

# Kauf oder Verkauf einer geerbten Immobilie. Was ist zu beachten!

---

## **Nachweis durch Testament und Eröffnungsvermerk - statt Erbschein**

Der Erbschein ist der grundsätzliche Nachweis für die Erbfolge ( laut § 2365 BGB ).

Üblicherweise reicht aber auch die Vorlage des Testaments und die Eröffnungsniederschrift des Nachlassgerichts aus, wenn die im Testament angeordnete Erbfolge eindeutig ist.

Ähnlich ist es beim Verkauf von Grundstücken. Beim Verkauf durch den Erben ist für den Nachweis der Erbfolge die Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsniederschrift des Nachlassgerichts für den Nachweis der Verkäuferstellung ausreichend, § 35 Abs. 1 Grundbuchordnung (GBO).

Trotzdem sollte der Käufer darauf bestehen, dass zunächst der Erbe als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird und der Kaufpreis erst danach zu zahlen ist. Die begünstigende Regelung des § 35 Abs. 1 GBO betrifft nämlich alleine die Veräußerung des Grundstücks, nicht aber die Bestellung einer Grundschuld. Schon zur Finanzierung ist es daher erforderlich, zunächst den Erben als Eigentümer einzutragen. Auch zur Sicherung des Erwerbs sollte hierauf bestanden werden:

Wenn unbekannte Erbschaftsstreitigkeiten bestehen, darf sich der Käufer ohne Voreintragung im Grundbuch auch nicht darauf verlassen, dass der Veräußerer tatsächlich berechtigter Eigentümer war. Der gute Glaube in das Grundbuch gemäß § 892 BGB gilt nämlich nur für den eingetragenen Eigentümer. Würde nachträglich ein anderes Testament auftauchen, könne der überraschend auftretende Erbe die Unwirksamkeit des Kaufvertrags geltend machen und das Grundstück zurückverlangen. Eine eventuell geleistete Zahlung wäre verloren.

### **Grundsätzlich gilt:**

***Die Beurkundung des Kaufvertrags setzt keine Voreintragung des verkaufenden Erben im Grundbuch voraus. Dies kann im Wege des Vertragsvollzugs vor Fälligkeit des Kaufpreises vom Notar vollzogen werden. Die Kaufpreisfälligkeit sollte aber erst nach dieser Absicherung erfolgen.***

***Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern beratend zur Seite!***