

## VORSORGE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ERWERB EINER IMMOBILIE

Sie haben sich entschlossen, eine Immobilie zu erwerben. Als zukünftiger Eigentümer einer solchen Immobilie möchten wir Ihnen einige wichtige Erläuterungen zur Rechtslage geben, damit Sie gegebenenfalls Vorsorge treffen können.

### A. AUS DEM ERBRECHT:

Das gesetzliche Erb- und Pflichtteilsrecht sieht in erster Linie ein Erbrecht für Kinder und Ehegatten vor. Wer verheiratet ist und keinen Ehevertrag geschlossen hat, vererbt 1/2-Anteil an den Ehepartner und das Kind oder die Kinder erhalten insgesamt 1/2-Anteil.

Hinterlässt der Verstorbene keine Kinder, sind gesetzliche Erben neben dem Ehepartner die Eltern des Erblassers zu 1/4 und falls diese vorverstorben sind, die Geschwister des Erblassers oder ersatzweise deren Kinder in die Erbengemeinschaft ein.

Wenn eine solche Erbfolge nicht gewünscht wird, kann dies durch die Erstellung eines Testamentes abgeändert werden.

Die nächsten Verwandten können allerdings durch ein Testament nicht völlig enterbt werden, sie haben einen Anspruch auf einen Pflichtteil. Anspruch auf einen Pflichtteil haben

- Ehepartner,
- Kinder,
- Eltern, falls der Verstorbene keine Kinder hatte.

Der Pflichtteilsanspruch beträgt 50 % des Anteils nach dem gesetzlichen Erbrecht. Dies bedeutet, dass auch trotz eines errichteten Testamentes oder Erbvertrages daran zu denken ist, dass Abkömmlinge des Erblassers, der Ehepartner oder falls Kinder nicht vorhanden sind, die Eltern des Erblassers einen solchen Anspruch besitzen. Hier kann zu Lebzeiten gegebenenfalls eine Regelung mit den Berechtigten getroffen werden, dass auf die Geltendmachung eines solchen Anspruchs verzichtet wird. Dies empfiehlt sich besonders bei kinderlosen Erblassern.

Schlussendlich sollten gerade Eltern von minderjährigen Kindern auch bedenken, was gegebenenfalls geschehen soll, wenn ein Elternteil oder gar beide Elternteile durch Krankheit oder Unfall versterben. Wünschen die Eltern, dass eine bestimmte Person die Personen-

und/oder Vermögensfürsorge für die Kinder erhalten soll, müssen Sie dies durch letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) bestimmen.

## **B. AUS DEM FAMILIENRECHT**

Sofern eine minderjährige Person Miteigentümer einer Immobilie wird, z.B. durch Erbfall, kann über diese Immobilie in der Regel nur noch verfügt werden, wenn das örtlich zuständige Familiengericht diesen Erklärungen zustimmt. Eine solche Zustimmung muss im Einzelfall beantragt werden. Bei Erteilung der Zustimmung wird durch das Familiengericht ausschließlich geprüft, ob die Verfügung zum Wohl und Interesse des Kindes ist. Belange Dritter, wie z.B. des Vaters oder der Mutter, sind nicht zu berücksichtigen. Hier wäre bei Erwerb durch Erbfall in einer letztwilligen Verfügung die Anordnung einer Testamentsvollstreckung für das minderjährige Kind eine Lösung. Der Testamentsvollstrecker kann in Erfüllung des geäußerten Willens des Erblassers frei verfügen.

Gleiches gilt, wenn ein Erwachsener durch Krankheit oder Alter an der freien Willensbildung gehindert ist, jedoch Miteigentümer einer Immobilie ist. Hier tritt bei entsprechenden Verfügungen an die Stelle der Zustimmung des Familiengerichts, die Zustimmung des Betreuungsgerichts. Es empfiehlt sich daher, dass Vorsorge getroffen wird. Diese ist sicherlich auch für junge Familien von wesentlicher Bedeutung. Ein Unfall oder eine Krankheit können völlig unverhofft die Geschäftsfähigkeit nachhaltig ausschließen, so dass eine entsprechende Vorsorgevollmacht eine Handlungsfähigkeit des Bevollmächtigten für den Betroffenen (Vollmachtgeber) ohne Einflussnahme des Betreuungsgerichts ermöglichen kann.

## **C. GENERAL- UND VORSORGEVOLLMACHTEN MIT PATIENTENVERFÜGUNGEN**

Häufig wird das Thema „Alter und Gebrechlichkeit, Demenz oder sonstige die freie Willensbildung ausschließende Erkrankungen“ von jungen Menschen mit dem Hinweis auf die Unwahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Erkrankung ausgeschlossen. Ein gefährlicher Trugschluss. Unabhängig davon, dass sicherlich bestimmte Krankheiten altersunabhängig auftreten können, ist die Gefährdung durch den täglichen Verkehr durch Unfall oder Opfer eines Verbrechens zu werden, nicht auszuschließen.

Wer dauerhaft seine eigenen Angelegenheiten nicht mehr selbst regeln kann, erhält einen vom Gericht bestellten Betreuer. Der zuständige Richter entscheidet dann, wer Betreuer wird. Dies kann ein Verwandter, z.B. der Ehegatte oder das Kind sein. Der Richter kann aber auch eine fremde Person, nämlich einen Berufsbetreuer einsetzen. Dieser Berufsbetreuer ist zuständig für etwa 50 betreute Menschen und entscheidet dann ggf., was mit Ihrem Vermögen passiert und ob Sie noch zuhause leben dürfen oder in ein Pflegeheim müssen. Wenn Sie eine staatliche Fremdbestimmung durch einen gerichtlich bestellten Betreuer nicht wünschen, ist die Errichtung einer bei der Bundesnotarkammer registrierten General- und Vorsorgevollmacht mit Patientenverfügung altersunabhängig anzuraten.