

Verzichtserklärung an Grundstücksanteil

| 28.05.2018 18:05

Preis: **95,00 € Erbrecht**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Andreas Wehle



Zwei Erben einigen sich weder auf Verkauf noch Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Fläche. Der übrige Nachlass ist längst geteilt aber die Erbengemeinschaft existiert noch für das Grundstück. Der Wert der Fläche ist minimal. Erbe A will jetzt ohne Entschädigung seinen Verzicht erklären, da er mit Erbe B vollkommen zerstritten ist und kein Interesse an dem Grundstück mehr hat. Erbe B verweigert nun aber sogar eine Übertragung des Grundstücksanteils auf ihn, obwohl er den Anteil geschenkt bekäme.

Frage: Geht es trotzdem, dass Erbe A seinen Verzicht auf den Grundstücksanteil schriftlich erklärt? Stichwort: Abschichtung der Erbengemeinschaft.

Sehr geehrter Ratsuchender,

gern beantworte ich Ihre Frage aufgrund der von Ihnen getätigten Angaben wie folgt.

Leider wird das auch mit dem Verzicht und der Abschichtung nichts. Der Verzicht ist nicht möglich, weil Eigentum verpflichtet und auch hieran öffentlich rechtliche Lasten liegen; bei der Abschichtung handelt es sich um zweiseitiges Schuldverhältnis, so dass Ihr Gegenüber dem beipflichten muss.

Sie könnten bezüglich des noch zu teilenden Grundstücks eine Teilungsversteigerung anstreben, welche wahrscheinlich mehr Kosten mit sich bringt, als die landwirtschaftliche Fläche mit sich bringt, oder aber Sie könnten Ihren „verbleibenden“ Erbteil verkaufen. Dies bedarf der notariellen Beurkundung und wird wahrscheinlich an einem Käufer und den Kosten dafür scheitern.

Ebenso könnten Sie Ihren „verbleibenden“ Anteil am Nachlass verschenken. Sie benötigen hier nur einen Dritten, der diesen haben möchte.

Bei Verkauf und Schenkung würden ggf. Grunderwerbssteuern bzw. Schenkungssteuern in entsprechender Höhe anfallen. Zudem wäre eine Zustimmung des Miterben über die Verfügung des Erbschaftsanteils nicht erforderlich. Der Miterbe hätte zwar ein Vorkaufsrecht und wäre dann insoweit an den Vertrag mit dem Dritten gebunden.

In Bezug auf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche, sind die Miterben einander zur ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet. So sie selbst keine Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen können, bleibt Ihnen nur die Notverwaltung, also Schaden vom Nachlass abzuwenden, und die letztliche Klageweise Durchsetzung auf Erteilung zur Zustimmung zu den einzelnen Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses der Erbengemeinschaft.

Ich hoffe Ihre Fragen beantwortet zu haben und verbleibe mit

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Wehle
Rechtsanwalt /Aachen

Nachfrage vom Fragesteller

Danke für die Hinweise auf einzelne Varianten, das Charakteristikum einer zweiseitigen Schuldvereinbarung sähe auch ich klar und eindeutig bei einem Vertrag zur Erbeiteilsübertragung. Allerdings nicht bei einer Abschichtungsvereinbarung, die einer einseitigen Verzichtserklärung verwandt ist.

Versteigern, verkaufen, verschenken wird weiteren Ärger mit Erbe B hervorrufen, weshalb die Abschtichtung hier wirklich der Königsweg wäre. Das ganze Dorf weiss von dem Streit und keiner hat Interesse an dem Grundstück.

Im ersten Schritt würde eine Abschtichtung laut der unten angegebenen Quelle nur im Innenverhältnis der Erben gelten dass heisst die Gemeinde darf weiter Rechnungen zur Grundsteuer schicken. Im zweiten Schritt - Antrag auf Grundbuchberichtigung beim Grundbuchamt - könnte aber Erbe A gelöscht werden und Erbe B als alleiniger Träger öffentlicher Lasten verbleiben.

(Vgl. www.iww.de/ee/archiv/nachlassauseinandersetzung-abschtichtung-der-dritte-weg-aus-der-erbengemeinschaft-f9163)

Sie haben Recht, die öffentlichen Lasten Grundsteuer, Entwässerungsgebühren etc. würden im Falle einer Abschtichtung durch Anwachsung seines Erbteiles Erbe B allein treffen, ohne dass Erbe B eingewilligt hat. Allerdings könnte auch Erbe B danach seinen Verzicht erklären und es greifen dann die Regelungen für ein herrenloses Grundstück, die Gemeinde könnte es kaufen etc.

