

Übergabe von Immobilien:

Erbschaftsmediation – Erben und Vererben ohne Klagen

Eigentum bedeutet Sicherheit. Und mit Sicherheit auch Verantwortung für die Folgegenerationen. Schließlich möchte man auch im Rahmen einer letztwilligen Verfügung primär unterstützen und keine Samen für keimende Konflikte säen. Daher sei eine jede diesbezügliche Regelung gut überlegt.

Mit gutem Grund wird bei der letztwilligen Verfügung oftmals die rechtliche Kompetenz eines Notars herangezogen, um vor Formfehlern gefeit zu sein.

So wichtig formelle Korrektheit einer letztwilligen Verfügung ist, so wichtig ist es auch, die Bedürfnisse aller beteiligten Personen gerade dann einzubeziehen, wenn es sich um eine Mehrzahl von potentiellen Erben bzw. Vermächtnisnehmern handelt. Um hier einen Konflikt im Rahmen der Verlassenschaftsabhandlung oder auch nach der Einantwortung zu verhindern kann Mediation auch schon im Vorfeld gute Dienste leisten.

Formelle Korrektheit ist wichtig! Bei der letztwilligen Verfügung sollen aber auch die Bedürfnisse aller beteiligten Personen bedacht werden.

Schon bei Testamenterstellung an Bedürfnisse der Erben denken

So unterstützt Erbschaftsmediation sowohl den Testator wie auch die Angehörigen oder sonst zu bedenkenden Personen bereits auch bei der Testamenterstellung dahingehend, die Wünsche des Testators mit den Bedürfnissen und Hoffnungen der Erben und Vermächtnisnehmer zu vereinen. So können Fälle verhindert werden, in welchen aus Schamgefühl wichtige Fakten verschwiegen werden.

Hierzu ein Fallbeispiel: A war dabei, ihr Testament zu formulieren und wollte sich insbesondere bei ihrer Tochter B, welche sie in den vergangenen Jahren

hingebungsvoll im Haus gepflegt hatte, dafür bedanken, indem sie ihr das Haus vermachte. Den im australischen Sydney verheirateten Sohn C wollte sie dahingehend unterstützen, als sie ihm ihr nicht unbeträchtliches Wertpapierdepot zukommen lassen wollte.

Was A allerdings nicht ahnen konnte, waren die schweren Alpträume der Tochter, welche durch die belastende Pflege der Mutter sehr zu leiden hatte und daher das Haus auf keinen Fall weiterhin behalten wollte. Ebenso wollte der Sohn die Mutter nicht mit den Nachrichten über die bevorstehende Scheidung und den Wunsch nach einer Rückkehr nach Österreich belasten, wusste er doch über den Stolz der Mutter hinsichtlich der glücklichen Familie Bescheid. Als nun im Rahmen der vom Mediator begleiteten Besprechung im Rahmen einer Video-Konferenz zwischen den Geschwistern diese Punkte zur Sprache kamen beschlossen sie, sich mit der Mutter offen über die neu hervorgekommenen Aspekte zu unterhalten.

Mediation hilft, bislang noch nicht angedachte Lösungen zu finden

Sollte im Rahmen der Verlassenschaftsabhandlung ein Konflikt zwischen Erben und/oder Pflichtteilsberechtigten bzw. Vermächtnisnehmern entstehen, so ist der Notar grundsätzlich schon von Gesetzes wegen verpflichtet, auf eine einvernehmliche Lösung hinzuwirken. Sollte dies nicht gelingen, so kann immer noch ein Erbschaftsmediator herangezogen werden.

Die meisten Probleme jedoch entstehen im Kontext mit einer letztwilligen Immobilienweitergabe nach der Ein-



antwortung. Sollte nämlich aufgrund einer rein gesetzlichen Nachfolgeregelung ohne Testament oder aufgrund einer letztwilligen Verfügung eine Miteigentumsgemeinschaft bezüglich einer Immobilie bestehen, so zeigt die Praxis, dass sich hier oftmals die Geister hinsichtlich der zukünftigen Nutzungscheiden. Oftmals will eine Partei die Wohnung bzw. das Haus nutzen, kann es sich aber nicht einfach leisten, die anderen auszubezahlen, während eine andere weniger Bezug zu der Liegenschaft hat, sondern eher auf den dadurch repräsentierten Wert angewiesen wäre.

