

Die Notare

informieren

Immobilienkauf

Dr. Martin Kretzer & Dr. Matthias Raffel

Großer Markt 28

66740 Saarlouis

Telefon 06831/ 94 98 06 und 42042

Telefax 06831/ 4 31 80

Info-Brief zum Immobilienkauf

Der Entschluss, ein Haus zu kaufen oder ein Bauvorhaben selbst in Angriff zu nehmen und dazu einen Bauplatz zu erwerben, stellt für die meisten Menschen einen Meilenstein in ihrem Leben dar. Aber auch für den Verkäufer ist der Verkauf oft eine Entscheidung, die er nicht leichten Herzens trifft: Immerhin trennt er sich von einem Haus, das er vielleicht selbst gebaut hat, in dem er viele Jahre seines Lebens verbracht hat oder er veräußert Grundbesitz, der sich unter Umständen schon seit Generationen im Familienbesitz befindet.

*Immobilienkauf
als persönlicher
Meilenstein*

Hinzu kommt, dass Kauf bzw. Verkauf für beide Seiten von enormer wirtschaftlicher Bedeutung sind. Für die meisten Menschen handelt es sich dabei um das finanziell umfangreichste Geschäft in ihrem Leben. Und weil dabei nichts schief gehen darf, hat der Gesetzgeber zum Schutz beider Beteiligten für alle Grundstücksgeschäfte die notarielle Beurkundung vorge-schrieben.

*Beurkundung
zum Schutz
aller Beteiligten*

Was bei einem Immobilienkauf abläuft, wissen die meisten Beteiligten zunächst nicht, da sie keine oder nur wenig Erfahrung mit derartigen Geschäften haben. Die Urkunden und Entwürfe sind überdies schwer verständlich. Das hängt damit zusammen, dass sie in einer Fachsprache verfasst sind, damit sie auch im Streitfall für den Richter, der dann darüber zu entscheiden hat, eindeutig sind. Und Fachsprachen sind in aller Regel für Außenstehende kaum zu verstehen. Ich selbst merke das, wenn ich beispielsweise beim Arzt oder in der Autowerkstatt für mich fremde Fachausdrücke höre und nicht verstehe.

*Fachsprachen
sind schwierig.*

Ich möchte Ihnen daher in dieser Informationsschrift die wichtigsten Aspekte eines Immobilienkaufs kurz vorstellen.

Was kaufe ich eigentlich?

Diese Frage scheint auf den ersten Blick unsinnig zu sein: Ein Haus natürlich! Aber Juristen denken da etwas anders: Ge- oder verkauft werden immer Grundstücke; und wenn die Grundstücke bebaut sind, dann ist das Haus Bestandteil des Grundstücks und wird mitverkauft, auch wenn es im Kaufvertrag noch nicht einmal erwähnt ist.

*Es geht immer nur
um Grundstücke.*

Das Grundstück wird auch nicht nach der Postadresse (z.B. Hauptstraße 3) benannt, sondern nach seiner katasteramtlichen Bezeichnung (z.B.: Gemarkung Dudweiler, Fl. 1 Nr. 23/4).

*Kataster-
bezeichnung*

Wenn Sie nicht ganz sicher sind, dass das so bezeichnete Grundstück mit Ihrem Haus identisch ist, sollten Sie beim Katasteramt eine Flurkarte besorgen. Auf Wunsch erledigen wir das für Sie.

Wenn bewegliche Sachen (z.B. Einbauküche, Markisen, Möbel, Vorhänge) mitverkauft werden, dann sollten diese mit ihrem Wert im Vertrag angegeben werden. Der Käufer spart dann von diesem Betrag die Grunderwerbsteuer.

*Einbauküchen
und Möbel*

Was steht im Grundbuch?

Vor jedem Kaufvertrag werde ich einen Ausdruck aus dem Grundbuch besorgen. Das Grundbuch ist ein elektronisches Register, das für alle saarländischen Gemeinden zentral in Saarbrücken geführt wird. **Darin sind die wichtigsten rechtlichen Eigenschaften eines jeden Grundstücks verzeichnet: Man kann dort feststellen, wer Eigentümer ist und welche Belastungen bestehen.**

*Grundbuch-
einsicht*

An Belastungen können etwa Wegerechte für Nachbarn, Leitungsrechte für die Gemeinde oder Wohnungsrechte für Angehörige eingetragen sein.

