



JÖRG SAUMWEBER
NOTAR

Übergeben, aber wie ? – 13 Fragen und Antworten

1. Was ist vor einer Übergabe von Immobilien zu Lebzeiten zu bedenken?

Die Übergabe einer Immobilie zu Lebzeiten, also nicht nach dem Ableben im Wege der Erbfolge, hat zahlreiche Vorteile. Insbesondere kann der richtige Zeitpunkt für den Übergang selbst bestimmt werden. Verantwortung und finanzielle Verpflichtungen werden kontrolliert auf die nächste Generation übertragen. Der Übernehmer erwirbt mit dem Eigentum eine gesicherte Position für Renovierungen oder Umbaumaßnahmen. Unter mehreren Geschwistern schafft die Übergabe zu Lebzeiten oft eine klare Regelung und hilft, späteren Streit zu vermeiden. Folgende Punkte verdienen besondere Aufmerksamkeit:

- a) Alter und Übergabebereitschaft des Übergebers (*„nicht zu früh und nicht zu spät“*);
- b) Alter, persönliche Lage und Übernahmbereitschaft des Übernehmers (*„Verantwortung übernehmen können und wollen“*; *Lebensplanung vorgezeichnet*);
- c) Verträglichkeit im täglichen Leben mit umgekehrten Rollen (*„Leben unter einem Dach“*);
- d) Zufriedenstellende Abfindung weichender „Erben“ (*„Geschwisterneid bringt oftmals Streit“*);
- e) Steuerliche Vorteile (*„Besser das Vermögen steuern als hohe Steuern“*).

Man muss sich aber auch klarmachen, dass die Übergabe grundsätzlich nicht mehr rückgängig gemacht werden kann. Daher kommt es besonders auf das Verhältnis zum Übernehmer und dessen Familie (Schwiegerkind!) an. Auch dessen berufliche und familiäre Situation dürfen nicht außer Acht gelassen werden. Vertragliche Regelungen können helfen, Streit zu vermeiden, ihn aber niemals ganz ausschließen. Eine Übergabe setzt damit auch immer ein Stück gegenseitiges Vertrauen voraus.

2. **Wie kann sich der Übergeber für die Zeit nach der Übergabe absichern ?**

Soll der Übergeber in dem übergebenen Objekt weiter wohnen, ist dies der wichtigste Punkt. In das Grundbuch wird ein **Wohnungsrecht** eingetragen, das den Übergeber berechtigt, genau bestimmte Räume unter Ausschluss des Eigentümers (als „eigenes Reich“) weiter zu nutzen. Sonstige Räume, wie zum Beispiel Keller, Dachboden und Garage sowie der Garten werden gemeinsam mit dem Eigentümer benutzt. Die gesamte Unterhaltung des Anwesens ist Sache des Übernehmers; es kann allerdings vereinbart werden, dass der Übergeber die verbrauchsabhängigen Kosten, wie Wasser, Strom, Heizung und ähnliches und die Schönheitsreparaturen für seine Räume zu tragen hat.

Soll das Nutzungsrecht das ganze Objekt umfassen, bietet sich ein **Nießbrauch** an. Das Eigentum geht sofort auf den Erwerber über, der Übergeber behält aber alle Rechte und Pflichten und kann damit das Objekt sogar vermieten. Nicht mehr möglich ist allerdings ein Verkauf oder eine Belastung mit Grundschulden, da Eigentümer bereits der Übernehmer ist. Wirtschaftlich betrachtet wird hier bis zum Ableben des Nießbrauchers „nur der Name im Grundbuch ausgetauscht“.

