

16. Artikel

Hauskauf mit Problemen

Fast immer gibt es auch in schwierigen Fällen Gestaltungsmöglichkeiten

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Endlich hatten wir ein Haus gefunden. Das Haus gehörte einer Dame, die kurz vor der Beurkundung des Kaufvertrages verstarb. In einem nicht ganz eindeutigen Testament hatte diese ihre eine Tochter (A) zur Alleinerbin eingesetzt. Die andere Tochter (B) sollte nur den Pflichtteil erhalten. Jetzt streiten beide vor Gericht darum, wer Erbe wird und den Erbschein erhält. Das kann Jahre dauern. Beide wollen verkaufen. Das Grundbuchamt trägt uns jedoch erst als Eigentümer ein, wenn feststeht, wer Erbe ist und deshalb als Berechtigter verkaufen kann. Was raten Sie?
(562 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Ihr Fall ist interessant, da er neben grundstücksrechtlichen Fragen auch das Erbrecht berührt. Eine Lösungsmöglichkeit könnte so aussehen, dass Sie den Kaufvertrag mit A schließen und der Kaufvertrag von B (für den Fall, dass sie Erbin wird) genehmigt wird. Im Kaufvertrag wird ferner vereinbart, dass die Erwerber einziehen können, sobald der Kaufpreis auf ein Notaranderkonto einbezahlt worden ist. Ab der Übergabe des Hauses (Einzug der Käufer) sind von diesen die Lasten (Grundsteuern, Versicherungen, Straßenreinigung, Energiekosten, Wasser usw.) zu zahlen. Die Vereinbarungen im Kaufvertrag über die Auszahlung des Kaufpreises sind schwieriger. Wäre kein Testament vorhanden, wären A und B als gesetzliche Erben Eigentümer zu je 1/2 geworden. Sollte das Testament wirksam sein, so wäre A Alleineigentümerin. B hätte nur einen Zahlungenanspruch gegen A in Höhe der Hälfte ihres gesetzlichen Erbteils, also 1/4, ihren Pflichtteil. B kann also durch die Testamentsanfechtung höchstens ein weiteres Viertel hinzugewinnen. Mithin könnte die Vereinbarung über die Auszahlung wie folgt aussehen: 1/2 an A, 1/4 auf ein Konto AB (über das beide nur gemeinschaftlich verfügen können) und 1/4 an B. Die Auszahlung darf natürlich erst nach Vorlage des Erbscheins und nach Eintragung der Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten der Käufer erfolgen. Die Verteilung des gemeinschaftlichen Kontos dürfte dann sehr einfach sein.
(1.420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Ich meine, dass im vorliegenden Fall ein ausgewogener Interessenausgleich hergestellt wurde. Durch die Zahlung des Kaufpreises auf das Notaranderkonto ist die Zahlung sichergestellt. Die Käufer können einziehen und die Erbschaft wird nicht weiter durch Grundsteuern usw. belastet. Dadurch, dass bereits im Kaufvertrag die Auszahlung des problematischen Viertels auf ein gemeinschaftliches Konto AB festgelegt ist, ist auch der mögliche höhere Anteil der B abgesichert. Im Normalfall würden allerdings die Käufer nach etwa einem halben Jahr im Grundbuch eingetragen sein. Es wäre zu überlegen, ob die Käufer einen kleinen Teil des Kaufpreises nicht sofort einzahlen müssen, sondern diesen durch eine Bürgschaft absichern. Dadurch wäre möglicherweise das lange Warten auf die Eintragung ins Grundbuch abgegolten. (810 Zeichen)