

## Schon beim Grundstückskauf an die Zukunft denken!

Bei einem Grundstückskauf sollte die fachliche Beratung des Notars nicht nur für die mit dem Verkäufer zu treffenden Vereinbarungen in Anspruch genommen werden. Schon beim Erwerb ist an mögliche künftige Veränderungen der Lebenssituation zu denken.

Was passiert z. B., wenn ein Erwerber aufgrund einer schweren Erkrankung seine Angelegenheiten nicht mehr selbst regeln kann? Das Amtsgericht ordnet eine Betreuung an, so dass der Betreuer die Interessen des Betreuten wahrnehmen kann. Die Betreuerbestellung beansprucht Zeit und birgt die Gefahr, dass eine familienfremde Person als Betreuer bestellt wird. Schließlich bedürfen dessen Erklärungen häufig der gerichtlichen Genehmigung. Probleme und Verzögerungen bei Sanierungsmaßnahmen oder Verkauf der Immobilie sind häufig die Folge.

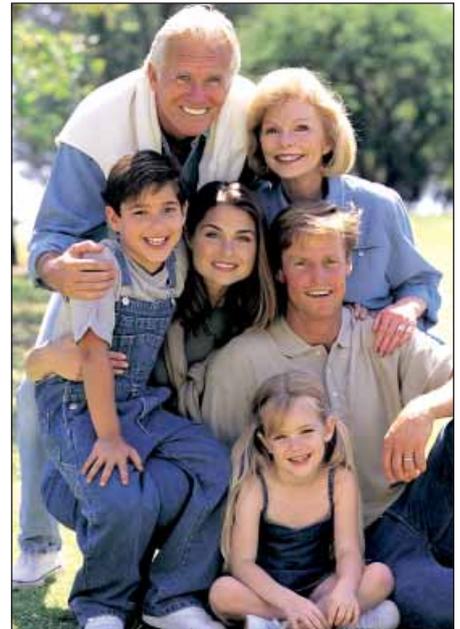
Diese Unwägbarkeiten vermeiden Sie mit der Errichtung einer notariell beurkundeten Vorsorgevollmacht im Rahmen derer Sie regeln, welche Person Ihres Vertrauens für Sie handeln darf. Der Bevollmächtigte kann alle Angelegenheiten, insbesondere auch Grundstücke betreffende, regeln. So wird die Handlungsfähigkeit gesichert, und der Durchführung der geplanten Maßnahmen stehen keine Hindernisse im Wege.

Auch an einen möglichen Todesfall sollte bereits beim Erwerb einer Immobilie gedacht werden. Gleichgültig, ob die Erwerber verheiratet, Partner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder nichteheliche Lebenspartner sind: In jedem Fall gilt, dass der Überlebende nicht automatisch alles erbt. Bei Partnern einer nichtehelichen Le-

bensgemeinschaft sieht das Gesetz kein gegenseitiges Erbrecht vor. Verstirbt ein Ehegatte, bildet der Überlebende – je nach Familiensituation – mit den Kindern des Verstorbenen, dessen Eltern oder Geschwistern eine Erbengemeinschaft. Ohne Zustimmung aller Miterben kann der überlebende Ehegatte nicht über das ererbte Vermögen verfügen. Sind die Kinder noch minderjährig, ist zu Verfügungen über eine Nachlassimmobilie sogar die gerichtliche Genehmigung erforderlich.

Wenn Sie beim Erwerb einer Immobilie die fachkundige Beratung des Notars zu erbrechtlichen Fragen nutzen, beugen Sie solchen Überraschungen vor. Einer ungewünschten gesetzlichen Erbfolge lässt sich durch ein Testament einfach begegnen. Zwar kann dieses privatschriftlich abgefasst, d. h. eigenhändig ge- und unterschrieben werden. Auf eine notarielle Beratung sollten Sie aber keineswegs verzichten: Zunächst berät der Notar fachkundig und erstellt einen Testamentsentwurf entsprechend der individuellen Lebenssituation, der exakte juristische Formulierungen enthält. In privatschriftlichen Testamenten finden sich oft unklare Verfügungen, die später zu Streit führen. Das notarielle Testament ist ferner gegenüber Zweifeln an der Geschäftsfähigkeit des Testierenden erhaben, da der Notar sich über diese Gewissheit verschaffen muss. Schließlich wird das notarielle Testament beim Amtsgericht hinterlegt, so dass es weder vergessen werden noch verschwinden kann.

Das Gegenargument der mit dem notariellen Testament verbundenen Kosten relativiert sich schnell: Beim privatschriftlichen Testa-



ment müssen die Erben nach dem Erbfall einen Erbschein beantragen, um die Erbfolge, z. B. gegenüber Banken, nachweisen zu können. Für Erbscheinsantrag und -erteilung fallen Kosten an, die bei einem Nachlasswert von 50.000,00 EUR insgesamt ca. 264,00 EUR betragen. Die Kosten für die Errichtung eines notariellen Einzeltestaments betragen beim gleichen Nachlasswert lediglich 132,00 EUR (zzgl. MwSt. und Auslagen). Mit diesem kann der erforderliche Erbnachweis im Regelfall ebenso geführt werden, ohne dass zusätzliche Zeit vergeht oder Kosten entstehen.