Häufig will der Übergeber auch künftig ein Mitspracherecht haben und der Übernehmer den Grundbesitz nur mit Zustimmung des Übergebers **verkaufen oder belasten** können. Eine solche Vereinbarung ist ebenso möglich wie ein Recht, den Grundbesitz **zurückzuverlangen**, wenn der Übernehmer vor dem Übergeber verstirbt (damit das übergebene Vermögen in der Familie bleibt), er in finanzielle Schwierigkeiten gerät (damit der Grundbesitz den Gläubigern entzogen werden kann) oder seine Ehe geschieden wird (damit Ansprüche des Ehepartners ausgeschlossen werden). Diese Rechte können für den Übernehmer aber eine erhebliche wirtschaftliche und psychische Belastung darstellen und sollten daher gut überlegt werden.

3. **Welche Gegenleistungen können mit dem Übernehmer vereinbart werden ?**

Die anderen Geschwister erhalten im Rahmen der Übergabe oftmals eine Ausgleichszahlung direkt vom Übernehmer, die nicht auf einmal, sondern auch in Raten gezahlt werden kann. Ist das übergebene Objekt noch mit Schulden belastet, zum Beispiel noch von der Errichtung des Gebäudes oder durch einen späteren Umbau, wird der Übernehmer diese alleine übernehmen, so dass die Schulden auch künftig mit dem

Eigentum in einer Hand sind. Eher selten werden mittlerweile ein Recht auf Wart und Pflege oder monatliche Zahlungen des Übernehmers an den Übergeber vereinbart.

4. **Welche Rolle spielt der Rang der Rechte im Grundbuch?**

Kann zum Beispiel ein Wohnungsrecht nicht an erster Rangstelle, sondern nur im Rang nach einer Grundschuld für eine Bank eingetragen werden, so ist dies zunächst unproblematisch. Wird allerdings das mit der Grundschuld gesicherte Darlehen nicht mehr bezahlt und kommt es zur Versteigerung des Anwesens, dann kann das nachrangige Wohnungsrecht ersatzlos erlöschen und der Berechtigte muss ausziehen. Die Eintragung an erster Rangstelle ist aber dann meist nicht möglich, wenn der Erwerber für Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen ein Darlehen und damit eine Grundschuld benötigt.

5. **Müssen die Geschwister des Erwerbers einverstanden sein?**

Hier gilt: Jeder kann zu Lebzeiten mit seinem Vermögen machen, was er will. Damit ist die Übergabe möglich und wirksam, auch wenn die Geschwister des Erwerbers nicht einverstanden sind. Sie müssen von der Übergabe nicht einmal etwas erfahren. Auch der Notar darf ihnen keine Auskunft erteilen.

6. **Warum ist es trotzdem sinnvoll, möglichst alle Kinder an der Übergabe zu beteiligen ?**

Es ist trotzdem ratsam, bei einer Übergabe, die ja meist den wesentlichen Teil des Vermögens an die nächste Generation transportiert, alle Kinder einzubeziehen und sogar an der Notarurkunde zu beteiligen, wenn dies in der Familie möglich ist. Zum einen können die anderen Kinder später nicht einwenden, sie hätten von der Übergabe und den hierbei getroffenen Vereinbarungen nichts gewusst. Zum anderen kann auf diese Weise der Übernehmer durch einen entsprechenden Verzicht vor etwaigen Ansprüchen seiner Geschwister beim Tod der Eltern geschützt werden (siehe unten).

7. **Was müssen die Geschwister des Übernehmers bei der Übergabe mindestens erhalten?**

Diese Frage wird sehr häufig gestellt, ist aber nicht zu beantworten. Da jeder mit seinem Vermögen zu Lebzeiten machen kann, was er will, gibt es keinerlei (rechtliche) Verpflichtung, bei einer Übergabe allen Kindern das Gleiche oder auch nur einen be-

stimmten Anteil zukommen zu lassen. Allerdings können beim Tod des Übergebers (nicht vorher!) so genannte Pflichtteilsergänzungsansprüche bestehen.

