

Das fehlende Testament und die Folgen

Nachdem die Eheleute Glücklich Eltern von zwei Kindern geworden waren, entschlossen sie sich, aus Platzgründen aus der gemieteten Wohnung auszuziehen und ein Haus zu kaufen. Ein halbes Jahr nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages starb Herr Glücklich bei einem Unfall, sodass Frau Glücklich plötzlich alleine mit den minderjährigen Kindern dastand. Neben dem Schmerz über den Verlust des Ehemannes machte ihr auch die Erkenntnis zu schaffen, dass sie die Kreditraten für das neu erworbene Haus mit ihrem geringen Einkommen und der Witwenrente nur unter allergrößten Mühen aufbringen konnte. Nach einigen Monaten entschloss sich Frau Glücklich deshalb schweren Herzens, das geliebte Haus zu verkaufen. Der Verkauf stellte sich jedoch als äußerst schwierig dar, da keiner der Käufer den geforderten Preis zahlen wollte, sodass Frau Glücklich letztlich gezwungen war, einen deutlich niedrigeren als den von ihr und ihrem Ehemann gezahlten Kaufpreis zu akzeptieren. Als Frau Glücklich einen befreundeten Rechtsanwalt fragte, ob er den ihr vom Notar übersandten Entwurf des Kaufvertrages durchsehen könne, erhielt sie vom Rechtsanwalt die Auskunft, dass sie gar nicht alleine über den Verkauf des Hauses entscheiden könne, sondern das Familien- bzw. Betreuungsgericht zustimmen müsse. Frau Glücklich war geschockt und bat den Rechtsanwalt um nähere Erläuterung.

Rechtlich betrachtet bildet Frau Glücklich nach dem Tod ihres Ehemannes mit den beiden Kindern eine Erbengemeinschaft, sodass die Kinder als Verkäufer bei der Veräußerung der Immobilie „mitwirken“ müssen. Aufgrund der Minderjährigkeit der Kinder müssen sie insofern jedoch ebenfalls von Frau Glücklich vertreten werden. Für diese Fälle sieht das Gesetz vor, dass für die Wirksamkeit des Kaufvertrages zum Schutz der minderjährigen Kinder noch eine zusätzliche Genehmigung des Gerichts erforderlich ist. Nur wenn aus Sicht des Gerichts der Kaufvertrag auch dem Wohl und Interesse der Kinder dient, wird eine solche Zustimmung erteilt. Dabei ist das Gericht verpflichtet, umfangreiche Ermittlungen anzustellen, ob durch einen solchen Verkauf des Hauses keine rechtlichen Nachteile für die Kinder entstehen. Nicht selten wird eine solche Genehmigung verwehrt, etwa wenn der Wert eines Hauses und der für einen Verkauf desselben vereinbarte Kaufpreis in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Problematisch ist in den Fällen, in denen die Zustimmung des Gerichts bei einem Hausverkauf eingeholt werden muss, dass der Käufer erst nach vielen Wochen Gewissheit hat, ob er letztlich überhaupt Eigentümer des Hauses werden kann. Dies schreckt nicht selten Käufer ab, ein Haus von einer Erbengemeinschaft mit minderjährigen Kindern zu kaufen, was dann wiederum möglicherweise einen weiteren Preisverfall des Hauses mit sich bringt. Eine Möglichkeit, ein solches gerichtliches Genehmigungsverfahren in Fällen wie dem geschilderten zu umgehen, gibt es nur dann, wenn die Eheleute zu Lebzeiten ein Testament errichten, in dem sie sich gegenseitig zu Alleinerben einsetzen und die minderjährigen Kinder (zumindest vorläufig) von der gesetzlichen Erbfolge ausschließen. Ein derartiges Testament wird als



sogenanntes „Berliner Testament“ bezeichnet und bewirkt, dass erst nach dem Tod des Längstlebenden der beiderseitige Nachlass an die Kinder fällt. Hätten die Glücklichen ein solches Testament erstellt, so hätte Frau Glücklich alleine über den Verkauf des Hauses entscheiden können.

Am Beispiel der Glücklichen wird deutlich, dass es Eltern, die Eigentümer einer Immobilie sind und minderjährige Kinder haben, dringend zu empfehlen ist, ein Testament in der vorstehend beschriebenen Form abzuschließen. Dies auch deshalb, da die gesetzlich geregelten Genehmigungserfordernisse speziell hinsichtlich der Rechtsgeschäfte, die eine Immobilie betreffen, über das gebildete Fallbeispiel weit hinausgehen. Auch die Belastung des Grundstücks durch die Eintragung einer Grundschuld (z. B. für einen Kredit für eine Dachsanierung), Hypothek oder Rentenschuld bedarf der Genehmigung des zuständigen Gerichts.