Außerdem sind in vielen Fällen Hypotheken oder Grundschulden zu Gunsten von Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungen eingetragen. Wenn eine solche Belastung eingetragen ist, dann heißt das aber nicht automatisch, dass noch Schulden bei dem Kreditinstitut bestehen; oft sind die Darlehen längst erledigt. Der Käufer jedenfalls wird solche alten Belastungen meist nicht übernehmen wollen; er will ja lastenfreies Eigentum erwerben. **Ich werde daher nach Beurkundung des Vertrages die Kreditinstitute anschreiben und die Lösungsunterlagen anfordern.** Wenn das Darlehen des Verkäufers noch nicht oder noch nicht ganz getilgt ist, wird mir die Bank mitteilen, wie viel noch an Darlehen zu zahlen ist. Diese Information leite ich an den Käufer weiter und der wird dann bei Fälligkeit aus dem Kaufpreis zunächst den geforderten Betrag direkt an die Bank zahlen und nur den Rest des Kaufpreises an den Verkäufer. Auf diese Weise macht er mit seiner eigenen Zahlung das Objekt lastenfrei.

*Ablösung und
Löschung alter
Grundschulden*

Welcher Kaufpreis ist angemessen?

Diese Frage darf ich Ihnen nicht beantworten, weil ich zur Neutralität verpflichtet bin. Ich kann es meistens auch gar nicht, denn ich bin kein Bausachverständiger. Hier können Ihnen ein Architekt oder Bauingenieur, Ihre Bank oder ein Immobilienmakler weiterhelfen. Wenn Sie ganz sicher gehen wollen, lassen Sie ein Wertgutachten anfertigen.

*Wer prüft
den Preis?*

Wie wird der Käufer gesichert?

Für den Käufer ist es wichtig zu wissen, dass er den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn er sicher sein kann, dass er dann auch lastenfreies Eigentum erwirbt. Aus diesem Grund sieht der Kaufvertrag vor, **dass der Käufer erst dann zahlen muss, wenn ich ihm mitgeteilt habe, dass der Durchführung des Vertrages nichts mehr im Wege steht.**

*Fälligkeits
kontrolle*

Das ist in der Regel der Fall,

- wenn alle **Genehmigungen** zu dem Vertrag vorliegen;
- wenn die Stadt oder Gemeinde erklärt hat, dass sie kein Vorkaufsrecht ausübt (zumindest bei bebauten Grundstücken werden **Vorkaufsrechte** äußerst selten ausgeübt);

*Voraussetzungen
zum lastenfreien
Erwerb*

- wenn die **Löschungsunterlagen** für evtl. alte Belastungen vorliegen;
- wenn die sogenannte **Vormerkung**, ein Sicherungsrecht für den Käufer, dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegt.

Alle diese Unterlagen werde ich für Sie besorgen.

Die **Vormerkung** wird in das Grundbuch eingetragen und reserviert das Objekt sozusagen für den Käufer. Sie schützt ihn davor, dass der Verkäufer das Grundstück mehrfach verkauft, es gegen den Willen des Käufers belastet oder dass das Grundstück von evtl. Gläubigern des Verkäufers gepfändet wird oder gar in die Insolvenzmasse fällt.

*Vormerkung als
Sicherungsrecht*

Wenn der Käufer das Haus künftig selbst bewohnen will, ist meistens zusätzlich vorgesehen, **dass er erst zahlen muss, wenn das Haus geräumt ist**. Ich bitte um Verständnis, dass ich das nicht überprüfen kann; von der Räumung muss sich der Käufer selbst überzeugen.

*Der Verkäufer
muss raus.*

Wie wird der Verkäufer gesichert?

Der Verkäufer wird Wert darauf legen, dass er sein Eigentum erst verliert, wenn er sein Geld bekommen hat. Das Eigentum am Grundstück geht auf den Käufer nicht schon mit Unterschrift unter dem Kaufvertrag über, sondern erst mit Eintragung des Käufers im Grundbuch. Daher ist im Vertrag in der Regel eine sogenannte **Umschreibungssperre** vorgesehen, wonach die Umschreibung im Grundbuch erst erfolgen darf, wenn die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist. Außerdem wird der Schlüssel zum Haus normalerweise erst nach Kaufpreiszahlung übergeben. Wenn sich die Beteiligten einig sind, dass der Käufer schon vorher Renovierungsarbeiten vornehmen darf, dann handelt es sich für beide Seiten um eine Vertrauenssache.

