

Mit neutralem Vermittler Erbstreitigkeiten verhindern

Innerhalb von Erbengemeinschaften sind Immobilien immer wieder Grund für persönlichen und juristischen Streit. Dies gilt insbesondere dann, wenn nicht per Testament bestimmt wurde, was mit dem Nachlass geschehen soll.

Gibt es kein Testament, gilt die gesetzliche Erbfolge und die Immobilie geht an alle Nachkommen, die sich als Erbengemeinschaft darum kümmern müssen. „Leider ist damit,“ so Jürgen Pflugfelder, der über jahrzehntelange Erfahrung mit der Betreuung von Erbengemeinschaften verfügt, „in vielen Fällen der Streit vorprogrammiert.“

„Grundsätzlich hat eine Erbengemeinschaft zwei Möglichkeiten, mit der Immobilie umzugehen“, erläutert der Ludwigsburger Immobilienexperte. Entweder wird die Immobilie verkauft oder aber von der Erbengemeinschaft bewirtschaftet.

In beiden Fällen ist eine sinnvolle und von allen Seiten akzeptierte Lösung in der Regel nur durch die Beratung und Mitwirkung eines Fachmannes zu erreichen. Gefragt ist ein neutraler Mediator, der die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt und zu einem optimalen Ergebnis zusammenführt.

Dabei versucht Jürgen Pflugfelder immer, sehr rasch mit der Erbengemeinschaft in einem gemeinsamen Gespräch das weitere Handeln abzustimmen. Kommt es zu keiner Einigung, besteht immer die Gefahr, dass einer der Miterben beim zuständigen Amtsgericht die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft beantragt. „Die Er-



Seit mehr als 35 Jahren hilft Jürgen Pflugfelder immer wieder als Mediator Erbengemeinschaften bei der Lösung ihre Erbkonflikte. Foto: Pflugfelder

fahrung zeigt leider, dass der Erlös einer Zwangsversteigerung oft niedriger ist als bei

einem regulären Verkauf“, so Pflugfelder. Neben dem hohen Vermögensschaden darf dabei aber nicht vergessen werden, dass auch das persönliche Verhältnis innerhalb der Familie meist dauerhaft gestört ist.

Doch selbst wenn sich eine Erbengemeinschaft einig ist und beschließt, die geerbte Immobilie zu halten und gemeinsam zu bewirtschaften, droht Konfliktpotenzial. Bei einer Eigentumswohnung können bereits die Kehrwoche oder die Nebenkostenabrechnung zu heftigem Streit führen.

Die Erbengemeinschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Konsequenz, dass jeder einzelne Miterbe mit seinem ganzen Privatvermögen für die Verbindlichkeiten der übrigen Miteigentümer aus der Erbengemeinschaft haftet.

Soll eine Erbimmobilie weiter bewirtschaftet werden, sollte immer eine Wert- und Bestandsanalyse und eine Einnahmen-/Ausgabenplanung für die nächsten fünf Jahre erstellt werden. Stellt sich dabei heraus, dass ein großer Sanierungsbedarf besteht, muss auf jeden Fall nochmals über einen Verkauf nachgedacht werden.

Von Anfang an sollten Erbengemeinschaften stets darauf achten, dass die Rechte und Pflichten klar definiert und auch jedem Beteiligten bekannt sind. „Es ist Aufgabe des Mediators beziehungsweise Testamentsvollstreckers,“ so Pflugfelder, „dafür zu sorgen, dass keiner der Miterben im Rahmen des Erbauseinandersetzungsprozesses und danach das Gefühl hat, übervorteilt worden zu sein.“ (red)