8. **Wann ist der Übernehmer zur Zahlung des „Pflichtteils“ an seine Geschwister verpflichtet ?**

Beim Tode einer Person müssen deren nächste Angehörige (insbesondere die Kinder) mindestens einen bestimmten Teil vom Nachlass, den sogenannten Pflichtteil erhalten. Die Pflichtteilsquote hängt von der Anzahl der insgesamt Pflichtteilsberechtigten und der Verwandtschaft ab. Hat eine verwitwete Mutter beispielsweise zwei Kinder und ein Hausgrundstück im Wert von 100.000,00 € und sonst nichts, so steht jedem Kind beim Tod der Mutter 25.000,00 € als Pflichtteil zu, wenn die Mutter in einem Testament eine ganz andere Person als Erbe eingesetzt hat.

Verschenkt nun die Mutter das Anwesen kurz vor ihrem Tod, so können die beiden Kinder die 25.000,00 € jeweils von dem Beschenkten verlangen, soweit die Mutter sonst nichts mehr hinterlassen hat. Dieser Anspruch vermindert sich jedes Jahr um zehn Prozent, so dass erst nach zehn Jahren keine Ansprüche mehr bestehen.

Für den Übernehmer bedeutet das, dass er beim Tod des Übergebers im Regelfall bis zu zehn Jahre (manchmal auch länger) nach der Übergabe noch zu Zahlungen an die Geschwister verpflichtet sein kann. Es ist daher sinnvoll, wenn die Geschwister im Rahmen der Übergabe auf derartige Ansprüche verzichten. Häufig werden sie dazu nur gegen Zahlung einer Abstandssumme bereit sein. Der „richtige“ Betrag hierfür ist mathematisch nicht zu ermitteln und liegt zwischen 0 € (wenn der Übergeber nach der Übergabe noch mindestens zehn Jahre lebt, bestehen ja keine Ansprüche mehr) und der jeweiligen Pflichtteilsquote bezogen auf den Wert der Schenkung (das wäre der Pflichtteil ohne die Übergabe). Es kommt somit im Wesentlichen darauf an, was die Beteiligten als fair empfinden.

9. **Kann der Übernehmer zu Zahlungen herangezogen werden, wenn ich in ein Heim komme?**

Hier gilt der Grundsatz, dass zunächst das eigene Vermögen des Übergebers für die Heimunterbringung zu verwenden ist. Danach gibt es drei „Schienen“, auf denen eine

Heranziehung denkbar ist. Die Entscheidung hierüber liegt allerdings nicht mehr beim Übergeber; diese Ansprüche werden durch den Staat geltend gemacht.

- a) Zunächst werden Rechte der Übergeber aus dem Übergabevertrag verwertet. Übergabeverträge aus jüngerer Zeit stellen hier keine Gefahr dar, da die dort vereinbarten Rechte für die Übergeber nach den vertraglichen Bestimmungen nur so lange bestehen, wie die Übergeber noch im übergebenen Anwesen wohnen. Mit Heimunterbringung erlöschen diese Rechte. In älteren Verträgen ist hierzu oft nichts enthalten, so dass der Übernehmer wegen der dort vereinbarten Gegenleistungen zahlen muss.
- b) Nach § 528 BGB ist der Übergeber berechtigt, das verschenkte Objekt 10 Jahre lang zurückzufordern, wenn er in der Zwischenzeit verarmt und auf das verschenkte Vermögen angewiesen ist. Hier muss sich der Übernehmer so lange an den Heimkosten beteiligen, bis der Wert der Schenkung (Objektwert abzüglich etwaiger Gegenleistungen) erreicht ist.
- c) Schließlich kommt noch der sogenannte Elternunterhalt in Betracht: Genauso wie Eltern für ihre Kinder zahlen müssen, haben umgekehrt auch Kinder den Eltern Unterhalt zu leisten (mehr dazu im folgenden Abschnitt).

10. Können die anderen Geschwister zu Zahlungen herangezogen werden, obwohl sie nichts bekommen haben ?

Nach den gesetzlichen Bestimmungen müssen Verwandte in gerader Linie einander Unterhalt gewähren. Deswegen müssen nicht nur Eltern für (an) ihre Kinder, sondern umgekehrt auch Kinder für (an) ihre Eltern zahlen. Auf diesen Unterhaltsanspruch kann im Übergabevertrag nicht verzichtet werden.

