

Übertragungsverträge

- Lebzeitige Übertragung von Grundbesitz -

Merkblatt für Mandanten



Jörg Peter Schmidt

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht
Ehe- und Familienrecht · Erbrecht · Miet- und
WEG-Recht · Kaufrecht · Verkehrsrecht

Geschäftsstelle
Meinerzhagen
(Notariat):

Lindenstraße 6
58540 Meinerzhagen
Tel.: 02354 - 5018

Geschäftsstelle
Plettenberg:

An der Lohmühle 11
58840 Plettenberg
Tel.: 02391 - 1814

Mail: kanzlei@kanzlei-schmidt.org
Homepage: www.kanzlei-schmidt.org

I. Vorbemerkung

Die hier verwendete Bezeichnung „**Übertragungsvertrag**“, teils auch als „Überlassungsvertrag“ deklariert, hat sich eingebürgert zur Umschreibung der **lebzeitigen** (also nicht im Wege der Erbfolge „von Todes wegen“) **Übertragung von Vermögen**, insbesondere Immobilien, zu Bedingungen, die nicht wie unter fremden Dritten einem vollentgeltlichen Geschäft entsprechen, bei dem Leistung und Gegenleistung in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, sondern wo die Übertragung entweder ohne Gegenleistung oder gegen eine wertmäßig geringere Gegenleistung erfolgt, so dass diesen Verträgen immer ein Schenkungsanteil innewohnt. Sie findet im Regelfall – jedoch nicht notwendigerweise – unter nahen Angehörigen, z.B. im Verhältnis zwischen Ehegatten oder zwischen Eltern und Kindern statt.

Die Entscheidung, eine Immobilie, die regelmäßig einen Hauptvermögensbestandteil oder das selbstgenutzte Eigenheim darstellt, bereits zu Lebzeiten zu übertragen, sollte wohlüberlegt getroffen sein. Das vorliegende Merkblatt soll Ihnen hierbei Hilfestellungen geben. Es möchte Ihnen zugleich einige **Regelungsmöglichkeiten** erläutern, die im Rahmen von Übertragungsverträgen **zum Schutz** (von Veräußerer und Erwerber) **vor unerwarteten Entwicklungen** aufgenommen werden können. Die kurze Übersicht kann nicht die persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen, die Ihnen der Notar zur Vorbereitung von Übertragungsverträgen bietet und den Sie auf jeden Fall in Anspruch nehmen sollten, um den Besonderheiten Ihres Einzelfalls gerecht zu werden. Gerade bei Übertragungen gilt angesichts der Vielzahl zu berücksichtigender persönlicher, zivilrechtlicher, sozialrechtlicher und steuerrechtlicher Momente, dass maßgeschneiderte Einzellösungen erforderlich sind, die sicherstellen, dass alle Beteiligten – Veräußerer, Erwerber, dessen Geschwister etc. – mit der Übertragung selbst und ihrem Ergebnis auch Jahrzehnte später noch zufrieden sind. Scheuen Sie sich daher nicht, einen Besprechungstermin zu vereinbaren und auch nach Erhalt eines Entwurfs sowie während der Beurkundung Ihre Fragen zu stellen.

Die folgenden Erläuterungen gliedern sich in sechs Abschnitte:

- Zunächst sollen die verschiedenen **Anlässe einer Übertragung** und die daraus entwickelten **»Vertragstypen«** kurz dargestellt werden (**nachstehend Abschnitt II.**).
- Es folgt eine kurze Übersicht zu den möglichen **Objekten der Zuwendung** (**nachstehend Abschnitt III.**), insbesondere bezüglich der Abgrenzung von Grundstücks- bzw. Geldzuwendung.
- Der anschließende **Abschnitt IV.** widmet sich den **vorbehaltenen bzw. versprochenen »Gegenleistungen«**, seien sie auf Zahlung von Geldrenten, auf Naturalleistung (Versorgungspflichten) oder auf Duldung des weiteren Bewohnens oder der Ausübung eines Nießbrauchs gerichtet.
- **Abschnitt V.** beschäftigt sich mit »Verfügungssperren«, also dem regelmäßig vereinbarten **Zustimmungsvorbehalt des Veräußerers** bezüglich Belastungen, Veräußerungen oder Rückforderungsrechten für den Fall einer Scheidung, des Vorversterbens etc. In diesem Zusammenhang werden auch mögliche gesetzliche Rückforderungsrechte (z.B. wegen späterer Verarmung des Veräußerers bzw. infolge Heimunterbringung) erörtert.
- **Abschnitt VI.** beleuchtet einige Aspekte im Verhältnis zu weichenenden Geschwistern (Ausgleichspflichten, Anrechnungspflicht auf den Erbteil sowie die Anrechnung auf den eigenen Pflichtteil des Erwerbers).
- Im **Schlussabschnitt VII.** werden einige wenige Hinweise auf die schenkungs- bzw. grunderwerbsteuerrechtlichen Aspekte sowie die einkommenssteuerrechtliche Behandlung gegeben, die jedoch eingehendere Konsultationen mit dem Steuerberater oder die Einholung einer verbindlichen Auskunft seitens des Finanzamts in komplizierter gelagerten Fällen nicht ersetzen können.

Im Anschluss an die allgemeinen Erläuterungen finden Sie einen **Musterübertragungsvertrag** auf der jeweils linken Seite und auf der rechten Seite die dazugehörigen **Begriffserklärungen**.

II. Motive und Fallgruppen

Je nach den in erster Linie verfolgten Zielen einer Grundstücksübertragung – die sich häufig in Kombination nebeneinander finden – sind fünf besonders wichtige Fallgruppen zu unterscheiden:

1. Die Grundstücksübertragung zur Vorwegnahme der Erbfolge auf Abkömmlinge

Im Sinn einer zeitlich gestaffelten Vermögensübertragung sollen die **schenkungssteuerlichen Freibeträge (Euro 400.000 je Elternteil und Kind)**, die **alle zehn Jahre erneut zur Verfügung** stehen, mehrfach ausgenutzt werden. Häufig handelt es sich bei dem »übertragenen« Grundstück um das bisher und künftig selbst genutzte Eigenheim der Veräußerer, so dass die Beteiligten besonderes Augenmerk darauf legen, an den bisherigen Nutzungsverhältnissen und der bisherigen Lastentragung nichts zu ändern. Im Grund soll »nur der Name im Grundbuch ausgetauscht« werden. Dies kann erreicht werden durch einen umfassenden Nießbrauchsvorbehalt der Veräußerer, gepaart mit schuldrechtlichen Verfügungsverboten (beides wird nachstehend erläutert). Allerdings muss den Veräußerern deutlich werden, dass zwar der Erwerber (noch) nicht eigenmächtig über das Anwesen verfügen kann, allerdings auch die Veräußerer selbst dazu nicht mehr in der Lage sind, so dass z.B. ein Verkauf oder eine Beleihung (Eintragung von Grundpfandrechten) nur im Zusammenwirken von Veräußerer und Erwerber möglich sind. Wenn mehrere Abkömmlinge vorhanden sind und das Anwesen nicht allen gemeinsam übertragen wird, sondern ein Abkömmling das Anwesen allein übernehmen soll, ist zugleich das Verhältnis zu den »weichenden Geschwistern« zu regeln (hierzu nachstehend VI.).

2. »Ehebedingte Zuwendung«

Die »ehebedingte Zuwendung« soll zur Verwirklichung der ehelichen Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft »paritätische« Eigentumsverhältnisse herstellen. Das Schenkungssteuerrecht privilegiert diese insofern, als die **Übertragung eines selbstgenutzten »Familienheims«** (oder von Anteilen hieran) **gänzlich steuerfrei gestellt wird**, also auf den (immerhin 500.000,- Euro umfassenden) Freibetrag der Übertragung zwischen Ehegatten nicht angerechnet wird, und zwar **ohne weitere einschränkende Voraussetzungen** (im Falle der Vererbung muss der Witwer/die Witwe die betreffende Immobilie mindestens zehn Jahre selbst bewohnen, um Steuerfreiheit zu erlangen). Entscheidendes (und nicht immer leicht zu lösendes) Regelungsthema in solchen Fällen ist das Schicksal der Zuwendung für den Fall einer **Trennung oder Ehescheidung**: Soll die **Übertragung weiter Bestand haben** und allenfalls als Vorausleistung auf einen etwa geschuldeten Zugewinnausgleichsanspruch gelten (§ 1380 BGB), **oder** soll dem Zuwendenden ein Recht auf **Rückforderung** zustehen mit der Folge, dass der andere Ehegatte an etwaigen Wertsteigerungen z.B. über das Zugewinnausgleichsverfahren beteiligt wird oder aber dass (aufgrund ehevertraglicher Vereinbarung) lediglich dessen tatsächliche Eigeninvestitionen abgegolten werden sollen? Ein allgemeines »gesetzliches« Rückforderungsrecht bei Scheitern der Ehe besteht (abgesehen von den immer streitbehafteten Fällen des »groben Undanks«) nicht, so dass hierzu eine vertragliche Lösung gefunden werden sollte.