Es empfiehlt sich, sowohl die Erteilung einer Vorsorgevollmacht als auch die Testamentserrichtung nicht auf den Lebensabend zu verschieben. Besser ist es, im Rahmen der Veränderung der Vermögensverhältnisse, z. B. durch den Erwerb von Grundbesitz, die Hilfe des Notars in Anspruch zu nehmen und gemeinsam mit diesem umfassend vorzusorgen.

## Wer erwirbt wie viel?

### Grundstückserwerb durch mehrere Personen

Mehrere Beteiligte erwerben Grundstücke oft zu gleichen Miteigentumsanteilen. Die Wenigsten wissen, dass es gute Gründe dafür geben kann, ein anderes Anteilsverhältnis, eine andere Beteiligungsform oder den alleinigen Erwerb durch einen der Partner zu wählen.

**Beispiel Ehegatten:** Für die Vermögensauseinandersetzung bei Scheidung sind die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück von untergeordneter Bedeutung, wenn die Eheleute keinen Ehevertrag geschlossen haben. Der im Grundbuch als Alleineigentümer eines in der Ehe erworbenen Grund-

stücks eingetragene Ehegatte darf dieses grundsätzlich behalten. Er muss einen hälftigen Wertausgleich an den Ehepartner zahlen, wenn bei Eheschließung und Scheidung kein sonstiges Vermögen vorhanden ist und das Grundstück nicht im Wege der – auch vorweggenommenen – Erbfolge erworben wurde. Wirtschaftlich führt dies zu demselben Ergebnis wie der Erwerb zu hälftigem Miteigentum.

*(Fortsetzung auf der Rückseite)*

Weitere Informationen über den Notar und seine Aufgaben finden Sie auch im Internet unter:

**[www.Notarkammer-Sachsen.de](http://www.Notarkammer-Sachsen.de)**

(Fortsetzung von der Vorderseite)

Ein Grund für einen Alleineigentumserwerb liegt im Erbrecht, wenn einseitige Kinder vorhanden sind und diese beim Tod des Elternteils so wenig wie möglich erben sollen. Hier kann es sich empfehlen, dass der Ehegatte mit einseitigen Kindern nicht am Erwerb beteiligt wird. Anderenfalls würde sich der Erb- und auch der Pflichtteil des Kindes auf den Eigentumsanteil des Elternteils am erworbenen Grundstück erstrecken und diesen erhöhen. Besonders misslich ist, dass der Pflichtteil des Kindes bei einem gemeinsamen Eigentumserwerb grundsätzlich auch nicht durch eine spätere Übertragung auf den Ehegatten gemindert werden kann. Dies kann nur durch eine Übertragung auf einen Dritten, z. B. ein gemeinsames Kind, erreicht werden, und auch nur dann, wenn zwischen Übertragung und Todesfall mindestens 10 Jahre liegen. Besser ist es, den betreffenden Elternteil von vornherein überhaupt nicht als Miteigentümer zu beteiligen.

Ein anderer Aspekt sind Haftungsgefahren, denen ein Ehegatte, etwa berufsbedingt, ausgesetzt ist. Unterläuft dem Ehemann als Architekt ein Konstruktionsfehler, der zu einem



hohen, nicht versicherten Schaden führt, könnte der Geschädigte die Zwangsversteigerung des Hauses betreiben, wenn der Ehemann Miteigentümer ist. Übt die Ehefrau einen weniger haftungsträchtigen Beruf aus, vermeidet man diese Gefahr, wenn sie das Haus von vornherein allein erwirbt.

**Beispiel Geschäftspartner:** Zwischen Geschäftspartnern sind die Beziehungen selten so gefestigt wie zwischen Eheleuten. So kann es zu Überraschungen kommen, wenn ein Geschäftspartner die Zusammenarbeit beenden möchte. Sind die Geschäftspartner Miteigentümer einer Immobilie kann jeder Einzelne über seinen Eigentumsanteil verfü-

gen – ohne dass der Andere etwas davon erfahren oder gar zustimmen muss. Da jeder Miteigentümer die Auseinandersetzung einer Miteigentumsgemeinschaft per Versteigerung betreiben kann, ist die gemeinsame Immobilie schneller in fremden Händen als man glaubt.

