers gesichtet werden. Dazu zählen Hinweise auf Dauerschuldverhältnisse (Telefon, Zeitungsabonnement, Vereinsmitgliedschaften etc.), die zu kündigen sind. Auch unbezahlte Rechnungen, Versicherungspolizen (z. B. Gebäudehaftpflicht, Hausrat, Privathaftpflicht, private Krankenversicherung, Lebensversicherung) und Bankunterlagen sind wichtige Hinweise auf kommende Aufgaben.

Nachdem noch der Kühlschrank geleert und ausgeschaltet, das Wasser abgesperrt sowie die Heizung auf Stufe 1 ge-

stellt wurde, müssen noch weitere Maßnahmen getroffen, etwa die Räumung der Räume veranlasst werden.

Räumung und Gefahrenvorsorge

Die Räumung der Wohnung oder des Hauses erfolgt in zwei Schritten:

1. Zunächst werden die Wertsachen veräußert oder zur Auktion gegeben.
2. Dann wird ein auf Haushaltsauflösung spezialisiertes Unternehmen beauftragt; sofern verwertbare Sachen vorhanden sind, kann eine Zuzahlung vereinbart werden.

Eine Renovierung und die Instandsetzung eines Gartens sind in der Regel nicht erforderlich. Versicherungsrechtlich bedeutet eine leerstehende Wohnung eine Gefahrenerhöhung, die im Rahmen der Obliegenheitspflichten dem Versicherer angezeigt werden muss. Dies gilt für alle auf die Immobilie bezogenen Versicherungen, also die Gebäudehaftpflicht und Hausratversicherung.

Sofern für die Schneeräumung keine laufende Dienstleistung vereinbart ist, ist sie vom Erben zu organisieren. Dabei sind zwei Dinge zu berücksichtigen:

- Die Übergabe der Immobilie an einen Erwerber findet nach den Erfahrungen von LEGATUR in der Regel zwischen drei und neun Monaten nach dem ersten Verkaufsangebot statt. Voraussetzung ist eine in ordentlichem und verkaufsfähigem Zustand befindliche Immobilie.
- Winterdienste kalkulieren ihren Personal- und Materialeinsatz bereits im Sommer und schließen zu diesem Zeitpunkt die Verträge ab.

Demnach kann ein Haus in der Regel nur dann ohne die Beauftragung eines Winterdienstes verkauft werden, wenn es im Frühjahr übernommen und der Verkaufsprozess zügig durchgeführt wird.

Berichtigung des Grundbuchs

Vor einem Verkauf ist das Grundbuch anzupassen, denn mit dem Erbfall wird das Grundbuch unrichtig, da der als Eigentümer im Grundbuch ausgewiesene Erblasser nicht mehr lebt und die Immobilie mit dem Erbfall auf die Erben übergegangen ist. Die notwendige Berichtigung in Form der Eintragung der Erben als neuer Eigentümer ist innerhalb von zwei Jahren kostenfrei.

Damit ist zwar die wichtigste, aber nicht die einzige Voraussetzung für eine mögliche Veräußerung geschaffen.

Das Grundbuch kann nämlich in Abteilung II neben Wege- oder Leitungsrechten, die in der Regel bestehen bleiben müssen, auch noch andere Belastungen, z. B. Wohnrechte enthalten. Lebt der Berechtigte noch, erfordert die Löschung seine Einwilligung. Ist für den Berechtigten eine Betreuung eingerichtet, ist die Zustimmung des Betreuers erforderlich. Ist der Berechtigte bereits verstorben, enden die Wohnrechte zwar mit dessen Tod; sie werden aber nicht automatisch gelöscht. Für die Löschung wird vielmehr die Sterbeurkunde benötigt, deren Beschaffung manchmal schwierig ist, wenn der Berechtigte nicht zum persönlichen Umfeld des Erblassers gehörte.

In Abteilung III des Grundbuchs können zudem Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sein; Rentenschulden sind eher selten. Insofern ist zu prüfen, ob das durch die Grundschuld oder Hypothek gesicherte Schuldverhältnis – in der Regel ein Bankdarlehen – noch besteht oder bereits getilgt ist. Die Löschung erfordert die Löschungsbewilligung des Grundschulden- oder Hypothekengläubigers. Ist ein Grundschulden- oder Hypothekengläubiger, muss der Brief vorgelegt werden. Ist der Brief abhandengekommen, ist das – langwierige – Aufgebotsverfahren einzuleiten.