*Umschreibungs-
sperre*

Schlüsselübergabe

Daneben sieht der Kaufvertrag noch weitere Regelungen für den Fall vor, dass der Käufer nicht oder erst zu spät zahlt: Der Kaufpreis ist in diesem Fall zu verzinsen und der Verkäufer kann notfalls den Kaufpreis, etwa mit Hilfe des Gerichtsvollziehers betreiben, ohne vorher ein Gerichtsverfahren durchführen zu müssen. Zahlt der Käufer trotz allem nicht, kann der Verkäufer den Kaufvertrag unter bestimmten Bedingungen rückgängig machen.

*Von Zinsen
und Gerichtsvollziehern*

Brauchen wir wirklich alle diese Sicherungsmaßnahmen?

Zum Glück werden die weitaus meisten Grundstücksgeschäfte reibungslos abgewickelt und die Sicherungsmaßnahmen kommen nicht zum Einsatz. Trotzdem sollen sie in keinem Vertrag fehlen, da man im voraus nie weiß, in welchem Vertrag man sie braucht. Wenn die Sicherungsmaßnahmen gebraucht werden, und man hat bei Vertragschluss großzügig darauf verzichtet, dann ist man möglicherweise finanziell ruiniert.

*Vorsicht ist besser
als Nachsicht.*

Aus demselben Grund kann auch nur davor gewarnt werden, den Kaufpreis zu niedrig anzugeben, um Kosten und Steuern zu sparen. Dann ist nämlich der Vertrag unwirksam

*Nur keinen
Schwarzkaufpreis!*

und die Sicherungsmaßnahmen für Käufer und Verkäufer funktionieren nicht. Abgesehen davon machen sich beide Parteien damit strafbar. Dabei ist die Kostenersparnis meist weit geringer als man glaubt.

Finanzierung

Wenn Sie zu den wenigen gehören, die den Kaufpreis und das Geld für eine evtl. Baumaßnahme auf dem Konto haben, dann können Sie diesen Abschnitt überspringen.

Die meisten Käufer müssen den Kaufpreis aber durch Darlehen von Banken, Sparkassen, Versicherungen oder Bausparkassen finanzieren. Daher sollten Sie als Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages mit Ihrem Kreditinstitut gesprochen und die Finanzierung gesichert haben.

Ihr Geldgeber wird in der Regel die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch verlangen. Eine Grundschuld ist ein Kreditsicherungsmittel, genauer: ein Pfandrecht am Grundstück. Das ist durchaus vergleichbar mit dem aus Spielfilmen noch bekannten Pfandleihhaus: Man bringt die goldene Uhr ins Pfandleihhaus und bekommt ein Darlehen über 200,-- €. Wenn man das Darlehen nebst Zinsen rechtzeitig zurückzahlt, bekommt man die Uhr zurück. Wenn nicht, darf der Gläubiger die Uhr versteigern und entnimmt sein Geld dem Erlös. Dieselbe Funktion hat die Grundschuld: Wenn Sie Ihr Darlehen wie vorgesehen zurückzahlen, geschieht nichts. Wenn Sie nicht zahlen, darf die Bank – in der Regel ohne vorheriges Gerichtsverfahren – das Grundstück versteigern lassen. Daneben enthält die Grundschuldurkunde meist ein persönliches Schuldanerkenntnis, das es der Bank ermöglicht, auch das sonstige Vermögen des Darlehensnehmers (z.B. Arbeitseinkommen oder Bankguthaben) zu pfänden, wenn er nicht zahlt.

Es geht zu wie im Pfandleihhaus!

In der Grundschuldurkunde wird üblicherweise ein sehr hoher Zinssatz (15 bis 20 %) und oft auch eine einmalige Nebenleistung (5 bis 10 %) angegeben. Das hat nichts mit Ihrem Darlehenszins zu tun; der ergibt sich aus Ihrem Darlehenvertrag bei der Bank und ist natürlich viel niedriger. Der hohe Zinssatz und die Nebenleistung stellen einen Sicherungsrahmen für die Bank dar: Bis zu dieser Höhe ist die Bank abgesichert, etwa auch für den Fall, daß der Darlehensnehmer in Rückstand gerät und die Zinsen sich deshalb erhöhen (Verzugszinsen). Was die Bank tatsächlich verlangen darf, richtet sich nach dem Darlehensvertrag und der Sicherungsvereinbarung.

Wucherzinsen?

Was ist eine Belastungsvollmacht?