3. Veräußerer mit wirtschaftlich risikobehafteter Tätigkeit

Veräußerer mit wirtschaftlich risikobehafteter Tätigkeit (Unternehmer, Freiberufler mit Haftungsrisiken, Existenzgründer mit hohem Finanzierungsbedarf etc.) sind häufig bestrebt, wichtige Vermögensteile vor einem etwaigen künftigen **Zugriff der Gläubiger »in Sicherheit zu bringen«**. Solche Übertragungen sind allenfalls erfolversprechend, wenn sie deutlich vor Eintritt der Krise stattfinden (bei späterer Insolvenz oder erfolglosen Pfändungsversuchen eines Gläubigers besteht eine maximal vierjährige Anfechtungsfrist). Ferner muss in diesem Fall das Augenmerk darauf gelenkt werden, dass nicht der Veräußerer sich seinerseits pfändbare »Gegenleistungen« vorbehält, wie etwa in Gestalt von Rentenzahlungen oder einem Nießbrauchsrecht; ungefährlich ist jedoch der Vorbehalt eines nicht übertragbaren Wohnungsrechts.

4. Reduzierung von Pflichtteilsansprüchen

In ähnlicher Weise werden Überlassungen vorgenommen mit dem Ziel, **Pflichtteilsansprüche zu reduzieren**: Durch rechtzeitiges Ausscheiden aus dem Nachlass sollen sich die Ansprüche pflichtteilsberechtigter anderer Personen (hierzu zählen Eltern, Ehegatten und Kinder, auch und insbesondere nichteheliche oder ersteheliche Kinder) nur noch auf das »Restvermögen« beziehen, das beim Ableben noch vorhanden ist. Die **»Wartefrist«** beträgt hier gemäß § 2325 BGB **10 Jahre**, und auch diese lange **Frist beginnt nicht zu laufen, solange sich der Veräußerer wesentliche Nutzungen** (etwa in Gestalt eines Nießbrauchs) **vorbehalten hat**, sowie wenn der Veräußerer **Vermögenswerte an seinen Ehegatten übertragen hat** (aus Sicht des Gesetzgebers wirtschaften Ehegatten »aus einem Topf«). Stirbt der Veräußerer, ohne dass die genannte Zehn-Jahres-Frist seit der Schenkung bereits vollständig abgelaufen wäre, reduziert sich aber immerhin der Pflichtteilsergänzungsanspruch anderer Personen um **10 % für jedes abgelaufene Kalenderjahr** (sofern die Frist überhaupt angelaufen ist, also nicht bei Schenkungen unter Nießbrauchsvorbehalt und nicht bei Schenkungen unter Ehegatten!). Die »pflichtteilssichere« Formulierung der Gegenleistungen erfordert genaue Beratung durch den Notar, die dieser naturgemäß nur leisten kann, wenn ihm die Übertragungsmotive offengelegt werden. Außerdem kann eine Schenkung auch zur Reduzierung des künftigen Pflichtteilsanspruchs des Beschenkten selbst gegenüber dem Schenker eingesetzt werden (wobei diese Anrechnung spätestens bei der Zuwendung ausdrücklich angeordnet werden muss).

5. »Versorgungsvertrag«

Schließlich sei als Grundtypus der »Versorgungsvertrag« genannt: **Im Vordergrund steht hier die finanzielle Versorgung des Veräußerers**, insbesondere durch regelmäßige Geldzahlungen des Erwerbers (»Rente«), die jedoch – anders als bei einem Kaufvertrag auf Rentenbasis – nicht in kaufmännischer Weise mit dem realen Wert des überlassenen Anwesens abgewogen sind, sondern auf Lebenszeit oder aber bis zum Renteneintritt des Veräußerers geschuldet werden und sich der Höhe nach entweder nicht verändern (»Leibrente«) oder aber an persönlichen Faktoren wie der Leistungsfähigkeit des Erwerbers oder dem Bedarf des Veräußerers orientieren (»dauernde Last«). In diesem Zusammenhang ist die Kenntnis der steuerlichen Erfordernisse für die Abzugsfähigkeit solcher wiederkehrender Leistungen beim Erwerber (nachstehend VII., Sondertypus der »Vermögensübertragung gegen Versorgungsleistungen«) von besonderer Bedeutung. In seiner Verfügung über den Gegenstand ist der Erwerber jedoch typischerweise frei; er schuldet die Versorgungsleistungen häufig auch dann weiter, wenn er aus dem überlassenen Gegenstand keine Einkünfte (mehr) erzielt oder diesen bereits veräußert hat.

III. Objekte der Überlassung

Mögliche Gegenstände lebzeitiger Vermögensübertragung in Bezug auf Grundstücke können Grundstücke (dann samt allen darauf stehenden Baulichkeiten), Eigentumswohnungen, Erbbaurechte (d. h. lediglich das Gebäude unter Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag) sowie Teilflächen von Grundstücken sein; in letzterem Fall muss jedoch vor einer Umschreibung im Grundbuch die wegzumessende Fläche durch Vermessung abgetrennt werden. Eine einzelne Wohnung in einem Gebäude kann nur dann Gegenstand der Übertragung sein, wenn sie nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes als getrenntes Eigentum in einem eigenen Grundbuchblatt gebucht wird, andernfalls kann nur das gesamte Anwesen übertragen werden und beispielsweise an einer bestimmten Wohnung ein Wohnungsrecht »zurückbehalten« werden.

IV. »Gegenleistungen« und Vorbehalte

Selten handelt es sich um eine »glatte« Schenkung ohne jede Auflage, Gegenleistung oder sonstigen Vorbehalt. Viel häufiger wird sich der Veräußerer Nutzungsrechte wie Nießbrauch, nachstehend 1., bzw. Wohnungsrecht 2., Geldzahlungen 3. oder Dienstleistungen 4. vorbehalten. Wenn diese Rechte mehreren Personen zustehen, ist deren Gemeinschaftsverhältnis näher auszugestalten 5.

1. Nießbrauch

Der Nießbraucher »genießt den Gebrauch« (daher der Name) der übertragenen Sache weiterhin, d. h. er ist zur **umfassenden Nutzung**, also sowohl **Selbstnutzung** als auch zur **Vermietung auf eigene Rechnung** berechtigt. Der Nießbrauch ist das am weitestgehende Nutzungsrecht, welches sich der Veräußerer vorbehalten kann. Der Nießbrauch wird im Grundbuch in Abt. II eingetragen; er ist nicht vererblich und (mit Ausnahmen) nicht übertragbar. Der Vorbehalt der Nutzung **erstreckt sich in der Regel auf das gesamte Anwesen samt Gebäude**; es können zwar einzelne Grundstücksteile (mit darauf stehenden Baulichkeiten) ausgenommen werden, nicht jedoch einzelne Gebäudeteile (z.B. Wohnungen). Der Nießbrauch und die aus ihm fließenden Erträge (insbesondere Mietzinsen bei Fremdvermietung des Anwesens) sind **pfändbar**. Hinsichtlich der mit dem Objekt verbundenen Lasten sieht das Gesetz vor, dass der Nießbraucher die gewöhnliche Unterhaltung und die »Kleinreparaturen« trägt, ferner die Verzinsung bestehender Schulden, während der Eigentümer für die Tilgung dieser Verbindlichkeiten, für die außerordentliche Abnutzung sowie für »Großreparaturen« (z.B. Dach, Heizung etc.) verantwortlich ist. Die laufenden öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer, Brandversicherungsprämie) trägt der Nießbraucher, die außerordentlichen Lasten (z.B. Erschließungskosten) trägt der Eigentümer. Aus steuerlichen Gründen wird häufig von dieser Verteilung abgewichen, damit im Fall der Fremdvermietung der Nießbraucher alle Lasten, die er als Werbungskosten absetzen kann, auch tatsächlich zu tragen hat. Beim sogenannten »**Vorbehalt Nießbrauch**« zugunsten des Veräußerers, der bei der Übertragung »zurückbehalten« wird, **kann der Veräußerer sogar weiterhin die Gebäudeabschreibung geltend machen, obwohl er nicht mehr Eigentümer ist!** Wenn eine abweichende Tragung aller Kosten zu Lasten des Nießbrauchers vereinbart wird, bleibt »wirtschaftlich« alles beim Alten.

2. Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht bleibt insoweit hinter dem Nießbrauch zurück, als es **grundsätzlich nur zur Selbstnutzung** (samt Gästen, Angehörigen etc., soweit nicht anders vereinbart) berechtigt. Anders als der Nießbrauch kann das Wohnungsrecht **auf bestimmte Teile eines Gebäudes beschränkt werden**; dies ist sogar die Regel. Die zur ausschließlichen Nutzung vorgesehenen Räume und die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Bereiche (Küche, Keller, Garten etc.) müssen im Vertrag genau bezeichnet werden. Der Erwerber schuldet grundsätzlich nur die Duldung des Wohnens, jedoch kein aktives Tun (anders, wenn er im Vertrag zugleich zur Erhaltung des Anwesens in gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand verpflichtet wird). Typischerweise trägt der Wohnungsberechtigte die „Nebenkosten“ (= Verbrauchskosten, Grundbesitzabgaben, etc., die aus seiner Wohneinheit entfallen) sowie die Schönheitsreparaturen (neue Tapete, neuer Teppich etc.) in seinem Bereich selbst, alle anderen Lasten, insbesondere auch die hausbezogenen Renovierungskosten trägt der Erwerber. Denkbar ist jedoch auch, dass der Wohnungsberechtigte (aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung) eine mietähnliche »Nutzungsgebühr« entrichtet. Wenn nicht anders geregelt, ist eine Untervermietung oder Weitervermietung durch den Wohnungsberechtigten ausgeschlossen; der Berechtigte kann aber seinen Ehegatten, Lebensgefährten und Gäste aufnehmen (es sei denn dieses Recht wäre ebenfalls in der Urkunde abbedungen). Das seiner Natur nach somit höchstpersönliche Wohnungsrecht ist **nicht pfändbar** und auch nicht auf den Sozialleistungsträger überleitbar. Es endet spätestens mit dem Tod, ferner bei endgültigem Auszug, wenn keine Rückkehr mehr denkbar ist, nicht aber bei vorübergehendem Verlassen der Wohnräume.

3. Wiederkehrende Geldzahlungen

Wiederkehrende Geldzahlungen sind häufig in Übertragungsverträgen vorgesehen, die zugleich der Versorgung der Veräußerer dienen sollen. Der Vertrag muss in diesem Fall genau regeln, in welchem Rhythmus die Zahlungen fällig werden (monatlich, quartalsweise etc.), ob diese ihrer Höhe nach unabänderlich sind oder aber sich beispielsweise an die Inflationsrate anpassen (sogenannte »Indexierung« gemäß der Gesamt-Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland) oder aber ob eine angemessene Anpassung verlangt werden kann, wenn z.B. der

Bedarf der Veräußerer steigt oder aber die Leistungsfähigkeit des Erwerbers sinkt (sogenannter »Vorbehalt des § 239 FamFG«). Solche Regelungen müssen allerdings hinsichtlich ihrer tatsächlichen Auswirkungen genauer geprüft werden (bei einem späteren Heimaufenthalt der Veräußerer erhöht sich z.B. deren Bedarf um das Vielfache), ebenso hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen: Unter bestimmten Voraussetzungen können solche Zahlungen vom Erwerber abgesetzt werden, müssen dann aber vom Veräußerer auch versteuert werden (siehe Abschnitt VII. 2.) Zu regeln ist schließlich, ob zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung Eintragungen im Grundbuch (z.B. eine Grundschuld, die bei Einstellung der Zahlungen zur Verwertung der Immobilie berechtigt) erfolgen sollen.

4. Naturalleistungen

Naturalleistungen werden insbesondere im Rahmen eines sogenannten »Leibgedings« oder »Altenteils« in Form von Dienstleistungen und Handreichungen vereinbart. Es handelt sich beispielsweise um Besorgungen und Fahrdienste, hauswirtschaftliche Verrichtungen (Säubern der Wohnung, Zurichten der Wäsche, Zubereitung der Mahlzeiten) sowie um Versorgungs- und Pflegeleistungen, die körperlich unmittelbar »an der Person« zu verrichten sind (Körperpflege, Grund-Krankenpflege ohne medizinische Verrichtungen). Auf staatliche Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz, die ja durch Beitragszahlungen erkaufte sind, wirken sich solche vertraglichen Dienstleistungsansprüche nicht negativ aus; anders verhält es sich möglicherweise bei Bezügen nachrangiger Sozialleistungen, etwa im Bereich der Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII (früher Sozialhilfegesetz). Im Einzelnen sollte hier nach persönlicher Beratung mit dem Notar eine allen Seiten gerecht werdende Formulierung gefunden werden. Da die staatlichen Leistungen im Pflegefall nach dem Pflegeversicherungsgesetz im Wesentlichen erst ab Pflegegrad 2 beginnen, andererseits die körperliche und zeitliche Belastung des Erwerbers auch im Hinblick auf dessen eigene Familie und etwaige Berufstätigkeit nicht über Gebühr in Anspruch genommen werden soll, wird im Regelfall die Verpflichtung zur Erbringung von Pflege- und Krankenleistungen im eigentlichen Sinn auf einen zeitlichen Leistungsumfang beschränkt.

5. Mehrere Berechtigte

Bei einer Mehrheit von Berechtigten, also wenn beispielsweise Ehegatten das Anwesen gemeinsam übertragen und sich die vorstehenden Leistungen oder Nutzungen »gemeinsam« vorbehalten wollen, oder aber wenn das Anwesen im Alleineigentum eines Ehegatten steht, dieser aber seinen Ehepartner ebenfalls mit absichern will, muss schließlich geklärt werden, in welchem Berechtigungsverhältnis beide zueinander stehen. Dabei sind auch steuerrechtliche und sozialrechtliche Aspekte zu beachten. (Beispiel: Werden Geldrenten zugleich an den Ehegatten erbracht, kann es sein, dass dieser dadurch die zulässige Einkommensgrenze von 425 Euro [bzw. bei Minijob-Regelung 520 Euro] pro Monat überschreitet, so dass seine **beitragsfreie Familienmitversicherung in der gesetzlichen Krankenversicherung** endet.) Relevant wird das Berechtigungsverhältnis auch, wenn es zu Streitigkeiten zwischen den beiden Berechtigten oder zwischen dem Berechtigten und dem Erwerber kommen sollte. (Beispiel: Steht der Anspruch beiden als »Gesamtberechtigten nach § 428 BGB« zu, kann der Erwerber mit schuldbefreiender Wirkung auch an einen der beiden allein leisten; der andere Ehegatte geht zunächst leer aus und muss sich im Innenverhältnis an den Leistungsempfänger halten. Weiteres Beispiel: Wem soll das Wohnungsrecht zustehen, wenn sich die gemeinsam berechtigten Ehegatten scheiden lassen? Schließlich: Soll sich die Monatsrente verringern oder der Wohnungsbereich verkleinern, wenn einer der beiden Berechtigten verstirbt?).

