

Grundstücke im Erbgang

Mit dem Tod eines Grundeigentümers geht das Eigentum an einer Liegenschaft von Gesetzes wegen auf dessen Erben über. Der Erblasser kann bereits zu Lebzeiten gewisse Vorkehrungen treffen, wie er sein Vermögen dereinst verteilt haben möchte.



*Von Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
Notar, Thun
Konsulent Von Graffenried Recht
Bern*



*und Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
Rechtsanwältin, Meggen
Konsulentin epartners
Rechtsanwälte AG, Zürich*

Einführung

Gemäss Gesetz erwerben die Erben die Erbschaft mit dem Tod des Erblassers. Im Todeszeitpunkt gehen das Eigentum und der Besitz des Erblassers daher sofort auf die Erben über. Dasselbe gilt für seine Schulden, welche nun zu persönlichen Schulden der Erben werden. Sind mehrere Erben vorhanden, so bilden diese eine Erbengemeinschaft. Das Eigentum an Grundstücken wird im Grundbuch nicht von Amtes wegen nachgeführt. Die Erben müssen die Änderung selber melden.

Grundeigentum

Auch das Eigentum an einem Grundstück geht folglich mit dem Tod des Eigentümers auf die Erben über. Wollen diese das Grundstück veräussern oder mit einem Pfandrecht (z.B. Schuldbrief) oder einer Dienstbarkeit (z.B. Wegrecht) belasten, muss zuerst die Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen werden. Vorher ist keine Verfügung über das Grundstück möglich.

Erbenschein

Für die Eintragung der Erbengemeinschaft, die aus den einzelnen Erben be-

steht, ist dem Grundbuchamt ein Erbenschein einzureichen. Der Erbenschein belegt, dass bestimmte Personen als Erben des Erblassers anerkannt sind. Anerkannt sind die Erben dann, wenn sie die Erbschaft nicht ausgeschlagen haben und wenn gegen ein allfälliges Testament bzw. gegen einen allfälligen Erbvertrag keine Einsprache erhoben worden ist. Das Grundstück gehört den Erben zu Gesamteigentum. Ein Erbe kann seinen (internen) Anteil deshalb weder an Dritte veräussern noch verpfänden. Mit jeder Verfügung müssen alle Erben einverstanden sein.

Gesetzliche Erben

Hat der Erblasser zu Lebzeiten keine Anordnungen bezüglich der Erbschaft getroffen, greift die gesetzliche Regelung. Die nächsten Erben eines Erblassers sind seine Nachkommen. Sind keine Nachkommen vorhanden, so gelangt die Erbschaft an den Stamm der Eltern oder allenfalls der Grosseltern. Zudem ist auch der überlebende Ehegatte erbberechtigt. Sind Nachkommen vorhanden, erbt der Ehegatte die Hälfte der Erbschaft, während die andere Hälfte an die Nachkommen geht und unter diesen verteilt wird. Dem Ehegatten erbrechtlich gleichgestellt ist der eingetragene Partner. Anzumerken ist, dass im Konkubinat hingegen kein gesetzliches Erbrecht besteht, so dass der Lebenspartner ohne entsprechende Anordnung des Erblassers leer ausgeht.

Eingesetzte Erben

In einer Verfügung von Todes wegen kann der Erblasser auch eine aussenstehende Person als Erben einsetzen (z.B. Konkubinatspartner, Patenkind) und dadurch die gesetzlich vorgesehene Erbfolge bis zu einem gewissen Grad verändern. Dabei darf er aber die Pflichtteile der gesetzlichen Erben nicht verletzen, d.h. das Pflichtteilsrecht beschränkt die Verfügungsfreiheit des Erblassers über seinen Nachlass (s. Kasten).

Verfügungsfähigkeit

Erbe kann jeder sein, unabhängig von Mündigkeit und Urteilsfähigkeit. Über sein Vermögen letztwillig verfügen kann hingegen nur, wer urteilsfähig ist und das 18. Altersjahr zurückgelegt hat. Der letzte Wille kann in einem Testament oder in einem Erbvertrag festgehalten werden; beide nennen sich Verfügungen von Todes wegen.