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, enthält der Vertrag eine Belastungsvollmacht. Dadurch wird dem Käufer erlaubt, auf dem Grundbesitz nach Vertragsschluss – aber vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch – Grundschulden einzutragen zu lassen. Es ist aber sichergestellt, daß der Käufer das Darlehen, das er dann erhält, vorrangig zur Kaufpreiszahlung verwendet und nicht etwa für andere Zwecke. In der

So wird die Finanzierung ermöglicht.

Belastungsvollmacht ist nämlich vorgesehen, daß die Bank den Darlehensbetrag bis zur Höhe des Kaufpreises nicht etwa an den Käufer, sondern unmittelbar an den Verkäufer bzw. dessen abzulösende Bank überweisen muss. So sind auch die Interessen des Verkäufers gewahrt.

Sonstiges zur Grundschuld:

Grundschulden sind wiederverwendbar. Sie können die Grundschulden also auch nach vollständiger Begleichung des Darlehens stehen lassen und ggf. wiederverwenden, wenn sie ein neues Darlehen brauchen.

*Grundschulden
mehrfach
verwenden.*

Der Käufer kann auch eine bereits bestehende Grundschuld des Verkäufers „recyclen“: Wenn der Käufer bei derselben Bank finanzieren will, für die bereits eine Grundschuld eingetragen ist, dann kann man die Grundschuld stehen lassen und zur Besicherung des Käuferdarlehens neu verwenden. **Der Käufer spart dadurch Kosten der Neueintragung im Grundbuch, und der Verkäufer Löschungskosten.** Teilen Sie mir daher rechtzeitig mit, bei welcher Bank Sie finanzieren wollen.

*Recycling der
alten Grundschuld*

Wenn die Eintragung einer neuen Grundschuld erforderlich wird, bitten Sie Ihre Bank, mir die dazu erforderlichen Unterlagen oder Informationen vor dem Termin zur Beurkundung des Kaufvertrages zukommen zu lassen. Die Grundschuld kann dann im selben Termin beurkundet werden, was Ihnen Zeit und Geld spart.

*Zwei Urkunden in
einem Termin*

Welche Gewährleistung muss der Verkäufer übernehmen?

Die Frage der Gewährleistung ist grundsätzlich – wie fast alle Teile des Kaufvertrages – Vereinbarungssache.

Üblich sind folgende Regelungen:

Bei neuen Gebäuden (bis zu zwei Jahre nach Abnahme) haftet der Verkäufer für Mängel nach den gesetzlichen Regeln zum Werkvertrag. Das heißt, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme ein Mangel auftritt, der seine Ursache in der Bauausführung hat, dann muss der Verkäufer den Mangel auf eigene Kosten beheben. Tut er das nicht, kann der Käufer nachträglich den Kaufpreis herabsetzen, also einen angemessenen Betrag zurückverlangen. Das Rückgängigmachen des Vertrages oder weitergehender Schadenersatz werden in der Regel ausgeschlossen.

*Bei Neubauten:
5 Jahre Garantie!*

Bei gebrauchten Gebäuden kauft der Erwerber üblicherweise die Immobilie, wie sie „steht und liegt“. Der Verkäufer haftet dann nur, wenn er versteckte Mängel, die man bei einer einfachen Besichtigung nicht feststellen kann, bewusst verschweigt. Eine sorgfältige Besichtigung ist daher dem Käufer dringend zu empfehlen.

*Sonst Augen auf:
Gekauft
wie gesehen!*

Bei reinen Bauplätzen gewährleistet der Verkäufer nur, dass es sich um Bauland handelt. Eine Bebauung muss also rechtlich zulässig und technisch möglich sein (das betrifft vor allem die Bodenbeschaffenheit). Ist das nicht der Fall, kann der Käufer den Vertrag rückgängig machen. Schadenersatz (etwa für nutzlose Baupläne) muss der Verkäufer jedoch nicht leisten. Auch ist allein der Käufer dafür verantwortlich, dass gerade sein geplantes Bauvorhaben zulässig ist. Er sollte daher in Zweifelsfällen vor Vertragsschluss bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachfragen.

Bauplätze müssen bebaubar sein.

Was kostet der Makler?