V. Rückforderungsvorbehalt und »Verfügungssperren«

Häufig soll die Grundstücksübertragung nicht unter allen Umständen und für jeden Fall eine endgültige sein. Vielmehr will sich der Veräußerer für bestimmte Fälle zumindest die Möglichkeit aufrechterhalten, das Grundstück samt Gebäude wieder zurückzuverlangen, zumal die gesetzlichen Rückforderungstatbestände (nachstehend 1) nur sehr lückenhaft sind. Mit solchen Rückforderungsvorbehalten versucht der Veräußerer zugleich, auf bestimmte unliebsame Entwicklungen

(z.B. Weiterverkauf, Vorversterben des Erwerbers, dessen Ehescheidung etc.) zu reagieren (nachstehend 2.). Die nähere inhaltliche Ausgestaltung erfordert einige Überlegung (nachstehend 3.).

1. Gesetzliche Rückforderungstatbestände

Gesetzliche Rückforderungstatbestände umfassen insbesondere den sogenannten »groben Undank (§ 530 BGB)« sowie spätere Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB).

Ein Widerruf wegen groben Undanks kommt nur innerhalb eines Jahres nach einer »schweren Verfehlung«, die der Beschenkte sich gegenüber dem Schenker hat zuschulden kommen lassen und die zugleich auf eine »subjektiv tadelnswerte Gesinnung« schließen lässt, in Betracht. Ohne viel Phantasie lässt sich nachvollziehen, dass solche Fälle fast immer vor Gericht ausgestritten werden. (Beispiel: Die Eltern schenken eine Immobilie an die Tochter und den Schwiegersohn. Der Schwiegersohn »bricht aus der intakten Ehe aus«. Liegt hierin ein grober Undank nur gegenüber der Ehefrau oder auch gegenüber den Schwiegereltern?) Die Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB) hat eine weitaus größere Bedeutung. Sie wird regelmäßig vom Sozialhilfeträger geltend gemacht, wenn der Veräußerer binnen zehn Jahren nach der Schenkung sich nicht mehr selbst unterhalten kann und nachrangige Sozialleistungen in Anspruch nimmt. Der Rückforderungsanspruch, den der Veräußerer selbst gegen seine Kinder kaum geltend machen wird, geht dann auf den Sozialleistungsträger über. Ein solcher Sachverhalt tritt zumeist ein, wenn der Veräußerer wegen Verschlechterung seines Gesundheitszustands dauerhaft in einem Heim untergebracht werden muss. Der Anspruch ist nicht auf Rückgabe des zugewendeten Anwesens in Natur gerichtet, sondern auf monatliche Zahlung der »Unterhaltslücke« durch den Beschenkten, so lange bis der Netto-Wert der Zuwendung aufgezehrt ist. Der Beschenkte kann sich dabei nicht darauf berufen, dass er zur Erbringung der monatlichen Zahlung nicht genügend leistungsfähig sei. Der Rückforderungsanspruch bzw. die Wertausgleichszahlung, die in dessen Erfüllung geschuldet werden, gehen gesetzlichen Unterhaltstatbeständen vor: Zunächst also wird die Zuwendung »von Staats wegen rückabgewickelt«, erst dann werden gegebenenfalls andere Geschwister aufgrund ihres Einkommens herangezogen.

Der Rückforderungsanspruch kann nicht durch Vertrag ausgeschlossen werden. Allerdings gewährt der BGH dem Beschenkten ein Wahlrecht zwischen der monatlichen Zahlung der Unterhaltsrente, einerseits, und der Rückgabe des zugewendeten Gegenstands selbst gegen Erstattung der von ihm erbrachten Investition, andererseits.

2. Vertragliche Rückforderungstatbestände

Die Aufnahme vertraglicher Rückforderungstatbestände wird aufgrund der nur sehr begrenzten gesetzlichen Regelung häufig gewünscht sein. Dies ermöglicht es zugleich, den Erwerber in gewisser Hinsicht zu »disziplinieren« und zugleich die »Geschäftsgrundlage« der Übertragung festzuschreiben. Ein jederzeitiges, freies Widerrufsrecht ist unüblich geworden, es ist jederzeit (sonst nur eingeschränkt) pfändbar bei Betriebsvermögen und bei vermieteten Immobilien wohl auch steuerschädlich. Häufig vereinbarte Sachverhalte, die dem Veräußerer zumindest ein Recht zur Rückforderung der Immobilie geben, sind beispielsweise

- a) die Veräußerung des Anwesens ohne schriftliche Zustimmung des Übergebers
- b) die sonstige Weiterveräußerung, auch Schenkung, der Immobilie ohne Zustimmung des Übergebers
- c) die Belastung der Immobilie ohne Zustimmung des Übergebers
- d) die Pfändung der Immobilie von dritter Seite
- e) das Versterben des Erwerbers vor dem Veräußerer (Die überlassene Immobilie fällt in den Nachlass und steht damit denjenigen Erben zu, die der Erwerber in seinem Testament gegebenenfalls benannt hat, andernfalls den gesetzlichen Erben, z.B. seiner Ehefrau und den Kindern. Wenn der Übergeber damit nicht einverstanden ist, insbesondere also vermeiden

möchte, dass die Schwiegertochter/der Schwiegersohn z.B. nach Wiederheirat anderweitig über das Objekt verfügt, kann er mit Hilfe der Rückforderungsklausel das Objekt wieder aus dem Nachlass an sich ziehen.)

- f) Auch wenn die Ehe des Erwerbers geschieden wird und nicht z.B. durch Ehevertrag sichergestellt ist, dass das Schwiegerkind im Rahmen des Zugewinnausgleichs keine Ansprüche auf die Wertsteigerung der Immobilie erhebt, sondern allenfalls die tatsächlich von ihm getätigten Investitionen zurückerhält, kann eine Rückforderungsklausel hilfreich sein; sie schützt in diesem Fall den Erwerber vor den Risiken seiner eigenen Ehe.
- g) Im Übrigen kommen zahlreiche weitere Rückforderungstatbestände in Betracht, die jeweils im Einzelfall erörtert werden sollten. (Beispiele: Der Erwerber bricht eine Berufsausbildung ab, er wird Mitglied einer verfassungsfeindlichen Organisation oder einer Sekte, er bewohnt das Anwesen nicht mehr selbst, er wird nicht nur vorübergehend geschäftsunfähig etc.)
- h) Denkbar sind weiter Rückforderungsvorbehalte, die an das Entstehen von Schenkungsteuer oder an den künftigen Wegfall der Schenkungsteuer überhaupt (etwa als Folge neuerlicher Verfassungswidrigkeit) anknüpfen. Diese Regelung macht sich den Umstand zunutze, dass bei Ausübung eines solchermaßen vorbehaltenen Rückforderungsrechtes sowohl die Steuer für die (aufgehobene) Schenkung erstattet als auch für die »Rückabwicklung« keine neue Steuer erhoben wird (§ 29 ErbStG).

3. Detailausgestaltung

Die Detailausgestaltung der Modalitäten und Konsequenzen einer Ausübung des Rückforderungsrechts muss ebenfalls festgelegt werden. Im Regelfall handelt es sich um ein höchstpersönliches Recht, das binnen einer gewissen Frist nach Kenntnis vom auslösenden Umstand ausgeübt werden muss, und das nicht vererblich ist. Bei Durchführung der Rückabwicklung sind sodann nur die vom Erwerber tatsächlich getätigten werterhöhenden Investitionen mit ihrem noch vorhandenen Zeitwert rückzuvergüten, soweit sie mit Zustimmung des Übergebers vorgenommen wurden, nicht jedoch beispielsweise laufende Aufwendungen und »aufgedrängte Luxussanierungen«. Der bedingte Anspruch auf Rückforderung sollte auf jeden Fall im Grundbuch durch eine Vormerkung gesichert werden, damit der Anspruch gegebenenfalls auch gegen Rechtsnachfolger (etwa im Fall des abredewidrigen Verkaufs an einen Dritten) durchgesetzt werden kann. Wichtig ist in diesem Rahmen auch der Rang der Vormerkung, insbesondere im Verhältnis zu Grundpfandrechten. Vor einem Rangrücktritt sollte daher auf jedem Fall die Beratung eines Notars in Anspruch genommen werden.