Testament

Der Erblasser kann in einem Testament – in den Schranken der Verfügungsfreiheit – über sein Vermögen Regelungen für den Todesfall vorsehen. Das Testament muss entweder eigenhändig geschrieben werden, d.h. der Erblasser muss es von Anfang bis zum Ende, inkl. der Angabe von Jahr, Monat und Tag der Errichtung, von Hand niederschreiben und mit seiner Unterschrift versehen. Oder aber der Erblasser kann das

Pflichtteilsrecht

Der Pflichtteil ist derjenige Teil, der einem Erben grundsätzlich nicht entzogen werden kann. Einzig in den ganz seltenen Fällen, in denen ein Enterbungsgrund vorliegt (Art. 477 ZGB), kann einem Erben der Pflichtteil entzogen werden. Das Pflichtteilsrecht wurde in der Erbrechtsrevision per 1. Januar 2023 geändert.

Pflichtteilsgeschützt sind die Nachkommen und der Ehegatte sowie der eingetragene Partner. So ist es beispielsweise zulässig, die Nachkommen zu Gunsten des überlebenden Ehegatten auf den Pflichtteil zu setzen. Der Pflichtteil der Nachkommen beträgt 1/2 des gesetzlichen Erbanspruchs. Konkret: Die Nachkommen erben von Gesetzes wegen die Hälfte des Nachlasses. Werden sie nun auf den Pflichtteil gesetzt, erhalten sie bloss noch 1/4 des Nachlasses (1/2 von 1/2). Dem überlebenden Ehegatten lässt sich auf diese Weise 3/4 des Nachlasses zuweisen, nämlich der gesetzliche Erbanspruch von 1/2 sowie die frei verfügbare Quote von 1/4, die den Nachkommen entzogen worden ist.

Testament durch eine Urkundsperson (Notar) und in Anwesenheit von zwei Zeugen öffentlich beurkunden lassen.

Erbvertrag

Die zweite Art einer Verfügung von Todes wegen ist der Erbvertrag. Wie bei allen Verträgen sind hier zwei oder mehrere Personen involviert. Dies hat zur Folge, dass der Erblasser den Erbvertrag später nicht einfach einseitig abändern kann, beispielsweise weil er sich mittlerweile mit dem Erbberechtigten zerstritten hat. Der Erbvertrag wird von einer Urkundsperson (Notar) öffentlich beurkundet, wobei zwei Zeugen anwesend sein müssen.

Teilungsvorschrift

Weiter kann der Erblasser in einem Testament oder in einem Erbvertrag verfügen, dass nach seinem Tod eine konkrete Sache (z.B. ein Grundstück) einem bestimmten gesetzlichen oder eingesetzten Erben zufallen soll. Eine solche Anordnung gilt als Teilungsvorschrift im Rahmen der Erbteilung.

Vermächtnis

Der Erblasser kann auch anordnen, dass eine konkrete Sache (z.B. ein Grundstück) im Erbfall an eine bestimmte Person geht. In einem solchen Fall liegt ein Vermächtnis (Legat) vor. Diese Person muss nicht Erbe sein; sie erhält durch

ein Legat auch keine Erbenstellung. Die Pflichtteile der gesetzlichen Erben müssen jedoch auch hier gewahrt bleiben.

Erbvorempfang

Dem Erblasser ist es ausserdem möglich, bereits zu Lebzeiten einem Erben als Erbvorempfang eine Sache zu übertragen. Diesfalls wird der Vermögenswert – etwa ein Grundstück – dem Erben bei der späteren Erbteilung angerechnet. Verletzt der Erbvorempfang den Pflichtteil eines anderen Erben, hat ein geldwerter Ausgleich stattzufinden. Im Streitfall kann der in seinem Pflichtteilsrecht verletzte Erbe eine Herabsetzungsklage gegen den Erbvorempfänger einreichen.

Erbeilungsvertrag

Die Erben können sich aber auch untereinander einigen, wem ein Grundstück gehören soll, falls der Erblasser dies nicht geregelt hat. Mittels eines Erbeilungsvertrags können sie eine Liegenschaft einem bestimmten Erben auf Anrechnung an seinen Erbanteil zuweisen. Der Erbeilungsvertrag muss von allen Erben unterzeichnet werden und bedarf daher der schriftlichen Form.

roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch
mascha.santschi@epartners.ch