

Zeitschrift: Zeitlupe : für Menschen mit Lebenserfahrung
Herausgeber: Pro Senectute Schweiz
Band: 66 (1988)
Heft: 4

Rubrik: Sie fragen - wir antworten

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Sie fragen – wir antworten

Hier beantworten Fachleute Fragen von Abonnenten, die auch für andere Leser von Interesse sind. Dieser Leserdienst ist für Sie unentgeltlich. Benützen Sie die Gelegenheit!

Der Jurist gibt Auskunft

Auflösung einer Erbengemeinschaft

Mein Bruder und ich bilden zusammen eine Erbengemeinschaft. Wir haben von unserem Vater ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen geerbt. Ich bewohne eine der Wohnungen, eine Tochter meines Bruders bewohnt eine andere. Der Rest ist vermietet. Wir Mieter profitieren alle von sehr sozialen Mietzinsen, also nicht nur ich, sondern auch die Tochter meines Bruders.

Nun will mein Bruder die Erbengemeinschaft auflösen und das Haus selbst übernehmen oder dann versteigern lassen. Wie kann ich die Interessen meiner beiden Kinder optimal wahren? Mein Bruder hat im übrigen ebenfalls zwei Kinder. F. F. in L.

Vorab ist zu betonen, dass Ihr Bruder die Auflösung der Erbengemeinschaft erzwingen kann, notfalls mit Einleitung der sogenannten Erbteilungsklage. Niemandem kann zugemutet werden, länger als notwendig Mitglied einer Erbengemeinschaft zu sein.

Können sich die Erben über die Verteilung des Vermögens nicht einigen, so findet bei Liegenschaften (und auch bei weiteren Sachwerten) schliesslich eine öf-

fentliche Versteigerung statt. Eine solche Versteigerung wird von den Erben immer dann angestrebt, wenn der höchste Preis erzielt werden soll. Bei der heutigen starken Nachfrage nach Liegenschaften an guter Lage wird in der Regel tatsächlich an einer Versteigerung der beste Preis erzielt, ohne dass grössere Kosten für Inserate, Maklerprovisionen usw. anfallen.

In Ihrem Falle drängt nun der Bruder auf eine Erbteilung. Er will dabei die Liegenschaft übernehmen und bietet Ihnen einen Kaufpreis für Ihren Anteil an der Liegenschaft an, der sich offenbar an Schätzungen aus dem Jahre 1983 orientiert. Dabei werden aber die gerade in den letzten fünf Jahren eingetretenen, in gewissen Landesgegenden bis 30% oder mehr betragenden Preissteigerungen völlig ausser acht gelassen. Eine Neuschätzung der Liegenschaft drängt sich zweifellos auf. Und ist Ihr Bruder nicht bereit, den gestützt darauf neu festgelegten Liegenschaftswert auszugleichen, so wäre wohl an einer freiwilligen Liegenschaftsversteigerung ein sehr guter Preis erzielbar.

Wie Sie im übrigen richtig bemerken, ist es schade, in der heutigen Zeit eine Liegenschaft an guter Lage, zumal ein Mehrfamilienhaus mit ansprechender Rendite, zu verkaufen. Immerhin gibt es bei einer fortgesetzten Erbengemeinschaft erfahrungsgemäss auch immer wieder Probleme. Bei einer zunehmenden Aufsplitterung der Familie über zwei oder mehr Generationen hinweg wird es immer wieder Miterben geben, welche sich benachteiligt fühlen, sei es, dass sie in der Liegenschaft nicht Wohnsitz nehmen können, sei es, dass ihnen der Ertrag aus der Liegenschaft zu niedrig erscheint. Immerhin wäre in Ihrem Falle im Mehrfamilienhaus Platz genug für alle vier Nachkommen der beiden heutigen Miterben, so

dass sich füglich fragen lässt, ob die Erbengemeinschaft nicht fortgesetzt werden sollte. Bei einem Verkauf der Liegenschaft entgeht den Nachkommen ja mindestens die zukünftige Wertsteigerung der Liegenschaft, welche in den nächsten Jahren nicht unerheblich sein dürfte.

Ein Verkauf der Liegenschaft wird sich in Ihrem Falle wohl nicht vermeiden lassen. Die Interessen Ihrer Kinder sind dann optimal dadurch zu wahren, dass als Kaufpreis der effektive Verkehrswert der Liegenschaft erzielt wird. Nur so kann beispielsweise die Anschaffung einer Ersatzliegenschaft mit dem Ziel einer guten Anlage für die Zukunft der beiden Kinder in Betracht gezogen werden.

Lic. iur. Markus Hess
Rechtsanwalt

In der Rubrik
«Sie fragen – wir antworten»

beantworten Fachleute Ihre Fragen aus den Gebieten:

- AHV/IV/EL
- Recht
- Medizin

Die Antworten sind unentgeltlich. Benützen Sie diesen Leserdienst der «Zeitlupe»!



Schloss ²
Bad Zurzach

erwartet Sie mit seinen vielen

Sehenswürdigkeiten

und dem stilvollen Restaurant.

Täglich 9.00–12.00 Uhr
und 13.30–18.00 Uhr

Tel. 056/49 20 50