



# Durchsuchungen und Verwertung

## Nachlassabwicklung praktisch – Teil C

von Bernd Beder und Christoph Mecking (Berlin)

**Die gemeinnützige Organisation hat geerbt, ganz allein und ohne dass ein Testamentsvollstrecker eingesetzt wurde. Sie ist als Alleinerbin ausreichend legitimiert, hat die Vorfragen geklärt und geht nun daran, den Nachlass ganz konkret abzuwickeln und für ihre satzungsmäßigen Zwecke nutzbar zu machen. Damit sind die Erfassung, Übernahme und Einziehung der Vermögenswerte, aber auch die Bedienung aller Nachlassverbindlichkeiten verbunden.**

Wenn die Erblasserin oder der Erblasser noch nicht in einem Heim untergebracht war, führt der erste Weg in die Wohnung. Die *Haus- oder Wohnungsschlüssel* sind häufig beim Nachlassgericht hinterlegt. Gelegentlich sind sie auch bei einem Nachbarn oder dem letzten Aufenthaltsort, etwa Krankenhaus oder Pflegeheim, aufzufinden. Nicht selten befinden sie sich bei der Polizei oder beim Ordnungsamt: Die Erblasserin oder der Erblasser ist dann wahrscheinlich in der Wohnung verstorben mit der Folge, dass die Wohnung nach der behördlichen Wohnungsbegehung versiegelt worden ist. Dann muss zunächst die *Entsiegelung* bei der Behörde beantragt werden.

### Wohnungsdurchsuchung

Der erste Kontakt mit der letzten Wohnsituation und den Hinterlassenschaften der oder dem Verstorbenen während der *Begehung* kann durchaus belastend sein. Eher selten erwarten den Besucher aufgeräumte Zimmer. Mitunter sind Handschuhe und sogar ein Ganzkörperschutz hilfreich.

Die Wohnung ist nach *wertvollem Inventar und Bargeld* zu durchsuchen. Es ist unabdingbar, dass die erste Wohnungsdurchsuchung von mindestens zwei Personen durchgeführt wird. Bargeld und Wertgegenstände werden dokumentiert und von den Anwesenden durch Unterschrift bestätigt. Zur Dokumentation des Status quo haben sich als „Handwerkszeug“ eine Zählkasse und ein Fotoapparat bewährt.

Finden sich *Waffen*, besteht Dringlichkeit: Das Recht zum Besitz einer geerbten Waffe erlischt nach einem Monat, wenn der Erbe nicht im Besitz einer waffenrechtlichen Erlaubnis ist. Die Waffen müssen daher zeitnah an eine Person übergeben werden, die zum Besitz von Waffen berechtigt ist, insbesondere Polizei oder Waffenhändler. Hier hilft manchmal auch die Nachfrage beim Kreisjagdverband weiter.

Aufzufinden sind weiter alle *Dokumente*, die für die Abwicklung des Nachlasses von Bedeutung sein können. Hierzu gehören Hinweise auf Dauerschuldverhältnisses

(z. B. Mietvertrag, Zeitungsabonnement, Telefon, Versicherungsverträge), Grundbuchauszüge, Steuerunterlagen und unbezahlte Rechnungen. Oft sind in diesem Zusammenhang die Zusendungen zu sichten, die in und um einen überfüllten Postkasten gefunden oder vom Nachbarn übergeben wurden. Weitere relevante Dokumente erreichen den Verantwortlichen über den Postnachsendedantrag, der unabdingbar ist.

Beim *Verlassen der Wohnung* ist schließlich noch die Entsorgung verderblicher Lebensmittel sowie in der kalten Jahreszeit die Sicherung gegen Einfrieren von Wasserleitungen zu veranlassen, indem die Heizung auf Stufe 1 gestellt wird. Auch sind Maßnahmen gegen Einbrüche zu ergreifen.

### Rechtliche Maßnahmen und Informationspflichten

Gehört Grundvermögen zum Nachlass, ist beim Grundbuchamt die *Grundbuchberichtigung* zu beantragen. Dies ist formlos möglich und sollte zeitnah geschehen; innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt des Erbfalls ist der Vorgang gebührenfrei.