VI. »Weichende Geschwister«; pflichtteilsrechtliche Fragen

Überlassungen dienen häufig der Vorwegnahme der Erbfolge. Es stellt sich die Frage, ob der Veräußerer dadurch im Übrigen frei wird, wie er mit seinem Restbesitz verfährt (also das Problem des möglichen Pflichtteilsrechts des Erwerbers, nachstehend 1.). Wenn andere Geschwister des Erwerbers vorhanden sind, ist häufig von Interesse, ob diese kraft Gesetzes Ausgleichsansprüche gegen den Erwerber geltend machen können (nachstehend 2.) bzw. wie eine mögliche vertragliche Ausgleichspflicht gestaltet sein könnte (nachstehend 3.).

1. Das Pflichtteilsrecht des Erwerbers

Eltern, Ehegatten und Abkömmlinge sind beim Tod einer Person pflichtteilsberechtigt, wenn sie entweder nicht zum Erben eingesetzt sind, oder aber wenn durch lebzeitige Schenkungen während der letzten zehn Jahre (bei Vorbehalt eines Nießbrauchs auch länger, vgl. oben II. 4.) der Nachlass um mehr als die Hälfte gemindert wurde. Regelmäßig wollen Veräußerer aufgrund der Überlassung in der Lage sein, mit ihrem restlichen Vermögen, z.B. den Ersparnissen, frei zu verfügen, also beispielsweise den überlebenden Ehegatten als Erben einzusetzen. Es empfiehlt sich dann, einen ausdrücklichen Pflichtteilsverzicht des Erwerbers gegenüber dem Veräußerer, gegebenenfalls auch gegenüber dessen Ehegatten, in die Urkunde aufzunehmen oder aber zumindest zu vermerken, dass die Zuwendung als »Vorausleistung« auf etwaige künftige Pflichtteilsansprüche zu werten ist, so dass diese regelmäßig dadurch »aufgezehrt« werden.

2. Gesetzliche Ausgleichsansprüche

Gesetzliche Ausgleichsansprüche von weichenden Geschwistern bestehen nur in sehr engen Grenzen: Die Frage eines »Zwangsausgleichs« stellt sich gesetzlich erst nach dem Ableben des Veräußerers, und zwar allenfalls dann, wenn dieser nicht mehr zehn Jahre ab der Zuwendung gelebt hat. (Die Zehnjahresfrist verlängert sich – wie oben II. 4. vermerkt – bei Vorbehalt wesentlicher Nutzungsrechte, etwa eines Nießbrauchs; läuft die Frist an, reduziert sich aber um 10 % pro seit der Schenkung abgelaufenem Kalenderjahr.) Unter Umständen können dann weichende Geschwister innerhalb von drei Jahren nach dem Ableben des Veräußerers sogenannte »Pflichtteilsergänzungsansprüche (§ 2325 BGB)« geltend machen, sofern nämlich durch die lebzeitige Vorwegübertragung ihr Anteil am Nachlass um mehr als die Hälfte geschmälert wurde. Der Anspruch richtet sich darauf, zumindest den Pflichtteil (also die Hälfte des gesetzlichen Erbanteils) aus dem Nachlass zu erhalten, der fiktiverweise bestehen würde, wenn die frühere Schenkung dem tatsächlichen Nachlass hinzugerechnet wird. Der Anspruch richtet sich gegen den Erben, bei Erschöpfung des Nachlasses gegen den Beschenkten. Diese ungewisse, insbesondere auch von der Lebensdauer des Veräußerers abhängende Rechtslage besteht allerdings nur dann, wenn keine ausdrückliche einvernehmliche Regelung getroffen wird. Bei intakten Familienverhältnissen wird es sich häufig so verhalten, dass die Geschwister mit der Übertragung, die im Familienkreis besprochen wurde, einverstanden sind und daher mit Wirkung auch für ihre Abkömmlinge in der notariellen Urkunde auf ihre Pflichtteilsergänzungsansprüche bezüglich des Vertragsobjekts verzichten können (sogenannter »gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzicht«). Dieser kann nur in notarieller Urkunde erfolgen. Er gibt dem Erwerber Gewissheit, dass er nicht später mit »Nachforderungsansprüchen« seiner Geschwister konfrontiert wird.

3. Vertragliche Ausgleichsregelungen

Vertragliche Ausgleichsregelungen sind insbesondere dann häufig, wenn mehrere Geschwister vorhanden sind und nur eine Immobilie zur Verteilung zur Verfügung steht. Denkbar sind z.B. Ausgleichszahlungen, die bereits zu Lebzeiten des Veräußerers fällig werden (deren Höhe in der Regel frei vereinbart wird, jedoch deutlich unter dem anteiligen Verkehrswert der Immobilie liegt und deren Fälligkeit in der Regel auf mehrere Raten gestundet ist). Teilweise werden solche Ausgleichsansprüche zwar dem Grunde nach vereinbart, ihre Fälligkeit aber von bestimmten Krisenumständen abhängig gemacht. Schließlich kann sich der Veräußerer auch damit begnügen, im Verhältnis unter mehreren Abkömmlingen als gesetzlichen Miterben eine erbrechtliche Ausgleichspflicht zu schaffen (untechnisch gesprochen: »Anrechnung auf den Erbteil«), so dass bei der Verteilung des Restnachlasses zunächst die Geschwister zum Zug kommen, bis alle Kinder untereinander gleichgestellt sind. Sollte allerdings kein ausreichender Restnachlass mehr zur Verfügung stehen, wäre der Erwerber der Immobilie gegenüber den Geschwistern nicht zum »Nachschlag« verpflichtet.

VII. Einige steuerrechtliche Hinweise

Die nachstehende kurze Übersicht kann die detaillierte Beratung durch den Notar oder einen Steuerberater naturgemäß nicht ersetzen!

1. Schenkungsteuer

Die Schenkungsteuer fällt grundsätzlich in gleicher Höhe an, wie sie bei der Vererbung entstehen würde (Erbchaftsteuer), allerdings stehen die persönlichen Freibeträge alle 10 Jahre erneut zur Verfügung. Durch Verteilung der Vermögensübergabe auf mehrere Zeitabschnitte kann also deutlich Steuer gespart werden! Die persönlichen Freibeträge belaufen sich ab 2009 für Ehegatten und gleichgeschlechtlich Verpartnerte auf 500.000 Euro, für Kinder (gegenüber jedem Elternteil) auf je 400.000 Euro für Enkel (gegenüber jedem der vier Großelternteile!) auf je Euro 200.000 Euro, und für Eltern beim Erbschaftserwerb auf je 100.000 Euro; für Eltern bei Schenkungen, sowie für Geschwister und sonstige, entfernte oder nicht verwandte Personen auf 20.000 Euro.

Immobilien werden nicht mehr (wie bis Ende 1995) mit dem Einheitswert bewertet, sondern mit dem Verkehrswert. Dies bedeutet beispielsweise, dass unbebaute Grundstücke vom Finanzamt nach der sogenannten »Bodenrichtwertkarte« bewertet werden; bei bebauten Immobilien wird der Verkehrswert für Ein- oder Zwei-Familien-Häuser sowie Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren, hilfsweise dem Sachwertverfahren, hingegen für Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutzte Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ermittelt; der Steuerpflichtige kann jedoch stets durch ein Sachverständigengutachten den abweichenden tatsächlichen Wert nachweisen. Auch bei Betriebsvermögen gilt das Vergleichswertverfahren, ersatzweise das Ertragswertverfahren, wobei jedoch mindestens das Ergebnis des Sachwertverfahrens anzusetzen ist.

Belastungen (Schulden, aber auch etwa gewährte bzw. vorbehaltene Nutzungs- oder Nießbrauchsrechte etc.) werden abgezogen. Im Einzelnen sind dies sehr komplexe und streitanfällige Bewertungsvorgänge.

2. Grunderwerbssteuer

Grunderwerbsteuer würde zwar anfallen für diejenigen Gegenleistungen und Vorbehalte, die bei der Schenkungssteuer als Minderung berücksichtigt wurden; da jedoch Übertragungen an Verwandte in gerader Linie, also an Kinder sowie an Ehegatten, grunderwerbsteuerfrei sind, scheidet eine solche Besteuerung bei Überlassung typischerweise aus. Sie kann jedoch anfallen z.B. bei Übertragungen in der Seitenlinie (von Tante an Nichte) oder an Dritte (an das Patenkind).