Wenn ein Immobilienmakler den Abschluss des Vertrages vermittelt hat, dann hat er Anspruch auf eine Provision, die sogenannte Maklercourtage. Wie hoch die Courtage ist und wer sie zu zahlen hat ist Vereinbarungssache. Im Saarland ist eine Courtage von jeweils 3 % des Kaufpreises von Käufer und Verkäufer üblich. Hinzu kommen 19 % Mehrwertsteuer auf die Provision. Fällig ist die Courtage nach den gesetzlichen Bestimmungen mit Rechtswirksamkeit des Vertrages, also wenn alle Beteiligten unterschrieben haben und die evtl. notwendigen Genehmigungen zum Vertrag vorliegen.

Jeweils 3,57 % Maklercourtage

Wie läuft die Beurkundung ab?

Die Beurkundung wird vorbereitet durch eine Besprechung der Angelegenheit mit mir oder einem meiner qualifizierten Mitarbeiter. An dieser Besprechung dürfen selbstverständlich alle Beteiligten teilnehmen, zwingend notwendig ist das aber nicht. Manchmal können die wichtigsten Dinge auch mit einem der Beteiligten geklärt werden oder ein Makler übermittelt mir alle wichtigen Angaben.

Vorbesprechung

Einige Tage vor Beurkundung werden Sie, wenn irgend möglich, einen Entwurf des Vertrages zur Überprüfung erhalten. Wenn Sie größere Änderungswünsche dazu haben, teilen Sie mir das bitte rechtzeitig **vor** Beurkundung mit.

Entwurf zur Ansicht

In der Beurkundung werden wir den Vertrag gemeinsam Wort für Wort durchgehen.

Das Gesetz schreibt zwingend vor, daß der Vertragstext den Beteiligten vorgelesen wird. Ich werde Exemplare des Entwurfs für Sie bereithalten, damit Sie mitlesen können, wenn Sie wollen.

Vorlesen des Vertrages

Ich werde Ihnen die Regelungen des Vertrages abschnittsweise erklären. Wenn Sie Fragen oder Änderungswünsche haben, bringen Sie diese bitte spätestens in der Beurkundung vor. Es ist keine Schande, wenn Sie die Feinheiten des Immobilienrechts nicht beherrschen. Ich möchte unter allen Umständen vermeiden, daß Sie etwas unterschreiben, was Sie nicht verstanden haben oder wovon Sie nicht überzeugt sind. Dazu bin ich aber auf Ihre Mithilfe angewiesen, denn nur wenn Sie fragen, kann ich erkennen, wo Sie Verständnisprobleme oder

Stellen Sie Fragen!

Zweifel haben. Dies auszuräumen ist der Sinn des Beurkundungsverfahrens.

Erst wenn die letzte Frage beantwortet und der letzte Zweifel ausgeräumt ist, wird der Vertrag von allen Beteiligten genehmigt und unterschrieben. Mit meiner Unterschrift wird er dann verbindlich und kann dann grundsätzlich nur noch mit Zustimmung aller Beteiligten aufgehoben oder geändert werden.

Mit Beurkundung wird der Vertrag verbindlich.

Was passiert nach der Beurkundung mit unserem Vertrag?

Sobald Ihr Vertrag beurkundet ist, werde ich, unterstützt durch meine darin geschulten Mitarbeiter den Vollzug in die Wege leiten.

Bei einem typischen Kaufvertrag veranlasse ich folgendes:

- Käufer und Verkäufer erhalten eine beglaubigte Abschrift des Vertrages, der Käufer auch die Kostenrechnung.
- Ich fordere evtl. erforderliche Genehmigungen von Behörden oder noch fehlenden Beteiligten an.
- Ich beantrage die Bescheinigung der Stadt oder Gemeinde, dass kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- Ich beantrage die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch und überprüfe dabei nochmals den Grundbuchstand.
- Bei den Kreditinstituten, die noch im Grundbuch eingetragen sind, fordere ich die Löschungsunterlagen an.
- Ich übersende entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen dem Finanzamt und dem Gutachterausschuss beim Landratsamt je eine Abschrift der Urkunde.
- Ich beantrage die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch, prüfe dabei nochmals das Grundbuch und übersende eine Ausfertigung des Grundschuldurkunde sowie eine Abschrift des Kaufvertrages an die Bank des Käufers.

Den Papierkrieg erledige ich für Sie!

Diese Schritte werden in aller Regel am nächsten auf die Beurkundung folgenden Arbeitstag in die Wege geleitet.

Sobald mir alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Unterlagen vorliegen, zeige ich Ihnen die Fälligkeit des Kaufpreises an und teile mit, wohin der Kaufpreis zu zahlen ist. Mit gleicher Post erhält der Verkäufer die Kostenrechnung für die Anforderung der Löschungsunterlagen.