Sofern Grundbesitz, Betriebsvermögen, Anteile an Kapitalgesellschaften oder Auslandsvermögen in den Nachlass fallen, ist gegenüber dem zuständigen Erbschaftsteuerfinanzamt innerhalb von drei Monaten nach Anfall schriftlich eine *Erwerbsanzeige* gemäß § 30 ErbStG abzugeben. Die Anzeige soll folgende Angaben enthalten:

- Vorname und Familienname, Identifikationsnummer, Beruf, Wohnung der Erblasser;
- Todestag und Sterbeort der Erblasser;
- Gegenstand und Wert des Erwerbs;
- Rechtsgrund des Erwerbs wie Erbfolge oder Vermächtnis;
- persönliches Verhältnis des Erwerbers zum Erblasser, das i. d. R. fehlt;
- frühere Zuwendungen der Erblasser an den Erwerber, die i. d. R. nicht bekannt sind.

Es macht Sinn, gleichzeitig den aktuellen Fest- oder Freistellungsbescheid der erbenden gemeinnützigen Organisation mit der Bitte zu übersenden, diese wegen Steuerfreiheit nach § 13 Abs. 1 Nr. 16b ErbStG von der Verpflichtung zur Abgabe einer Erbschaftsteuererklärung freizustellen. Häufig ist dann von dem Finanzamt nichts mehr zu hören und folglich auch nichts mehr zu unternehmen. Mitunter wird gleichwohl die Erklärung gefordert, deren Erstellung aufwendig sein kann.

Gegenüber der Gebäudeversicherung und der Hausratversicherung ist eine *Leerstandsanzeige* erforderlich, da mit dem Leerstand eine Gefahrerhöhung verbunden ist, die zu einer Erhöhung der Versicherungsbeiträge führt.

In diesen Zeiten ist bei ererbtem Grundbesitz v. a. über das Portal Elster auch eine *Grundsteuererklärung* vorzunehmen. Die notwendigen Informationen sind zu recherchieren und lassen sich meist bei den hinterlassenen Unterlagen finden.

### Wohnung und Immobilie

Es ist dafür zu sorgen, dass die Wohnung ordnungsgemäß geräumt wird. Wertvollere Gegenstände können veräußert werden, soweit der zu erwartende Ertrag nicht den Aufwand übersteigt. Kunstgegenstände und Wertsachen werden einem Auktionator übergeben. Den Rest erledigt ein Entrümpler. Dann kann die Wohnung dem Vermieter übergeben oder – bei Eigentum – als Rendite- oder Zweckverwirklichungsobjekt im Bestand der Organisation verbleiben oder veräußert werden.

Beabsichtigt die Organisation, die geerbte Immobilie zur Weitervermietung oder eigenen Nutzung in den Bestand zu übernehmen, stellt sich die Frage nach den damit verbundenen Kosten.

Sehr häufig sind die Immobilien stark verwohnt, da Erblasser in den letzten Jahren vor ihrem Ableben selten Erhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen mehr vornehmen. Die Immobilie muss jedenfalls in einen vermietbaren Zustand versetzt werden. Kann der Aufwand nicht aus freien Rücklagen oder dem restlichen Nachlass gedeckt werden, bleibt nur die Veräußerung, da die Finanzierung regelmäßig nicht dem ideellen Bereich entnommen werden darf. Die Übernahme in den Bestand kann sich aber bei einer „sicheren“ Immobilie empfehlen, bei der vom ersten Tag nachhaltig ausreichende Mieteinnahmen erwirtschaftet werden können.

Bei einer Veräußerung kann ein Makler beauftragt werden, dessen Courtage bei Häusern oder Eigentumswohnungen im Erfolgsfall mit dem Käufer geteilt werden, ihm ansonsten ganz zugewiesen werden kann. Viele Käufer müssen den Kaufpreis finanzieren; sie wenden sich nicht durchweg an ihre Hausbank, sondern mitunter auch an einen vermittelnden Finanzdienstleister. Banken verlangen in diesem Fall häufig neben dem Grundbuchauszug auch den Entwurf eines notariellen Kaufvertrages. Kommt der Vertrag dann nicht zustande, werden für den Entwurf Gebühren fällig, für die auch der Verkäufer haftet.