3. Einkommensteuer

In einkommenssteuerlicher Hinsicht stellt sich eine ganze Reihe von teilweise sehr schwierigen Fragen:

- a) Handelt es sich bei dem überlassenen Grundstück um Betriebsvermögen einer selbständigen Tätigkeit, eines Gewerbebetriebs oder einer Land- und Forstwirtschaft (dies kann auch beispielsweise hinsichtlich eines freiberuflich genutzten Büros in einem sonst zu Wohnzwecken dienenden Gebäude der Fall sein oder bei sogenanntem Sonderbetriebsvermögen von Gesellschaftern einer OHG oder Kommanditgesellschaft), liegt in der privat motivierten Übertragung außerhalb der Betriebsübergabe eine sogenannte »Entnahme«, die zur Erhöhung des Gewinns durch die regelmäßig im Grundbesitz verkörperten stillen Reserven führt.
- b) Häufig wird ebenfalls übersehen, dass eine Grundstücksübertragung mit Gegenleistungen (Abstandszahlungen an den Veräußerer, Gleichstellungsgelder an weichende Geschwister, Schuldübernahmen) auch im Hinblick auf die »Spekulationsbesteuerung« (Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte gemäß § 23 EStG) von Bedeutung sein kann. Die maßgebliche Frist zwischen Anschaffungs- und Veräußerungsvorgang wurde bekanntlich rückwirkend auf zehn Jahre verlängert. Hinsichtlich des entgeltlichen Anteils einer Übertragung liegt bei vermieteten Immobilien, wenn der Zeitraum noch nicht abgelaufen ist, ein anteiliges Spekulationsgeschäft vor; hinsichtlich des unentgeltlichen Teils der Übertragung läuft die bisher vom Veräußerer zurückgelegte Frist jedoch weiter. Lediglich bei vermieteten Immobilien, die vollständig unentgeltlich übertragen werden, oder solchen, die schon länger als zehn Jahre im Eigentum des Veräußerers standen, ferner bei Immobilien, die im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst genutzt waren, stellt sich diese Problem nicht.

Erzielt der Erwerber aus der übertragenen Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (die Immobilie wird auch dann als in vollem Umfang vermietet anerkannt, wenn die Miete über zwei Drittel der ortsüblichen Miete beträgt, § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG), kann er neben den sonstigen Werbungskosten, z.B. Schuldzinsen, Erhaltungsaufwendungen etc., die Abschreibung (AfA) geltend machen. Er führt insoweit bei rein unentgeltlichem Erwerb die AfA des Vorgängers fort; bei einem teilentgeltlichen Erwerb verwirklicht er eigene Anschaffungskosten, für die er eine neue AfA-Reihe in Gang setzt. Gegenleistungen mit Entgeltcharakter in diesem Sinn sind z.B. Einmalzahlungen an den Veräußerer, die Übernahme auf dem Objekt ruhender Schulden, Gleichstellungsgelder an Geschwister sowie Rentenzahlungen an den Veräußerer, wenn es sich um sogenannte »Austauschrenten« handelt, die nach kaufmännischen

Gesichtspunkten mit der Leistung abgewogen wurden, oder um »Zeitrenten«, die nicht auf Lebenszeit, sondern auf einen bestimmten, befristeten Zeitraum geschuldet sind.

- c) Von der Frage der Entgeltlichkeit (und damit dem Entstehen von Anschaffungskosten beim Erwerber, gegebenenfalls eines Veräußerungserlöses bei betrieblichem Vermögen in Gestalt des Veräußerers) zu unterscheiden sind wiederkehrende Versorgungsleistungen, die unter bestimmten Voraussetzungen beim Erwerber in voller Höhe als Sonderausgaben gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1a EStG abgezogen werden können, jedoch nach dem »Korrespondenzprinzip« beim Veräußerer zu versteuern sind. Da der Erwerber typischerweise einer höheren Steuerprogression unterliegt, ist per Saldo damit eine steuerliche Privilegierung der lebzeitigen Vermögensübertragung verbunden.

Im Einzelnen ist jedoch, wenn diese einkommensteuerlichen Aspekte eine wichtige Rolle spielen, eine detaillierte Prüfung notwendig, insbesondere zur Abgrenzung zu den steuerlich unbeachtlichen privaten Unterhaltsrenten (§ 12 Nr. 2 EStG) und zu Kaufpreisrenten, die zu Anschaffungskosten führen.

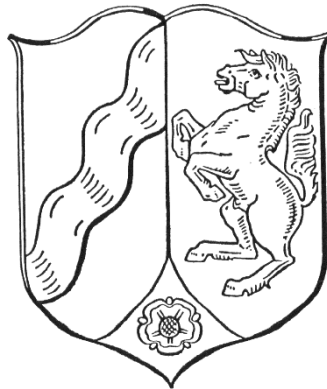
Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich gerne zur Verfügung.

Ich hoffe, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur »Übersetzung« des in Übertragungsverträgen notwendig enthaltenen »Juristendeutsch« in die Alltagssprache geleistet zu haben, und danke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen



J. P. Schmidt
Notar



Übertragungsvertrag

Heute, den 2023
erschieden vor mir, dem Notar
Jörg Peter Schmidt
mit dem Amtssitz in Meinerzhagen
in meiner Geschäftsstelle Lindenstraße 6, 58540 Meinerzhagen:

1. Frau/Herr Wählen Sie ein Element aus., nach Angabe **im gesetzlichen Güterstand verheiratet / unverheiratet**
2. Frau/Herr Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben., nach Angabe **im gesetzlichen Güterstand verheiratet / unverheiratet**

Der zu 1. genannte Beteiligte wird im Folgenden „der **Veräußerer**“ und der zu 2. genannte Beteiligte wird im Folgenden „der **Erwerber**“ genannt.

Die Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer mit Lichtbild versehenen amtlichen Ausweisdokumente.

Die Erschienenen wurden darauf hingewiesen, dass die in dieser Urkunde enthaltenen personenbezogenen Daten einschließlich der Kopien ihrer Ausweisdokumente elektronisch gespeichert und verarbeitet und gemäß den gesetzlichen Mitteilungspflichten an öffentliche Stellen oder andere Dritte übermittelt werden.

Der Notar fragte die Erschienenen vor der Beurkundung, ob er oder eine ihm beruflich verbundene Person mit der vorliegenden Angelegenheit bereits außerhalb seiner notariellen Amtstätigkeit vorbefasst war. Dies verneinten die Erschienenen.

Die Erschienenen bestätigen ferner, dass ihnen vor der Beurkundung der beabsichtigte Text des Vertrages zur Prüfung so rechtzeitig zur Verfügung gestellt wurde, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich mit dem Gegenstand der Urkunde - auch durch Rücksprache mit dem Notar - auseinanderzusetzen, dass sie sich über die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite des Geschäfts im Klaren sind und wissen, dass der Notar Wert und Beschaffenheit des Vertragsobjektes nicht prüft.

Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 9 Inhalt der Niederschrift

(1) Die Niederschrift muss enthalten

1. die Bezeichnung des Notars und der Beteiligten sowie
2. die Erklärungen der Beteiligten.

Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das dieser beigelegt wird, gelten als in der Niederschrift selbst enthalten. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Beteiligten unter Verwendung von Karten, Zeichnungen oder Abbildungen Erklärungen abgeben.

(2) Die Niederschrift soll Ort und Tag der Verhandlung enthalten.

Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 10 Feststellung der Beteiligten

(1) Der Notar soll sich Gewissheit über die Person der Beteiligten verschaffen.

(2) In der Niederschrift soll die Person der Beteiligten so genau bezeichnet werden, dass Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind.

(3) Aus der Niederschrift soll sich ergeben, ob der Notar die Beteiligten kennt oder wie er sich Gewissheit über ihre Person verschafft hat. Kann sich der Notar diese Gewissheit nicht verschaffen, wird aber gleichwohl die Aufnahme der Niederschrift verlangt, so soll der Notar dies in der Niederschrift unter Anführung des Sachverhalts angeben.