Hier gleich mit den Mitteln der Teilungsklage zu handeln würde wohl (abgesehen von den damit verbundenen Kosten) den innerfamiliären Zusammenhalt nachhaltig schädigen und sollte daher nur die ultima ratio sein. Im Rahmen einer Mediation kann oftmals eine bis dahin noch nicht angedachte Lösung erarbeitet werden:

Auch hierzu ein Beispiel: X war ohne Testament verstorben und hinterließ ihre zwei Söhne Y und Z. Beide hatten eine unbedingte Erbantrittserklärung abgegeben und traten so die Rechtsnachfolge der Mutter an. Während Z in einem anderen Bundesland verheiratet war und dringend Geld für eine ausstehende langfristige Behandlung eines Kindes benötigte, war es Y ein großes Anliegen, das mütterliche Haus der Familie weiterhin zu erhalten. Nachdem sich beide ihrer Familie verpflichtet fühlten (Y der Herkunftsfamilie und Z seiner Frau bzw. seiner Tochter) war

eine Einigung nur im Rahmen mehrerer Mediationssitzungen zu erzielen. Die Brüder einigten sich dahingehend, dass die Liegenschaft nicht verkauft werden sollte. Vielmehr konnte ein Mieter gefunden werden, welcher das Haus mieten wollte. Die Mieteinnahmen überstiegen die Kosten der Behandlung von Z's Tochter geringfügig, sodass die Bedürfnisse beider Brüder in eine abschließende Vereinbarung einfließen konnten.

Konsens erzielen

Wenngleich gerade in Konflikten rund um letztwillige Verfügungen profunde Kenntnis der Rechtsmaterie einen wichtigen Eckstein für eine nachhaltige Lösung im Sinne aller Beteiligten bildet, so ist auch eine empathische Gesprächsführung und das aufmerksame Auge des Mediators gefragt, um nonverbale Signale richtig zu deuten. Nicht immer werden die Bedürfnisse der Parteien bereits in den ersten Vorbringen vollständig angesprochen. Mediation ermöglicht den Medianten, ihre Motivationen und Bedürfnisse nicht nur zu artikulieren, sondern auch in eine konsensorientierte und nachhaltige Vereinbarung einzubauen. ■



© Foto: Robert Newald

DER AUTOR:

Mag. Ulrich Wanderer
ist Jurist und
Mediator

www.erbschaftsmidiation.at

AUFNOTIERT

Keller erst im Herbst lüften!

Schimmel wird häufig als Problem wahrgenommen, das vor allem in der Heizperiode auftritt. Weniger bekannt ist, dass auch der Sommer beste Voraussetzungen für das Gedeihen des schädlichen Schimmelpilzes bietet.

Das ist zum Beispiel der Fall, wenn man bei heißem Wetter Kellertüren und -fenster öffnet um die muffige Luft zu vertreiben. Das Ergebnis ist oft das Gegenteil des Erwarteten: Die warme Luft kühlt ab, und die darin gebundene Feuchtigkeit wird frei. Genauer gesagt: Durch das Abkühlen wird der Taupunkt unterschritten, und es bildet sich Kondensat. Dazu kommt, dass im Keller oft Dinge aus organischem Material gelagert werden – das können Bücher oder Übersiedlungskartons sein, aber auch Kleider oder Schuhe. Schimmel findet somit ideale Bedingungen vor: Mit dem Lüften und Austrocknen von Kellerräumen sollte deshalb besser auf die kalten Herbst- und Wintertage gewartet werden ■

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Kontakt:
T: +43 (1) 904 2000-0
M: office@rustler.eu
www.rustler.eu

BEWERTUNG
BAUPLANUNG
BAUMANAGEMENT
GEBÄUDEVORWALTUNG
IMMOBILIENENTWICKLUNG
IMMOBILIENVERMITTLUNG
FACILITY MANAGEMENT & SERVICES



WIEN • GRAZ • KLAGENFURT • LINZ • MÖDLING • BELGRAD • BERLIN • BUDAPEST • BUKAREST • KIEW • PRAG