

Liegenschaftenerwerb im Erbgang

Hinterlässt der Erblasser Immobilien, so gibt es beim Liegenschaftenerwerb durch die Erbengemeinschaft bis hin zur Zuteilung an einen bestimmten Erben einige Besonderheiten zu beachten. Dazu Folgendes:

1. Aussergrundbuchlicher Eigentumserwerb

Mit dem Ableben des Erblassers geht sein gesamtes Vermögen, beinhaltend Aktiven und Passiven, Rechte und Pflichten, *ohne* weiteres auf die Gesamtheit der Erben über. Dieses sog. Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge - auch Universalsukzession genannt - weist insbesondere bei Liegenschaften Besonderheiten auf, da diese ohne einen entsprechenden Grundbucheintrag ins Gesamteigentum aller Erben fallen (ZGB 656 Abs. 2). An diesem aussergrundbuchlichen Eigentumserwerb *sämtlicher Erben* ändert sich auch dann nichts, wenn der Erblasser in einem Testament eine Teilungsanordnung (ZGB 608 Abs. 1) getroffen hat, indem er ausdrücklich festhielt, welchem Erben eine bestimmte Liegenschaft zukommen soll; Gleiches gilt, wenn in einem Erbvertrag eine solche Regelung enthalten ist. Auch

wenn eine bestimmte Liegenschaft als Vermächtnis (Legat) ausgesetzt worden ist, erwerben zunächst sämtliche Erben diese Liegenschaft zu Gesamteigentum und der Vermächtnisnehmer hat lediglich einen Anspruch gegenüber der Erbengemeinschaft auf Uebertragung dieser Liegenschaft.

2. Bedeutung der Erbbescheinigung

Selbstverständlich hat es mit dem aussergrundbuchlichen Liegenschaftenerwerb durch sämtliche Erben (Erbengemeinschaft) nicht sein Bewenden, ansonsten der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht mehr gewährleistet wäre. Das ZGB zwingt die Gesamtheit der Erben indirekt, dennoch ihren gemeinschaftlichen Rechtserwerb ins Grundbuch einzutragen, dann nämlich, wenn diese die Liegenschaft an einen konkreten Erben kraft Erbteilung, an den Vermächtnisnehmer aufgrund eines Legates oder an einen Dritten durch anderweitiges Rechtsgeschäft (z.B. Verkauf, Schenkung) übertragen möchten. Dieser sog. Erbfolgevormerk, also die grundbuchliche Eintragung, wonach die Liegenschaft allen Erben zu Gesamteigentum zusteht, wird erreicht, indem man von der zuständigen Behörde

(Kanton Zürich: Einzelrichter in Erbschaftssachen) die Ausstellung einer Erbbescheinigung verlangt und diese dem Grundbuchamt einreicht.

Hat der Erblasser ein Testament verfasst, so ist dieses im Original vom Besitzer der Urkunde bei der zuständigen Behörde (Kanton Zürich: Einzelrichter in Erbschaftssachen) einzureichen, damit es amtlich eröffnet werden kann (ZGB 556 Abs. 1). Obwohl sich der Gesetzestext von ZGB 656 Abs. 1 nur auf Testamente bezieht, sind auch Erbverträge insbesondere dann amtlich eröffnen zu lassen, wenn sich im Nachlass Liegenschaften befinden. Als Folge der amtlichen Eröffnung nimmt die zuständige Behörde eine vorläufige Auslegung darüber vor, welche Personen als Erben zu betrachten sind. In der Eröffnungsverfügung wird dann den betroffenen Personen (sämtliche gesetzliche und eingesetzte Erben) vom Inhalt der letztwilligen Verfügung Mitteilung gemacht, mit dem Hinweis, dass nach Ablauf einer einmonatigen Bestreitungsfrist auf Verlangen eines Erben die Erbbescheinigung ausgestellt wird, welche dann wiederum dem Grundbuchamt zwecks Eintragung des Erbfolgevermerks zuzustellen ist. Da sich die Einlieferungspflicht zur amtlichen Eröffnung auf jedes Dokument bezieht, welches

nach seinem Inhalt Anspruch darauf erhebt, eine letztwillige Verfügung zu sein, kommt es nicht selten vor, dass an sich formungültige Testamente amtlich eröffnet werden. Es liegt dann an den interessierten Personen, durch eine Einsprache die Ausstellung der eventuell unrichtigen Erbbescheinigung zu verhindern und innert Jahresfrist seit Testamentseröffnung die Testamentsungültigkeitsklage, allenfalls auch eine Herabsetzungsklage (Verletzung von Pflichtteilen) einzureichen. Bei Erbverträgen stellt sich die Frage der Formungültigkeit nur selten, da bei jenen Verträgen die öffentliche Beurkundung (plus 2 Zeugen) vorgesehen ist, womit also eine Amtsperson (Notar) den Vertragsschluss überwacht und beurkundet. In der Praxis stellt man gelegentlich fest, dass ganz offensichtlich formungültige Testamente amtlich eröffnet werden und nicht berücksichtigte oder in ihren Pflichtteilen tangierte Erben die einjährige Klagefrist zur Geltendmachung der Testamentsungültigkeit unbenutzt verstreichen lassen und zwar in der falschen Annahme, das Testament sei ja ohnehin ungültig. Darum nur am Rande der Hinweis: Auch offensichtlich formungültige Testamente müssen innert Jahresfrist seit der Testamentseröffnung angefochten werden, ansonsten diese Gültigkeit erlangen!

3. Erbteilungsakt

Im Erbteilungsvertrag werden die Liegenschaften aufgrund freier Vereinbarung unter den Erben oder gestützt auf testamentarische oder erbvertragliche Anordnungen auf die einzelnen Erben übertragen. Mit der Einreichung dieses Erbteilungsvertrages an das Grundbuchamt werden dann die Eigentumsübertragungen an die einzelnen Erben grundbuchlich vollzogen. Gelegentlich reichen die Erben zusammen mit dem Erbteilungsvertrag auch die Erbbescheinigung ein, womit dann das Grundbuchamt gleich beide Einträge (Erbfolgevermerk und Zuteilung an einen Erben) vornehmen kann. Auch wenn in einem Erbteilungsvertrag Liegenschaften zugeteilt werden, braucht es keine öffentliche Beurkundung; hingegen sind die Unterschriften der einzelnen Vertragsparteien amtlich beglaubigen zu lassen.

4. Spezialfragen

Soweit im *Ausland* gelegene Liegenschaften vererbt werden, ist es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich, in gebührender Kürze sinnvolle Ausführungen zu machen, da neben den Gesetzen über das Internationale Privatrecht auch noch Staatsverträge zu beachten sind.

Soweit in der *Schweiz* gelegene Liegenschaften vererbt werden, gilt es, das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), landläufig als Lex Friedrich bezeichnet, zu beachten. Nach diesem Gesetzeswerk benötigen Ausländer, welche im Sinne des schweizerischen Rechts als *gesetzliche* Erben zu betrachten sind, keine Grunderwerbsbewilligung (BewG 7 Abs. 1 lit. a); gleiches gilt für *eingesetzte* ausländische Erben, welche in der Schweiz wohnen und über eine Niederlassungsbewilligung verfügen (BewG 5 lit. a). Verfügt der in der Schweiz wohnhafte *eingesetzte* ausländische Erbe über keine Niederlassungsbewilligung oder wohnt er im Ausland, so muss er eine Bewilligung (Kanton Zürich: Bezirksrat) beantragen, die ihm mit der Auflage erteilt wird, die Liegenschaft innert 2 Jahren wieder zu veräussern (BewG 8 Abs. 2).