



## Wichtige Regeln bei Übergabe von Grundbesitz

### 1. Übergeben wird nur an das eigene Kind, nicht an Schwiegerkinder

Wird die Ehe des Übernehmers geschieden, kann eine Schenkung an das Schwiegerkind nicht automatisch, sondern nur unter besonderen Voraussetzungen von den schenkenden Schwiegereltern zurückgefordert werden. Macht jedoch das erwerbende Kind eine Zuwendung an seinen Ehegatten, wird diese im Rahmen des gesetzlichen Zugewinnausgleiches berücksichtigt (siehe Ziff. 9.).

Außerdem hat das Schwiegerkind nur einen sehr niedrigen Schenkungssteuer-Freibetrag von 20.000 Euro, das Kind aber von 400.000 Euro (siehe Ziff. 8.).

### 2. Festlegung und Sicherung der Nutzungsinteressen und der Rechte und Ansprüche des Übergebers und dessen Ehegatten

Die Rechte und Ansprüche des Übergebers müssen klar und vollständig festgelegt werden:

Ein Nießbrauchsrecht belässt wirtschaftlich gesehen alles weitgehend beim Bisherigen, denn der Berechtigte hat die volle weitere Nutzung und darf auch vermieten. Er muss zugleich weiterhin alle gewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen, sowie alle ordentlichen Lasten wie Grundsteuer, Brandversicherung und die laufenden Verbrauchskosten tragen.

Ein Wohnungsrecht umfasst meist nur eine einzelne Wohnung oder genau festgelegte Räume; der Berechtigte hat in der Regel keine Unterhaltungskosten zu tragen und wohnt häufig ganz kostenfrei. Er darf nicht vermieten.

Nießbrauch oder Wohnungsrecht verpflichten den Übernehmer zu keinen Leistungen, so dass in der Regel der Übernehmer zur Instandhaltung und zur Gewährung einer Ersatzwohnung bei Zerstörung der Wohnräume verpflichtet wird.

Weitere Ansprüche können Taschengeldzahlungen oder Pflege-, Verköstigungs- und Betreuungsleistungen bei Krankheit und Gebrechlichkeit sein (siehe 4).

Diese Rechte sollten durch Eintragung im Grundbuch zugunsten des Berechtigten auf dessen Lebensdauer gesichert und vor Beeinträchtigung geschützt werden.

### 3. Festlegung der Ausgleichspflichten gegenüber von Geschwistern

Kein Kind hat nach dem Gesetz einen Anspruch auf gleichmäßige und gerechte Verteilung des elterlichen Vermögens oder auf Wertausgleich seitens begünstigter Geschwister. Ihm stehen allenfalls nach dem Tod des Übergebers an dessen Nachlass bzw. gegenüber dem Beschenkten Pflichtteilsansprüche zu (siehe 5.).

### 4. Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der Zumutbarkeit

Geldleistungspflichten an den Übergeber und/oder an weichende Geschwister des Übernehmers sowie Pflegeverpflichtungen müssen zumutbar sein und sich im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Übernehmers bewegen. Um Ausgleichsansprüche der Sozialhilfeverwaltung auszuschließen sind klare Begrenzungen festzulegen (siehe 7.).

### 5. Verringerung oder Ausschluss von weitergehenden Ansprüchen weicherer Geschwister

Die Pflichtteilsrechte (= Pflichtteilsergänzungsanspruch) der übergangenen Kinder (Geschwister) auf das überlassene Objekt können nur durch notariellen Pflichtteilsverzicht vollständig ausgeschlossen werden. Hat das übergangene Kind selbst vom gleichen Elternteil Zuwendungen erhalten, werden diese gesetzlich auf den Pflichtteilsergänzungsanspruch verrechnet. Pflichtteilsrechte der anderen Kinder erlöschen jedoch nach 10 Jahren ab der grundbuchlichen Übertragung und verringern sich für

jedes Jahr, das der Übergeber nach der Überlassung lebt, um jeweils 1/10, aber nur, wenn tatsächlich der Grundbesitz voll in die Nutzung des Übernehmers übergeht (nicht z.B. bei Vorbehalt eines Nießbrauchs).