Was halten Sie von dieser Quellenangabe? Ist eine Abschtichtung ausgeschlossen? Unsere Nerven in dem Streit liegen wirklich blank, entschuldigen Sie daher die Nachfrage.

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Ratsuchender,

gern beantworte ich Ihre Nachfrage aufgrund der von Ihnen getätigten Angaben wie folgt.

Der Artikel ist mir wohl bekannt, jedoch handelt es sich dennoch bei der Abschtichtung, um einen Vertrag zwischen den Miterben.

„Die **Abschtichtungsvereinbarung** ist grundsätzlich formfrei möglich, weil **der Ausscheidende lediglich auf seine Mitgliedschaftsrechte verzichtet**, sie jedoch nicht auf einen bestimmten **Rechtsnachfolger überträgt.**“

Hier verzichtet der abschtichende Miterbe gegenüber dem/den anderen Miterben lediglich auf seine Rechte aus der Erben-/Gesamthandsgemeinschaft, gegenüber Dritten bleibt er jedoch voll in der Haftung der Gesamthandsgemeinschaft, hat aber gegenüber den verbleibenden Miterben einen Freistellungsanspruch. Bei der Abschtichtung handelt es sich um ein Reines zweiseitiges Innengeschäft. Es bleibt jedoch ein zweiseitiges Schuldverhältnis mit Angebot und Annahme. Zulasten des nicht einverstandenen Miterben können Sie jedenfalls nicht abschtichten.

Sie könnten versuchen, ob Sie den Verzicht auf das Grundstück nach § 928 BGB gegenüber dem Grundbuch erklären.

Meiner Auffassung nach steht diesem Ansinnen jedoch die Tatsache entgegen, dass Sie sich in einer Gesamthandsgemeinschaft und eben nicht in einer Bruchteilsgemeinschaft befinden.

Die Besonderheit der Gesamthandsgemeinschaft ist, dass jedem Mitglied das Ganze zur gesamten Hand zusteht, jedoch mit dem gleichartigen Recht der jeweils anderen Mitglieder der Gemeinschaft. Im Grunde gehört Ihnen das gesamte Grundstück, belastet mit dem Recht des Miterben, dass auch ihm das ganze Grundstück gehört, der ebenfalls auch Ihr Recht daran belastet ist. Allein die gesetzliche oder gewillkührte Erbquote kennt eine Teilunf in Bruchteile, diese wird aber erst im Rahmen der Auseinandersetzung wirksam. Hierfür benötigen Sie aber eine Einigung, eine Teilungsversteigerung und auch hier notfalls soweit die Miterben sich immer noch nicht einig sind ein Urteil.

Durch Einigung mit dem Miterben könnte man eine Bruchteilsgemeinschaft daraus werden lassen und so auch § 928 BGB zur Anwendung kommen lassen. Aber da ist ja wieder das alte Problem der Einigung. Im Übrigen bleiben auch beim Verzicht zumindest die bis zum Verzicht anstehenden Lasten des Grundstücks bei dem bisherigen Eigner bestehen. Der Fiskus (Land, danach Kommune so das Land selbst auch verzichtet) hat als einziger das Recht zur Aneignung, jedoch nicht die Pflicht. Solange sich also niemand des herrenlosen Grundstücks annimmt, bleiben sie Ansprechpartner für die Lasten und Risiken des Grundstücks bis zum Zeitpunkt der Eintragung des Verzichts im Grundbuch.

Sorry, ich hoffe dennoch Ihre Fragen beantwortet zu haben und verbleibe mit

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Wehle
Rechtsanwalt /Aachen



Einzeltestament

Mit dem interaktiven Muster von 123recht.net schreiben Sie Ihr wasserdichtes Einzeltestament. Einfach die Fragen beantworten, Ihr Testamentstext wird für Sie formuliert.

[Jetzt Testament machen](#)

Bewertung des Fragestellers

30.05.2018 | 19:22

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



Stellungnahme vom Anwalt:

Vielen Dank für Ihre Bewertung meiner Arbeit. Gern stehe ich Ihnen auch künftig mit Rat und Tat zur Seite. Viele Grüße aus Aachen. Rechtsanwalt Andreas Wehle

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

