



Notar
Michael Becker

IHR NOTARIAT INFORMIERT

Merkblatt für zum Immobilienerwerb

I. Wie kann ich Eigentum erwerben?

Einzelne Personen können grundsätzlich zu Alleineigentum eine Immobilie erwerben. Wenn Sie jedoch auf Grund einer Rechtsordnung verheiratet oder verpartnert sind, kann es sein, dass ihr Ehegatte/Partner kraft Gesetzes Miteigentümer wird, auch wenn Sie selbst allein erwerben.

Erwerben Sie gemeinsam mit ihrem Partner, haben Sie grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Sie können Miteigentumsanteile an der Immobilie erwerben. Sie können aber zu diesem Zwecke auch in der Erwerbssurkunde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts begründen. Letzteres bietet sich an beim selbstgenutzten Eigentum von Patchwork-Familien oder bei nicht mit einander verheirateten Lebenspartnern.

II. Muss ich mein Testament machen?

Grundsätzlich ist es angezeigt, vor oder im Anschluss an den Erwerb ein Testament aufzusetzen. Das notarielle Testament ersetzt dann im Todesfall das dann erforderliche aufwändige Erbscheinsverfahren.

Mit einem auf die Immobilie abgestimmten Testament können Sie zudem absichern, dass auch ihr nicht mit Ihnen verheirateter Lebenspartner weiterhin die Immobilie nutzen kann.

Alternativlos ist das Testament auch dann, wenn Sie noch minderjährige Kinder haben: Sterben Sie und haben Sie dann kein Testament errichtet, so erben alle ihre minderjährigen Kinder zusammen mit Ihrem Ehegatten. Bei Verfügungen der minderjährigen erben über den Grundbesitz bedarf es dann aber nach ihrem Tode der Mitwirkung je eines gerichtlich bestellten Pflegers. Dieses kostspielige und die Dispositionsfreiheit der Familie beeinträchtigende Verfahren

können Sie ausschließen, in dem Sie eine letztwillige Verfügung errichten.

Schließlich ist ein Testament auch zwingend erforderlich, wenn Sie Kinder aus verschiedenen Partnerschaften haben. Haben Sie z.B. ein Kind aus erster Ehe, dessen anderer Elternteil noch lebt, kann sich folgendes Szenario ergeben: Sterben Sie, dann erbt dieses Kind mit. Stirbt anschließend dieses Kind kinderlos, so erbt der andere Elternteil dieses Kindes das, was aus Ihrem Nachlass stammt. Im Ergebnis sind dann der aktuelle Ehegatte und der geschiedene Ehegatte wieder in einer Erbengemeinschaft vereint!

In solchen Fällen sollten Sie also bereits vor dem Erwerb einer Immobilie den Notar dringend um Rechtsrat fragen!

III. Meine Immobilie im Fall von Krankheit und Altersschwäche

Für den Fall, dass Sie durch Unfall oder Krankheit nicht mehr ansprechbar sind und damit nicht mehr Ihre eigenen Angelegenheiten regeln können, sollten Sie Ihrem Ehegatten oder Lebenspartner in persönlichen und gesundheitlichen Angelegenheiten zunächst Vollmachten erteilen und eine Patientenerklärung errichten. Es gibt kein gesetzliches Vertretungsrecht der Ehegatten untereinander.

Auch sollten Sie dafür Sorge tragen, dass eine Person Ihres Vertrauens Sie in Ansehung Ihrer Immobilie vertreten kann, wenn Sie nicht mehr persönlich in der Lage sind, diese Dinge zu regeln. Sie können dabei mit einer notariell beurkundeten Vollmacht auch regeln, dass das zum Nachweis immer erforderliche Dokument zunächst nicht dem Bevollmächtigten ausgehändigt wird, sondern beim Notar verbleibt, bis der kritische Fall eingetreten ist.

Bedenken Sie bitte, dass eine privatschriftliche Vollmacht bei Verfügungen und Belastungsgeschäften von Immobilien nicht ausreicht. Auch bestimmte Bankgeschäfte (z.B. Kreditaufnahmen) können nicht mit einer als Privaturkunde erstellten Vollmacht abgeschlossen werden. In diesen Fällen bedarf es immer einer notariellen Vollmachtsurkunde.

Haben Sie Fragen, sprechen Sie mich an.

Michael Becker
Notar