Zuwendungen an ein Kind verringern nicht automatisch dessen Erb- oder Pflichtteilsanspruch auf den Nachlass der Eltern, sondern nur, wenn vor oder spätestens bei der Zuwendung dem empfangenden Kind deutlich gemacht wird, dass die Zuwendung auf den Pflichtteilsanspruch des Kindes anzurechnen ist (nicht zu verwechseln mit einer „Anrechnung auf den Erbteil“, die ganz andere Rechtsfolgen auslöst!). Das erwerbende Kind könnte ohne eine solche Vereinbarung trotz der Zuwendung noch Pflichtteilsansprüche auf den restlichen Nachlass der Eltern geltend machen.

### **6. Einflussnahme des Übergebers über die Übergabe hinaus**

Durch Rückforderungsrechte, die durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert werden können, kann der Übergeber

- die Veräußerung oder Belastung des übergebenen Grundbesitzes von seiner Zustimmung abhängig machen
- bei vorzeitigem Tod des Erwerbers Einfluss auf den Erben des Grundbesitzes nehmen
- die Pfändbarkeit des Grundbesitzes beim Erwerber vermeiden
- den Grundbesitz aus einer Scheidung der Ehe des Erwerbers vollständig herausnehmen; zu beachten ist jedoch: nicht der Grundbesitz selbst wird bei einer Scheidung zwischen den Ehegatten geteilt, er bleibt vielmehr Eigentum des Erwerbers; nur die Wertsteigerung seit der Übergabe ist Zugewinn und unterfällt damit einem Wertausgleich bei Scheidung.

### **7. Die Übergabe rettet den Grundbesitz nicht sicher vor der Sozialhilfe**

Die Sozialhilfe leistet nur nachrangig und nur hilfsweise. Der Sozialhilfeempfänger muss zuerst sein eigenes Vermögen verbrauchen. Die Sozialhilfebehörde kann Leistungsansprüche des Übergebers gegenüber dem Beschenkten (z.B. Geldzahlungen) an sich überleiten und an seiner Stelle geltend machen. Sie kann auch den gesetzlichen Rückgewähranspruch wegen Notbedarf des Schenkers gegen den Beschenkten durchsetzen. Dies ist gegeben, wenn der Schenker seinen Lebensunterhalt nicht mehr aus eigenem Vermögen oder Einkommen decken kann. Diese Möglichkeit erlischt erst 10 Jahre nach Vollzug der Schenkung.

Die dann noch möglichen Unterhaltsansprüche des Sozialhilfeempfängers gegenüber den gesetzlich unterhaltspflichtigen Kindern gehen automatisch auf die Sozialhilfe über. Die Unterhaltspflicht gegenüber den Eltern besteht für alle Kinder gleich und ist unabhängig davon, was das Kind von den Eltern schon erhalten hat; jedoch ist deren Höhe abhängig von der Leistungsfähigkeit des Kindes gemessen an seinem Einkommen und seinem Vermögen.

### **8. Übergabe von angemessenen Grundbesitz an Abkömmlinge ist schenkungssteuerlich begünstigt**

Schenkungssteuerfrei kann jeder Elternteil an jedes Kind in einem Zeitraum von 10 Jahren ein Vermögen von 400.000,- Euro schenken. Für Enkel besteht ein solcher steuerlicher Freibetrag von 200.000,- Euro pro Enkel und Großelternteil.

### **9. Zuwendungen zwischen Ehegatten müssen eine eventuelle spätere Scheidung berücksichtigen**

Bei Scheidung der Ehe muss die Zuwendung, die ein Ehegatten vom anderen erhalten hat, nicht zurückgegeben werden. Der Wert der Zuwendung wird jedoch im Rahmen des Zugewinnausgleiches berücksichtigt, in der Regel aber nicht zum vollen Wert der Zuwendung. Daher bedarf es einer klaren Regelung zwischen den Ehegatten, was bei einer eventuellen späteren Scheidung hinsichtlich des Zugewendeten gelten soll.