



## Wie sich der Rechtsstreit ums geerbte Haus vermeiden lässt

**Die meisten Immobilien gehen nach Todesfällen an mehrere Erben. Uneinigkeit über die Verwertung des geerbten Hauses ist dabei vielfach vorprogrammiert. Ein Partner für Teilerbauseinandersetzungen kann Streit vermeiden und ein wirtschaftliches Ergebnis für Betroffene erzielen. Warum das Modell auch für Versicherer interessant sein kann, erklären Robert Lindenstreich und Florian Kania vom Frankfurter Startup Remedium. Der Text erschien zuerst im **expertenReport 05/25**.**

### Eine Erbschaft kann ein Segen sein – oder im großen Streit enden

In Deutschland werden nach Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) jedes Jahr Vermögen im Wert von etwa 400 Milliarden Euro vererbt. Rund 200 Milliarden Euro hiervon entfallen auf Immobilien, von denen ein signifikanter Teil wiederum in Erbengemeinschaften landet, innerhalb derer es zu Uneinigkeit über die Verwendung des Objekts kommt. Möchte zum Beispiel der Bruder das geerbte Haus veräußern und die Schwester es lieber behalten, ist der Streit vorprogrammiert. Schließlich können die Miterben gesetzlich nur gemeinsam über die Immobilie verfügen. In solchen Fällen, in denen die Vorstellungen unter Miteigentümern auseinandergehen, ist der klassische Gesamtverkauf über Immobilienmakler nicht umsetzbar und die Erbauseinandersetzung wird zur großen Herausforderung.

Dies gilt umso mehr, als die Uneinigkeit, zusätzlich zur starken nervlichen Belastung, oftmals in starken finanziellen Einbußen für Betroffene mündet. So leidet neben dem Familienfrieden auch der Zustand des Hauses unter der Konfliktsituation. Das Objekt droht zu verfallen, keinen Ertrag abzuwerfen und zudem an Wert zu verlieren, wenn es infolge des Konflikts leer steht oder notwendige Investitionen in die Bausubstanz ausbleiben. Zugleich bleibt es verkaufswilligen Miterben verwehrt, wertvolle Liquidität freizusetzen und zu nutzen. Die Wahrscheinlichkeit, sich als Erbe eines Tages in einer Erbengemeinschaft wiederzufinden, ist hoch, denn laut DIW werden nur 21 Prozent aller Erben allein bedacht.

### Oft wird Betroffenen die Beantragung einer Zwangsversteigerung nahegelegt

Miterben wird in solchen Fällen oftmals der Weg zum Anwalt beziehungsweise zum Versteigerungsgericht empfohlen. So kann, vorausgesetzt testamentarische Anordnungen setzen dem nichts entgegen, jeder Miteigentümer

eine sogenannte Teilungsversteigerung beantragen. Diese bietet die Möglichkeit, die Immobilie auch gegen den Willen der anderen Miterben zu veräußern, und sodann den anteiligen Erlös zu vereinnahmen. Der Ablauf ist ähnlich dem einer Zwangsversteigerung. Teilungsversteigerungsverfahren verursachen in der Regel jedoch signifikante Rechtskosten und dauern oft über mehrere Jahre an. Der entstehende finanzielle Aufwand kann üblicherweise auch nicht durch die Rechtsschutzversicherung getragen werden, denn die meisten Tarife decken erbrechtliche Verfahren nicht ab. Darüber hinaus ist nach Zuschlagserteilung realistisch mit einem Versteigerungserlös zu rechnen, der erheblich unter dem Marktwert des Objekts liegt. Dies verhärtet oft den Konflikt und kann das persönliche Verhältnis unter den Miteigentümern schwer belasten, zumal das Verfahren den haltwilligen Miterben faktisch aus seiner Eigentümerposition herausdrängt.

## Die Teilerbauseinsetzung kann eine Alternative sein

Eine gütlichere und wirtschaftlichere Alternative für Betroffene kann eine sogenannte Teilerbauseinsetzung sein. Bei dieser wird das sogenannte Gesamthandseigentum am Objekt – wie eingangs angemerkt, können die Erben zunächst nur gemeinschaftlich, das heißt in Gesamthand, über die Immobilie verfügen – über einen Notarvertrag umgewandelt in Miteigentumsanteile der einzelnen Miterben. Diese Anteile sind veräußerbar. Lange Zeit gab es jedoch keinen Käufer, mit dem ein Handel solcher Anteile umsetzbar gewesen wäre. Vor dem Hintergrund bietet die Firma Remedium an, den Anteil verkaufswilliger Miterben am Objekt im Wege der Teilerbauseinsetzung zu erwerben und die gesamte Immobilie anschließend als neuer Miteigentümer und professioneller Partner für die verbleibenden Miterben zu bewirtschaften. Dies umfasst auch die Konzipierung und Umsetzung GEG-konformer Sanierungsmaßnahmen. Zugleich wird die spätere Beantragung einer Teilungsversteigerung dabei vertraglich ausgeschlossen. Angedacht ist, hierdurch die Zielsetzungen der jeweiligen Beteiligten zu erfüllen, indem verkaufswilligen Miterben eine Umsetzung ihres Verkaufswunsches ermöglicht wird, während die übrigen Miterben in ihrer Miteigentümerposition verbleiben und der langfristige Erhalt des Objekts gesichert wird.

## Die Teilerbauseinsetzung als Netzwerklösung und Kapitalanlage

Dieser Ansatz kann zum Beispiel für verkaufswillige Miterben in Betracht kommen, die das Führen von Gerichtsverfahren oder signifikante Preiseinbußen in der Verwertung ihres geerbten Vermögens vermeiden möchten. Besonders geeignet ist er ebenfalls für haltwillige Miterben, die die finanzielle Belastung einer Gesamtübernahme nicht stemmen oder, auch als Laien im Lichte komplexer werdender Regulierung, eine wertorientierte Bewirtschaftung ihrer Immobilie sicherstellen möchten. Im Vertrieb bietet er sich an als Netzwerklösung für Makler, Juristen und weitere Privatkundenberater, darunter zum Beispiel aus der Rechtsschutzversicherungsbranche, die neben hauseigenen Ansätzen auch externe Dienstleistungen für eine einvernehmliche und nachhaltige Konfliktbeilegung vermitteln. Im Anlagebereich bieten durch Remedium durchgeführte Teilerbauseinandersetzungen zudem eine Investmentmöglichkeit in den Immobilien-Anlagekategorien „Core“ und „Core Plus“ für Versicherer und andere institutionelle Kapitalgeber. Mit einer ungehebelten Rendite von über sieben Prozent nach Steuern und Gebühren liegt hierbei ein auskömmliches Risiko-Rendite-Profil vor. Unter anderem aufgrund der dem Ansatz inhärenten energetischen Ertüchtigung sowie Konfliktresolution ist zudem eine ESG-Konformität gewahrt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4940658/Wie-sich-der-Rechtsstreit-ums-geerbte-Haus-vermeiden-laesst/>