

Pflichtteilstrafklausel macht ihrem Namen alle Ehre

Die Abwicklung eines notariellen Kaufvertrages über eine Immobilie besteht aus vielen kleinen Schritten. Diese Schritte sollen möglichst reibungslos abgearbeitet werden, damit der Kaufvertrag zügig erfüllt wird und für die Parteien keine unerwünschten Verzögerungen eintreten. Ein aktuell immer häufiger in der Beratung vorkommendes Thema sind die sogenannten Pflichtteilstrafklauseln. Warum solche Klauseln die Abwicklung kompliziert machen können, soll im heutigen Beitrag vorgestellt werden:

Im Beispiel haben die Geschwister von den Eltern ein Einfamilienhaus geerbt. Das soll nun verkauft werden. Im Grundbuch sind noch die Mutter und der schon vorher verstorbene Vater als Eigentümer eingetragen. Die Mutter hat es nicht für erforderlich gehalten, die Erbfolge im Grundbuch eintragen zu lassen. Auch die Geschwister lassen das Grundbuch vor dem Verkauf nicht berichtigen. Als der Vertrag beurkundet wird, stehen also noch die verstorbenen Eltern als Eigentümer im Grundbuch. Aufgabe des Notars bei der Abwicklung des Verkaufs ist unter anderem, die Erwerber als neue Eigentümer eintragen zu lassen. Dazu ist aber der Zwischenschritt erforderlich, zunächst die verkaufenden Geschwister als Eigentümer eintragen zu lassen. Diese wiederum müssen ihren Eigentumserwerb durch Erbfolge gegenüber dem Grundbuch nachweisen und zwar in einer bestimmten Form und durch Dokumente,


die das Grundbuchamt akzeptiert. Ein Erbschein wäre solch ein Dokument. Oder ein notarielles Testament, zu dem das Eröffnungsprotokoll vorliegt. Aber: In vielen notariellen Testamenten finden sich Regelungen, die den Erben „bestrafen“, wenn er den Pflichtteil beansprucht. Ehegatten wählen solche Pflichtteilstrafklauseln, um die Kinder davon abzuhalten, den Pflichtteil zu beanspruchen, wenn der erste Elternteil verstirbt. Hintergrund ist oft, dass der Nachlass durch den Pflichtteil nicht durch Abfluss von Liquidität belastet werden soll. Der Pflichtteilsanspruch ist nur auf Geldzahlung gerichtet. Wertmäßig ist er auf die Hälfte des gesetzlichen Erbteils des Pflichtteilsberechtigten beschränkt. Dazu folgendes Beispiel:

Verstirbt ein im gesetzlichen Güterstand verheirateter Ehemann, der zwei Kinder hat, und haben sich die Ehegatten in einem sogenannten Berliner Testament gegenseitig zu Alleinerben eingesetzt, sind die beiden Kinder nach dem Tod ihres Vaters zunächst faktisch enterbt. Auch dann, wenn sie im Testament als sogenannte Schlusserben eingesetzt sind, also nach dem Tod des letzten Elternteils das verbleibende Vermögen erben sollen. Die Kinder haben aber beim Tod des Vaters gegen ihre Mutter als Alleinerbin einen Anspruch auf Zahlung ihres Pflichtteils. Dass ein solcher Pflichtteilsanspruch für die Witwe eine erhebliche Belastung darstellen kann, liegt auf der Hand.

Oft besteht das gesamte Vermögen in dem gemeinsamen Familienheim, das nicht selten verkauft werden musste, um den Pflichtteil „auszubehalten“. Der Gesetzgeber hat dieses Problem erkannt und schützt Erben durch großzügigere Stundungsmöglichkeiten. Eine geschickte Gestaltung des gemeinschaftlichen Testaments kann ein solches Szenario ebenfalls vermeiden helfen: In Betracht kommen die bereits erwähnten Pflichtteilsstrafklauseln. Verlangt das Kind den Pflichtteil, regelt die Strafklausele, dass das Kind dann auch beim Tod des zweiten Elternteils nur den Pflichtteil bekommt und vom Erbe ausgeschlossen ist. Heißt: Ein Erbe, der den Pflichtteil beansprucht nach dem ersten Erbfall, bekommt auch dann, wenn er Schlusserbe werden würde, weil der zweite Erbfall eintritt, nicht wirklich seinen Erbteil, sondern nur den Pflichtteil. Er wird dann aber auch nicht durch Erbfall Eigentümer der Immobilie. Eigentümer der Immobilie wird nur der Erbe und nicht der Pflichtteilsberechtigte.

Das ist ein Unterschied, den das Grundbuchamt nicht allein anhand des Testaments erkennen kann. Denn aus dem Testament ergibt sich logischerweise nicht, ob ein Erbe später den Pflichtteil geltend gemacht hat. Das Grundbuchamt fordert einen Nachweis der Eigentümerstellung und bei einem Testament mit Pflichtteilstrafklausel kann der Nachweis nicht alleine durch das Testament geführt

werden. Zusätzlich braucht man entweder gleich eine entsprechende Erklärung der Erben im notariellen Kaufvertrag (wenn man das Problem rechtzeitig erkannt hat ...), dass der Pflichtteil nicht geltend gemacht wurde, oder im Anschluss eine eidesstattliche Erklärung der Erben (unter Umständen reicht die Erklärung eines Erben). Unnötig zu erwähnen, dass solche zusätzlich erforderlichen Erklärungen und Dokumente zu einer unerwünschten Verzögerung führen können, wenn daran nicht gedacht wurde und erst eine „Fehlermeldung“ des Grundbuchamtes die Problematik offenlegt.

Es lohnt sich also auch mit Blick auf diese Konstellationen, vor dem Kauf/Verkauf den Vertrag und das Grundbuch gründlich zu prüfen oder prüfen zu lassen. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht. Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