Beurkundungsgesetz (BeurkG)
§ 3 Verbot der Mitwirkung als Notar

(1) Ein Notar soll an einer Beurkundung nicht mitwirken, wenn es sich handelt um

7. Angelegenheiten einer Person, für die der Notar, eine Person im Sinn der Nummer 4 oder eine mit dieser im Sinn der Nummer 4 oder in einem verbundenen Unternehmen (§ 15 des Aktiengesetzes) verbundene Person außerhalb einer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist, es sei denn, diese Tätigkeit wurde im Auftrag aller Personen ausgeübt, die an der Beurkundung beteiligt sein sollen,

Der Notar hat vor der Beurkundung nach einer Vorbefassung im Sinne des Satzes 1 Nummer 7 zu fragen und in der Urkunde die Antwort zu vermerken.

Auf Ersuchen der Erschienenen und gemäß ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht folgenden

Übertragungsvertrag:

§ 1

Grundbuch- und Sachstand

Das Grundbuch des Amtsgerichts Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. für Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Blatt Wählen Sie ein Element aus. wurde am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. eingesehen.

Dort ist folgendes **Vertragsobjekt** im Bestandsverzeichnis vorgetragen:

lfd. Nr. des Grundstücks	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm

Nach Angaben der Beteiligten gehört kein weiterer, auf getrennter Grundbuchstelle vorgetragener, Grundbesitz (etwa Stellplatz, Wegeanteil etc.) zu dem vorstehenden Vertragsobjekt.

Als Eigentümer ist in **Abteilung I** eingetragen:

Das Vertragsobjekt ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten und Beschränkungen

Abteilung III:

lfd. Nr. der Eintragung	lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eine Einsichtnahme in die Grundakten ist nicht erfolgt, womit sich die Beteiligten nach Risikohinweis des Notars einverstanden erklärten.

§ 2

Überlassung

Der Veräußerer überlässt den in § 1 bezeichneten Grundbesitz (im Folgenden „Vertragsobjekt“) mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör (§ 97 BGB) an den Erwerber zum Alleineigentum.

Der Notar hat erläutert, dass eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch gegen anderweitige Veräußerung oder Belastung, Pfändung oder Insolvenz während der Abwicklungsphase

Grundbuch | ist ein öffentliches Register für Grundstücke. Jedes Grundbuchblatt beginnt mit dem Bestandsverzeichnis. Es enthält die genaue Bezeichnung sowie Angaben zur Lage, Wirtschaftsart und Größe des Grundstücks. In weiteren drei Abteilungen sind der Eigentümer und eventuelle Belastungen des Grundstücks eingetragen, zum Beispiel Wege- und Leitungsrechte oder Grundschulden. Kraft Gesetzes wird vermutet, dass der im Grundbuch eingetragene Verkäufer auch Eigentümer des Grundstücks ist.

Kataster | ist das amtliche Verzeichnis für Flurstücke. Es beschreibt deren geometrische Lage, Art der Nutzung, Größe sowie darauf befindliche bauliche Anlagen. Auf diesen Angaben beruhen die Grundstücksangaben im Grundbuch

Grundstück | ist ein im Grundbuch mit eigener Nummer verzeichneter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Ein Gebäude gehört rechtlich – von Ausnahmen wie dem Erbbaurecht abgesehen – zu dem Grundstück, auf dem es steht. Der Jurist spricht von einem wesentlichen Bestandteil. Ist vom Grundstück die Rede, ist rechtlich auch das aufstehende Gebäude erfasst.

Bestandsverzeichnis | listet die auf einen Grundbuchblatt verzeichneten Grundstücke mit ihrer katastermäßigen Bezeichnung auf.

Abteilung I | hier ist aufgeführt, wer Eigentümer des Grundstückes ist.

Eigentum | ist die rechtliche Zuordnung eines Grundstücks zu einer Person. Zusätzlich zur Auflassung setzt der Eigentumsübergang voraus, dass der Käufer anstelle des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Voraussetzung ist in der Regel, dass der Kaufpreis bezahlt wurde. Der Notar kann die Eigentumsumschreibung erst veranlassen, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.

Abteilung II | hier werden sämtliche Belastungen des Grundstücks eingetragen, die nicht Grundpfandrechte sind. Dies wären: Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Reallasten, Erbbaurechte, Vormerkungen und Widersprüche, Verfügungsbeschränkungen (Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzvermerk, Nacherbenvermerk, Testamentsvollstreckervermerk, Sanierungsvermerk)

Abteilung III | enthält die Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden). Grundpfandrechte sichern Zahlungsverpflichtungen für die der Eigentümer sein Grundstück als Sicherheit zur Verfügung gestellt hat.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Zubehör | sind bewegliche Gegenstände auf einem Grundstück, die dessen wirtschaftlichem Zweck dienen (z. B. Maschinen auf einem Fabrikgelände, Baumaterial auf einem Baugrundstück). Im Zweifel wird angenommen, dass sich die Veräußerung des Grundstücks auch auf dessen Zubehör erstreckt.

Photovoltaikanlagen | die auf einem Dach des Gebäudes verbaut sind bewegliche Gegenstände auf die die Vorschriften der §§ 929 ff. BGB über den Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen Anwendung finden. Sie sind kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder des Gebäudes, auf dem sie betrieben werden und auch kein Zubehör, sondern eine eigenständige Sache und müssen deshalb gesondert übereignet werden. Ihr Schicksal muss also im Kaufvertrag besonders geregelt werden!

dieses Vertrages schützen würde. Gleichwohl verzichten die Beteiligten darauf, eine solche Vormerkung zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Beteiligten sind über den vereinbarten Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Der Veräußerer **bewilligt** und der Erwerber **beantragt**, den Eigentumsübergang gemäß dieser

A u f l a s s u n g

in das Grundbuch einzutragen.

§ 3

Rechtsgrund und erbrechtliche Anrechnung

1. Rechtsgrund

Die vertragsgegenständliche Überlassung erfolgt unter Beachtung der nachstehend in § 4 geregelten Vorbehalte, im Übrigen jedoch unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

2. Erbrechtliche Anrechnung

Der Erwerber hat sich den Wert der heutigen Zuwendung auf seine möglichen Pflichtteilsansprüche (einschließlich etwaiger Pflichtteilsergänzungsansprüche und Ausgleichspflichtteile) am Nachlass des Veräußerers anrechnen zu lassen. Die Anrechnung auf den Pflichtteil erfolgt zum heutigen Verkehrswert der Zuwendung. Eine erbrechtliche Ausgleichung erfolgt jedoch nicht.

§ 4

Vorbehaltene Rechte

1. Wohnungsrecht

a) Berechtigter, Belastungsgegenstand

Der Veräußerer, mehrere Personen als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB – nachstehend auch „der Berechtigte“ genannt – behält sich auf seine Lebensdauer das Wohnungsrecht an dem in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Vertragsobjekt vor.

b) Rechtsinhalt, Ausübungsbereich

Der Berechtigte darf unter Ausschluss des Eigentümers die [Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.](#) des Vertragsobjektes gelegenen Räume zu Wohnzwecken nutzen. Er darf außerdem Nebenräume wie Keller und Dachboden, sowie alle sonstigen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen mitbenutzen, insbesondere Hof und Garten, und Familienangehörige bzw. Haushaltspersonal aufnehmen. Die Ausübung des Wohnungsrechtes kann dritten Personen nicht überlassen werden.

Wird das Gebäude zerstört, ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet, dieses auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Das Wohnungsrecht erlischt auch dinglich, wenn es voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann bzw. nicht mehr ausgeübt wird - z. B. auf Grund des Auszugs des Berechtigten aus der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume oder der dauerhaften Unterbringung des Berechtigten in einem Alten-/Pflegeheim ohne Aussicht auf Rückkehr -; der Berechtigte ist sodann zur Bewilligung der Löschung im Grundbuch verpflichtet.

Geldersatzansprüche werden aus jedem Rechtsgrund ausgeschlossen, es sei denn der Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger hat/haben den Wegzug des Berechtigten zu vertreten.

Auflassung | nennt der Jurist die (dingliche) Einigung zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück. Sie muss vor einem deutschen Notar erfolgen.