Mehrere gleichrangig Verpflichtete (zum Beispiel der Übernehmer und seine Geschwister) haften anteilig nach ihren Erwerbs- und Vermögensverhältnissen. Vereinfacht gesagt: Wer viel verdient, nicht verheiratet ist und keine Kinder hat, muss mehr zahlen als der, der wenig verdient und damit seinen eigenen und den Familienunterhalt bestreiten muss. Die Verpflichtung kann somit alle Geschwister treffen, auch die, die bei der Übergabe nichts oder nur wenig bekommen haben. Die Übernahme dieser Zahlungsverpflichtung durch den Übernehmer alleine ist kaum möglich, da die Höhe

der Zahlungen ja von den Verhältnissen der anderen Geschwister abhängt, damit kaum abzusehen ist und damit ein unkalkulierbares Risiko darstellt.

11. Welche Steuern und Kosten entstehen?

Schenkungssteuer fällt nur an, soweit die Freibeträge überschritten werden. Der Freibetrag für jedes Kind beträgt 400.000,00 € von jedem Elternteil, für Enkel jeweils 200.000,00 €. Die Freibeträge können alle zehn Jahre in Anspruch genommen werden. Sie reichen daher in vielen Fällen aus. Insbesondere Nichten und Neffen oder nicht eheliche Lebenspartner haben aber jeweils nur 20.000,00 € frei. Was über den Freibetrag hinausgeht, muss zu Steuersätzen zwischen 7 % und 50 % versteuert werden. Zeichnet sich ab, dass die Freibeträge nicht ausreichen, oder ist Betriebsvermögen im Nachlass, ist sachkundige Beratung zweckmäßig, so dass sich die Steuerlast zumindest senken lässt. Erbschaften werden übrigens nach den gleichen Vorschriften besteuert, bei Schenkungen zu Lebzeiten können aber die Freibeträge mehrmals ausgenutzt werden.

Die Notar- und Grundbuchgebühren richten sich nach dem Wert der übergebenen Immobilie. Bei einem Wert von 150.000,00 entstehen – abhängig von etwaigen Nebengeschäften, wie Löschungen nicht mehr benötigter Grundbucheintragungen – insgesamt Gebühren von ca. 900,00 €.

12. Woran sollte man im Rahmen einer Übergabe noch denken ?

Ist man schon dabei, seine Vermögensverhältnisse zu ordnen, verdienen zwei weitere Aspekte besondere Beachtung:

- a) Das nicht übergebene Vermögen geht beim Tod des Übergebers im Wege der Erbfolge über. Ist kein Testament oder Erbvertrag mit entsprechenden Anordnungen errichtet worden, so gilt die gesetzliche Erbfolge und es entsteht möglicherweise eine Erbengemeinschaft. Ob dies für den Einzelfall passend ist, sollte zumindest geprüft werden.
- b) Durch eine Vorsorgevollmacht kann – ein entsprechendes Vertrauensverhältnis zum Bevollmächtigten vorausgesetzt – die gerichtliche Anordnung einer Betreuung vermieden werden, wenn man selbst nicht mehr in der Lage ist, Entscheidungen zu treffen. Hierdurch wird die Abwicklung der dann anstehenden Angelegen-

heiten (zum Beispiel Bankgeschäfte, Abschluss eines Pflegedienstvertrags oder auch Entscheidungen im Krankenhaus) für die betroffenen Angehörigen erheblich vereinfacht.

13. **Wo kann ich mich weiter informieren?**

Am besten in einem persönlichen Beratungsgespräch; vereinbaren Sie hierzu mit meinem Büro einen Termin. Oder besuchen Sie meine Internet-Seite www.notariat-grafenu.de, wo Sie dieses Merkblatt und Merkblätter zu den Themen „Vererben, aber wie?“ und „Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung“ herunterladen können.