Bekannte Mängel müssen im Kaufvertrag angegeben werden; ist Asbest verbaut worden, ist die Angabe verpflichtend. Käufer einer Eigentumswohnung benötigen darüber hinaus die Versammlungsbeschlüsse, die Betriebskostenabrechnungen und die Wirtschaftspläne der letzten drei Jahre. Die Übergabe des Hauses oder der Wohnung sollte erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises erfolgen. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Käufer unter Hinweis auf Mängel der Immobilie versuchen, den Kaufpreis zu drücken.

### Schiffsbeteiligungen


Nicht selten finden sich in Nachlässen Beteiligungen an Schiffen oder Flugzeugen, die Kapitalanlegern zeitweise unter Hinweis auf damit zu erzielende Steuervorteile angeboten worden sind. Regelmäßig handelt es sich dabei um Kommanditanteile, die im Handelsregister eingetragen sind. Falls hier Auszahlungen erfolgt sind, handelt es sich dabei

meistens nicht um Gewinne, sondern um reine Liquiditätsüberschüsse, die bis zur Höhe der Einlage im Insolvenzfall zurückzuzahlen sind. Die Verwertung der Anteile setzt die Übertragung des Anteils mit Anmeldung zum Handelsregister voraus. Anders als bei Grundstücken genügt hierbei jedoch nicht ein quotenloser Erbschein, der dort bei nicht feststehenden Erbquoten die Übertragung erleichtert; vielmehr ist ein Erbschein erforderlich, der die Erbquoten ausweist.

### Abrechnungen

Selbstverständlich ist auch für die letzte *Einkommensteuererklärung* der Erblasser Sorge zu tragen und die Nachlassverbindlichkeiten auszugleichen, also insbesondere Vermächtnisse und Auflagen zu erfüllen. Anhaltspunkte zum Bestehen von Pflichtteilsansprüche werden i. d. R. auftauchen und sind vom Berechtigten innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist geltend zu machen. Schließlich sollten *Aktiva und Passiva* des Nachlasses und die Abwicklungskosten gegeneinandergestellt werden. Dann ergibt sich, wie der Nachlass zum Budget der Organisation beigetragen hat und ob sich die Mühe gelohnt hat.

### Kurz & Knapp

Damit der Nachlass den gemeinnützigen Zwecken zugutekommen kann, ist er abzuwickeln. Dies ist die Aufgabe der erbenden Organisation, mit der sie aber Dritte, etwa Legatur, beauftragen kann. Die Erstellung einer Checkliste vermindert den organisatorischen Aufwand bei der Abwicklung. 

*Beabsichtigt die Organisation, die geerbte Immobilie in den Bestand zu übernehmen, stellt sich die Frage nach den damit verbundenen Kosten.*

### Zum Thema

#### In Stiftung&Sponsoring

**Beder, Bernd / Mecking, Christoph:** Annehmen, ausschlagen, anfechten: Nachlassabwicklung praktisch – Teil A, S&S 3/2023, S. 28 – 29, doi.org/10.37307/j.2366-2913.2023.03.14

**Beder, Bernd / Mecking, Christoph:** Ermittlungen und Nachweise: Nachlassabwicklung praktisch – Teil B 2, S&S 4/2023, S. 34 – 35, doi.org/10.37307/j.2366-2913.2023.04.18

**Friedemann, Karla:** Fallstricke in der Nachlassabwicklung: Ist Ihre Organisation für den Erbfall gewappnet?, S&S 1/2020, S. 38 – 39, doi.org/10.37307/j.2366-2913.2020.01.19



**Bernd Beder** ist Fachanwalt für Erbrecht und Geschäftsführer von LEGATUR.  
b.beder@legatur.de  
www.legatur.de



**Dr. Christoph Mecking** ist geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Stiftungsberatung und Herausgeber von Stiftung&Sponsoring sowie Geschäftsführer von LEGATUR.  
c.mecking@legatur.de  
www.legatur.de

LEGATUR ist eine Gesellschaft zur Unterstützung gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Organisationen im Bereich des Erbschafts-Fundraisings und der Nachlassabwicklung, www.legatur.de