Veräußerung

Ist das Grundbuch „sauber“, also lastenfrei, steht einer Veräußerung nichts mehr im Wege. Zuvor ist jedoch die Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich. Die Gemeinden und Landkreise unterhalten sogenannte Gutachterausschüsse, denen sämtliche abgeschlossenen Grundstückskaufverträge übermittelt werden. Die Ergebnisse sind öffentlich, aber nicht immer kostenlos zugänglich.

Alternativ ist die Beauftragung eines qualifizierten Maklers zielführend, der auch Bewertungen nach dem Bewertungsgesetz vornimmt. Zur Kontrolle ist in diesem Fall eine Spiegelung des vom Makler ermittelten Kaufpreises durch gängige Maklerportale sinnvoll. Die Differenz zur maklerseitigen Wertermittlung kann dabei durchaus bis zu 20 % betragen. Diese ist aber häufig durch Zustand, Lage oder sonstige Besonderheiten der Immobilie und nicht durch eine Fehleinschätzung bedingt.

Meist wird der Makler anschließend auch die Vermarktung der Immobilie übernehmen wollen. Da Makler aufgrund ihres erfolgsabhängigen Provisionsanspruchs an einem möglichst hohen Kaufpreis interessiert sind, ist auf dieser Grundlage der bestmögliche Erlös zu erzielen.

Ist der Verkäufer gefunden, ist der Kaufvertrag abzuschließen, der von einem Notar zu beurkunden ist. Da der Notar die Besonderheiten der Immobilie nicht kennt, müssen ihm zur Vorbereitung bekannte Mängel, eventuell auch zeitnah erforderlich werdende Investitionen bekannt gegeben werden. Auch dabei kann ein qualifizierter Makler helfen. Fehlen diese Angaben, kann der Käufer möglicherweise nachträglich Minderungs- oder Schadenersatzansprüche geltend machen.

Es kommt bei vorzeitiger Übergabe immer wieder vor, dass Käufer nicht fristgerecht zahlen oder den Versuch

machen, den Kaufpreis neu zu verhandeln. Die Übergabe an den Käufer sollte daher erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises erfolgen. Die Übergabe selbst erfolgt durch Dokumentation der übergebenen Schlüssel und der Zählerablesung. Das Übergabeprotokoll wird vom Verkäufer und vom Käufer unterschrieben.

Für die vorgenannten Arbeiten einschließlich der Einholung von Angeboten sollten wenigstens sieben Arbeitstage eingeplant werden. Ist die steuerbegünstigte Organisation Alleinerbin oder hat sie die gesamte Nachlassabwicklung für die Erbengemeinschaft übernommen, ist mit wenigstens fünf weiteren Arbeitstagen zu rechnen.

Kurz & knapp

Befinden sich einzelne Wohnimmobilien im Nachlass, werden sich die erbenden Organisationen häufig für den Verkauf dieser Immobilien entscheiden. Bis der Verkauf abgeschlossen ist, hat die NPO dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung geräumt, der Winterdienst organisiert, Versicherungen informiert und das Grundbuch berichtigt wird. Dann erfolgt die Vorbereitung und Durchführung der Veräußerung. Professionelle Dienstleister wie die auf die Nachlassabwicklung für steuerbegünstigte Organisationen spezialisierte Gesellschaft LEGATUR können dabei wertvolle Hilfe leisten.

Der Beitrag wird zu gewerblichen Immobilien fortgesetzt. 

Zum Thema

Beder, Bernd: Erbrecht und Nachlassabwicklung, in: Fundraising Akademie (Hrsg.): Fundraising. Handbuch für Grundlagen, Strategien und Methoden, 5. Aufl. 2016, S. 944–954

in Stiftung&Sponsoring

Beder, Bernd: Nachlassabwicklung. Die Organisation als Erbin (Legatur 6), S&S 6/2017, S. 42–43, www.susdigital.de/SuS.06.2017.042

Beder, Bernd / Mecking, Christoph: Nonprofits in der Erbengemeinschaft. Herausforderungen in der Nachlassabwicklung (Legatur 12), S&S 6/2018, S. 32–33, www.susdigital.de/SuS.06.2018.034



Rechtsanwalt Bernd Beder ist Fachanwalt für Erbrecht.
b.beder@legatur.de



Rechtsanwalt Dr. Christoph Mecking ist geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Stiftungsberatung und Herausgeber von Stiftung&Sponsoring.
c.mecking@legatur.de

Beide sind Geschäftsführer von LEGATUR, einer Gesellschaft zur Unterstützung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Organisationen im Bereich des Erbschaftsfundraisings und der Nachlassabwicklung.
www.legatur.de