Fälligkeitsanzeige

Wenn der Verkäufer bzw. seine Bank mir mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis gezahlt ist und die Bescheinigung des Finanzamtes über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt, beantrage ich die Eigentumsumschreibung sowie die Löschung alter Belastungen und teile Ihnen dies mit.

Umschreibungsantrag

Wenn die Nachricht des Grundbuchamtes über den Vollzug der Eintragungsanträge eingeht, überprüfe ich nochmals, ob alles vertragsgemäß im Grundbuch eingetragen ist und teile Ihnen mit, daß die Angelegenheit damit abgeschlossen ist. Je nach Sachbearbeiter beim Grundbuchamt, kann die Eigentumsumschreibung bis zu sechs Monaten dauern. Das ist aber kein Grund zur Beunruhigung, denn der Käufer wird ja durch seine Vormerkung gesichert.

Vollzugskontrolle

Welche Kosten fallen an?

Beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages fallen üblicherweise folgende Arten von Kosten an:

- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten für den Kaufvertrag
- Grundbuchkosten für den Vollzug des Kaufvertrages
- Notarkosten für die Grundschuld
- Grundbuchkosten für die Grundschuld

Mit diesen Kosten und Steuern müssen Sie rechnen.

Die Grunderwerbsteuer beträgt (im Saarland) 6,5 % vom Kaufpreis (ohne die mitverkauften beweglichen Sachen).

Die Notar- und Grundbuchkosten sind ebenfalls abhängig von der Höhe des Kaufpreises bzw. dem Betrag der Grundschuld. Die Höhe der Gebühren ist in einem Gesetz, der Kostenordnung, festgelegt, das für alle Notare und Grundbuchämter verbindlich ist. Abweichungen nach oben oder nach unten sind nicht gestattet.

Welche Folgen haben unterschiedliche Finanzierungsbeiträge?

Wenn Sie als Käufer einer Immobilie verheiratet sind oder in nichtehelicher Lebensgemeinschaft leben, und die Beiträge der Partner zur Anschaffung und Finanzierung der Immobilie sind nicht völlig gleich, dann kann Regelungsbedarf bestehen. Wenn beispielsweise ein Partner einen Geldbetrag investiert, den er geerbt oder sonst von seiner Familie erhalten hat, steht keineswegs immer fest, daß er diesen Betrag auch bei einer Trennung oder Scheidung wieder herausbekommt.

Dein und mein in der Partnerschaft.

Sprechen Sie mich unverbindlich darauf an!

Wer erbt die Immobilie?

Auch wenn es nicht leicht fällt: Sie sollten den Erwerb einer Immobilie zum Anlass nehmen, sich über Ihre Erbfolge Gedanken zu machen. Das gilt auch für junge Leute, denn gegen einen Unfall ist niemand gefeit.

Wenn keine Regelungen getroffen werden, dann fällt das Vermögen eines Verstorbenen zur einen Hälfte an seine Kinder und zur anderen Hälfte an seinen Ehegatten. Auch wenn keine Kinder vorhanden sind, erbt der Ehegatte nicht allein: Ein Viertel fällt dann an die Verwandten des Verstorbenen (Eltern oder Geschwister). Alle Erben bilden dann zusammen eine Erbengemeinschaft, die sich über das weitere Vorgehen einstimmig einigen muss. Wenn eine Einigung nicht möglich ist, kann jeder Miterbe auch die Versteigerung des Grundbesitzes beantragen. Sind Minderjährige beteiligt, dann hat auch das Familiengericht mitzureden.

Sie haben aber die Möglichkeit, durch Testament oder Erbvertrag eine andere Erbfolge anzuordnen. Sprechen Sie mich unverbindlich an.

Wozu dieses Merkblatt?

Dieses Merkblatt kann und soll nicht dazu dienen, die individuelle Beratung vor, während und nach der Beurkundung zu ersetzen. Das ist allein schon deshalb nicht möglich, weil jeder Kaufvertrag individuelle Züge hat, die hier naturgemäß nicht vollständig behandelt werden können. Das Merkblatt soll Ihnen die Möglichkeit geben, sich auf den Vertrag vorzubereiten, Sie mit den wichtigsten Aspekten dieses doch für die meisten Beteiligten ungewohnten Geschäfts vertraut zu machen und Ihnen einige Anregungen zu geben.

*Ohne Testament
oder Erbvertrag
kann man
beim Erben
Überraschungen
erleben.*