



Wenn der Lauf der Zeit Lebenspläne überrollt

Eine Gruppe von sechs Arbeitskollegen hat sich in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts gemeinsam ein am Stadtrand liegendes Ackergrundstück gekauft. Auf dem Acker (alle sechs wurden gemeinsam als Eigentümer im Grundbuch eingetragen) wurden dann, unter Abzug gemeinsam genutzter, innerer Erschließungswege, sechs gleich große Gartenparzellen angelegt und jedem zur "Sondernutzung" zugewiesen. Das hat nun über mehrere Generationen so ohne jedes Problem funktioniert. Doch als eines Tages wieder ein Erbfall stattfand, wollten die Erben eines Sechstels "Geld statt Garten" und veräußerten ihren Anteil. Der neue Eigentümer des Anteils will keine Gemeinschaft mehr haben, sondern "seinen" Grundstücksanteil zum Alleineigentum.

Fünf andere Familien sagen: "Das bleibt so, wie es war. Schließlich entscheidet die Mehrheit." Demokratie im Eigentumsrecht? Wie bei der Wohnungseigentümersammlung? Nein, gerade nicht. Gemäß § 749 I BGB kann jeder Teilhaber jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Und somit sogar eine Teilungsversteigerung herbeiführen.

Und wenn man nun eine BGB-Gesellschaft gegründet hätte, damit diese Eigentümer des Grundstückes geworden wäre? Auch das Grundstück einer BGB-Gesellschaft kann Gegenstand einer Teilungsversteigerung sein. Bei solchem – gemeinschaftlichen – Erwerben eines Grundstückes empfiehlt es sich, gleich zu Beginn eine Aufteilung in Individualeigentum vorzunehmen.

Bei einem land- und forstwirtschaftlichen Anwesen haben die Eltern keine Nachfolgeregelung getroffen. Zwei unverheiratete (und kinderlose) Töchter betreiben das Anwesen weiter, vier andere Kinder sind nach wie vor in der Erbengemeinschaft beteiligt. Zwei davon wollen „aussteigen“, zu Gunsten der Schwestern, die den Hof betreiben. Zwei weitere Kinder sind noch un schlüssig. Die beiden bewirtschaftenden Schwestern erwerben je einen Anteil im Wege des Erbteilskaufs i.S.d. § 2371 BGB – womit sie z.B. auch die auf den Anteilen liegenden Schulden übernehmen müßten. Sie wollen in jedem Fall "gemeinsam weiterwirtschaften".

Aber wehe, einer der beiden würde etwas zustoßen: Nicht die andere, mitarbeitende Schwester wäre ihr (Allein-)Erbe, sondern alle Geschwister zu gleichen Teilen. Noch schlim-

mer könnte es bei Brüdern sein: Da könnte auch noch unverhofft ein unbekannter, aber nachgewiesener, unehelicher Abkömmling auftauchen – der dann Alleinerbe wäre. Der mitwirtschaftende Geschwisteranteil hätte das Nachsehen.

Es gilt also in jedem Falle, möglicherweise zukünftig eintretende Veränderungen vorausschauend abzuwägen und entsprechende Vorsorge zu treffen: Was soll wie geschehen? Und wie ist dies rechtssicher umsetzbar? In vielen Fällen des Alltags tauchen ungewollt Probleme auf, welche sich rechtlich durchaus einfach und kostengünstig lösen lassen, wenn man sich rechtzeitig darüber bewusst wird, „was man haben will“ und sich dieses dann auch rechtlich einwandfrei gestalten lässt. Die berufenen Beraterinnen und Berater sind in diesen Fällen Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte und Notarinnen bzw. Notare.

*Rechtsanwalt Ralf Bernd Herden
Vizepräsident Eigenheimerverband
Deutschland e.V.
www.rechtsanwalt-herden.de*

Redaktionsschluss

AUSGABE	TERMIN
April	04. März 2016
Mai	04. April 2016
Juni	02. Mai 2016
Juli/August	03. Juni 2016