Erfolgt der Erwerb in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bedarf die Verfügung über den Gesellschaftsanteil eines Mitgesellschafters grundsätzlich der Zustimmung aller anderen Gesellschafter. Wie jede Sache hat auch

der Erwerb als Gesellschafter bürgerlichen Rechts eine Kehrseite, die in erster Linie in der gesamtschuldnerischen Haftung aller Gesellschafter besteht. Die gewünschten Beschränkungen der Miterwerber können deshalb auch durch sog. Miteigentümergeeinbarungen oder gegenseitige An- und Vorkaufsrechte im notariellen Vertrag erreicht werden.

**Sie sehen:** Bereits durch die Wahl von Beteiligungsform und -verhältnis erfolgt eine Weichenstellung, die nach Abschluss des Erwerbsvorganges manchmal nicht wie gewünscht korrigiert werden kann. Wie Sie die Weichen richtig stellen, sagt Ihnen der Notar, der die für Sie optimale Lösung findet.

## Was Paare beim Grundstückserwerb bedenken sollten

Gerade wenn ein Partner Mittel für den Grundstückserwerb aufbringt, aber nicht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird, sollte geregelt werden, was im Falle der Trennung geschehen soll. Fehlt eine Regelung gilt das Gesetz, das für Ehegatten und nichteheliche Paare zu unterschiedlichen Ergebnissen führt.

Die Rechte des nicht im Grundbuch eingetragenen Ehegatten werden im Scheidungsfall grundsätzlich im Rahmen des Zugewinnausgleichs berücksichtigt. Sind und waren keine anderen Vermögenswerte vorhanden, steht dem nicht im Grundbuch eingetragenen Ehegatten ein Zahlungsanspruch in Höhe der Hälfte des Wertes der Immobilie zu. Darüber hinaus hat der Ehegatte ohne Vereinbarung keinen Anspruch auf einen diesen Betrag übersteigenden Ausgleich, auch wenn er die Mittel für den Erwerb allein aufgebracht hat. Der als Zugewinnausgleich zu zahlende Betrag kann vielmehr sinken, wenn der nicht als Eigentümer eingetragene Ehegatte anderweitig Zugewinn erzielt hat, der mit dem Zugewinn aus der Immobilie verrechnet wird. Auch die Übertragung des Eigentums an der Immobilie kann nicht gefordert werden. Noch härter trifft es den nichtehelichen Partner, der in die „gemeinsame“ Immobilie investiert, ohne als Eigentümer eingetragen zu sein. Diesem billigt das Gesetz grundsätzlich keine Ausgleichsansprüche zu.

Deshalb sollte in einem notariell beurkundeten Ehe- oder Lebenspartnerschaftsvertrag schon beim Erwerb geregelt werden, was bei Beendigung der Ehe oder Lebensgemeinschaft gilt. Gegenstand kann sein, wem das Eigentum an der Immobilie in diesem Falle zustehen und wie die Abfindung des weichenenden Partners erfolgen soll. Es können Regelungen zu bestehenden Verbindlichkeiten oder zur Zahlung etwaiger Abfindungsbeträge in Raten getroffen werden, da die sofortige Auszahlung des Abfindungsbetrages häufig die finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Ebenso können Wohnungsrechte oder Auszugsverpflichtungen niedergelegt werden, so dass es auf alle Fragen eine Antwort gibt.

Auch wenn das Grundstück zu Miteigentum beider Partner erworben wird, kann im Rahmen eines Vertrages von vornherein festgelegt werden, wem im Fall der Trennung das Eigentum und wem Abfindungsansprüche zustehen sollen. Wichtig ist dies z. B. dann, wenn einer der Beteiligten auf die Nutzung der Immobilie angewiesen ist und dies von vornherein abgesichert werden soll. Die Hoffnung auf eine einvernehmliche Lösung nach einer Trennung stirbt schnell, wenn der Rosenkrieg einmal entbrannt ist.

Schließlich können im Rahmen eines solchen Vertrages weitere sinnvolle Regelungen niedergelegt werden, die die Auseinandersetzung bei Beendigung des gemeinsamen

Lebensabschnitts erleichtern. Dies gilt für Unterhaltsansprüche wie für die Altersabsicherung oder das Sorge- und Umgangsrecht für gemeinsame Kinder.

Auch bei diesen Überlegungen, die im Rahmen jedes Grundstückserwerbs ange stellt werden sollten, steht Ihnen der Notar mit Rat und Tat zur Seite. Er findet auch Antworten auf Fragen, die mit dem Erwerb eines Grundstückes untrennbar verbunden sind, aber nicht allein durch den Grundstückskaufvertrag beantwortet werden können. Nutzen Sie diese Möglichkeit und beugen so Streit und unliebsamen Überraschungen vor.

**Noch Fragen?  
Dann erreichen Sie mich  
unter meiner Büroanschrift:**

**Dr. Georg Liessem**

Villa Editha

Siegfried Rädels Str. 28

01796 Pirna

Tel. 03501/44 33 30

Fax: 03501 / 44 33 41

Email: [notar@notar-liessem.de](mailto:notar@notar-liessem.de)