Pflichtteilsansprüche | sind Geldansprüche gegen den oder die Erben, in der Regel in Höhe des Wertes der Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Sie können insbesondere enterbten Abkömmlingen und Ehegatten zustehen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 2315 Anrechnung von Zuwendungen auf den Pflichtteil

- (1) Der Pflichtteilsberechtigte hat sich auf den Pflichtteil anrechnen zu lassen, was ihm von dem Erblasser durch Rechtsgeschäft unter Lebenden mit der Bestimmung zugewendet worden ist, dass es auf den Pflichtteil angerechnet werden soll.
- (2) Der Wert der Zuwendung wird bei der Bestimmung des Pflichtteils dem Nachlass hinzugerechnet. Der Wert bestimmt sich nach der Zeit, zu welcher die Zuwendung erfolgt ist.
- (3) Ist der Pflichtteilsberechtigte ein Abkömmling des Erblassers, so findet die Vorschrift des § 2051 Abs. 1 entsprechende Anwendung.

Wohnungsrecht | räumt einer anderen Person – meist einer oder einem Familienangehörigen – das Recht ein, ein Gebäude oder auch nur Teile eines Gebäudes unter Ausschluss der Eigentumspartei zu nutzen. Anders als bei einem Nießbrauch können wohnungsberechtigte Personen die Räumlichkeiten im Regelfall nur selbst bewohnen, nicht jedoch vermieten. Das Wohnungsrecht ist nicht pfändbar.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 428 Gesamtgläubiger

Sind mehrere eine Leistung in der Weise zu fordern berechtigt, dass jeder die ganze Leistung fordern kann, der Schuldner aber die Leistung nur einmal zu bewirken verpflichtet ist (Gesamtgläubiger), so kann der Schuldner nach seinem Belieben an jeden der Gläubiger leisten. Dies gilt auch dann, wenn einer der Gläubiger bereits Klage auf die Leistung erhoben hat.

Der Veräußerer erteilt dem Erwerber unwiderruflich

- auf den Todesfall,
 - für den Fall, dass das Wohnungsrecht voraussichtlich auf Dauer von dem Berechtigten aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausgeübt werden kann und hierüber ein amtsärztliches Attest vorliegt,
 - für den Fall, wenn der Berechtigte bei der zuständigen Meldebehörde weder mit Haupt- noch mit Nebenwohnung gemeldet sind, d. h. die von dem Wohnungsrecht erfassten Räume dem Berechtigten also tatsächlich weder als Haupt- noch als Nebenwohnung mehr dienen,
- unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, die Löschung des Wohnungsrechtes im Grundbuch (unter Vorlage einer Sterbeurkunde oder eines amtsärztlichen Attestes oder einer Meldebescheinigung des zuständigen Einwohnermeldeamtes) zu bewilligen und zu beantragen und alle Erklärungen abzugeben, die zur Löschung erforderlich sind.

c) *Unterhaltungspflichten*

Der Eigentümer hat das Gebäude und die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets in ordnungsgemäßigem, gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand zu erhalten.

Nur schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsbeteiligten außerdem, dass der Berechtigte die Schönheitsreparaturen für die von dem Ausübungsbereich des Wohnungsrechtes umfassten Räume selbst zu tragen hat sowie sämtliche Betriebskosten, die auch einem Mieter gemäß den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen (derzeit §§ 556, 556a BGB) auferlegt werden können.

d) *Einigung, Grundbucheklärungen*

Die Beteiligten sind sich über das Entstehen des Wohnungsrechtes einig und sie

bewilligen und beantragen

die Eintragung dieses Wohnungsrechtes zu Gunsten der Berechtigten als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB an rangbereiter Stelle im Grundbuch.

Zu vermerken ist mit Rücksicht auf die vereinbarten Unterhaltungspflichten, dass **zur Löschung des Rechtes der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt**.

Die Bedeutung der Rangstelle wurde mit den Beteiligten erörtert.

2. Nießbrauch

Der Veräußerer – nachstehend „der Berechtigte“ genannt – behält sich am gesamten übertragenen Vertragsobjekt ein

Nießbrauchsrecht

vor (Vorbehaltsnießbrauch), für das die gesetzlichen Bestimmungen gelten sollen mit der Abweichung, dass der Nießbraucher auch die außerordentlichen, als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehenden Lasten sowie die Tilgung bestehender Verbindlichkeiten trägt.

Ebenso trägt der Nießbraucher auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die über die gewöhnliche Unterhaltung der Sache hinausgehen. Dem Nießbraucher stehen keine Verwendungsersatzansprüche und Wegnahmerechte zu, während umgekehrt der Eigentümer keine Sicherheitsleistung (§ 1051 BGB) verlangen kann. Die gesamten Lasten und Kosten des Vertragsbesitzes sowie die Verkehrssicherungspflicht verbleiben demnach beim Nießbraucher.

Nießbrauch | nennt der Jurist das umfassende Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Nießbrauchsberechtigte kann das Grundstück dann selbst bewohnen, er kann es aber beispielsweise auch vermieten. Der Nießbrauch kann anders als das Wohnungsrecht nicht auf einzelne Gebäudeteile beschränkt werden, er kann aber auch nur an einem Miteigentumsanteil eingeräumt werden.

Vorbehaltsnießbrauch | kann bei der Schenkung einer Immobilie zu einem steuerlichen Vorteil führen und zwar insoweit, dass der Wert der Schenkung (= Wert der übertragenen Immobilie = Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer) für die Berechnung der Schenkungssteuer um den Wert des vorbehaltenen Nießbrauchs gekürzt wird. Die Ermittlung der Wertminderung durch den Nießbrauch wird durch eine Kapitalwertberechnung nach steuerlichen Vorschriften errechnet. Der Kapitalwert errechnet dabei die Höhe des Nutzens des Nießbrauchrechtes für den Nießbrauchberechtigten über die Laufzeit des Nießbrauchs. Sofern das Nießbrauchrecht auf das Leben des Berechtigten ausgerichtet ist, orientiert man sich dabei an der durchschnittlichen Lebenserwartung von Männern und Frauen auf Basis einer vom Gesetzgeber vorgegebenen Tabelle. Daneben ist die zweite entscheidende Größe der sogenannte Jahreswert, also der Nutzungswert des unter Zurückbehaltung des Nießbrauchs übertragenen Wirtschaftsgutes.

Eine Vollmacht zur Revalutierung bestehender oder zur Bestellung neuer Grundpfandrechte zur Finanzierung der vom Nießbraucher zu tragenden Lasten und Kosten wird nicht gewünscht. Der Nießbraucher kann und darf jederzeit sein Recht durch Löschung im Grundbuch einseitig aufgeben.

Die Überlassung der Ausübung des Nießbrauches an einen anderen (z.B. Übertragung der Vermieterstellung [§ 1059 Satz 2 BGB]) ist ausgeschlossen.

Die Eintragung des Nießbrauchrechts zugunsten des Berechtigten – für mehrere Personen als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB – am Vertragsbesitz wird

bewilligt und beantragt,

mit dem Vermerk, dass zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll, was hiermit vereinbart, wird. Das Recht erhält nächstfolgende Rangstelle, jedoch im Rang nach dem unter Ziffer 1. bestellten Wohnungsrecht.

3. Rückforderungsrecht

Jeder Erwerber und seine Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum sind gegenüber dem Veräußerer verpflichtet, den Vertragsbesitz zurückzuübertragen, wenn und soweit ein Rückforderungsgrund eintritt und die Rückforderung vertragsgemäß, d.h. binnen 12 Monaten nach Kenntnis vom Rückforderungstatbestand und in notariell beglaubigter Form erklärt wird. Das Rückforderungsrecht ist nicht vererblich oder übertragbar und kann nicht durch einen gesetzlichen Vertreter oder sonstigen Sachwalter, der mit Wirkung für fremde Vermögen Erklärungen abzugeben berechtigt ist, ausgeübt werden. Es kann sich auch lediglich auf Teile des Vertragsbesitzes erstrecken.

Macht zu Lebzeiten des Veräußerers nur einer von mehreren Veräußerern das Rückforderungsrecht geltend, oder ist der andere Veräußerer verstorben, ist nur an den verbleibenden Veräußerer aufzulassen, der auch die Verpflichtungen alleine übernimmt. Andernfalls ist an beide zu je hälftigem Miteigentum unter gesamtschuldnerischer Übernahme der Verpflichtungen aufzulassen.

Ein Rückforderungsgrund tritt jeweils ein, sobald der jeweilige Eigentümer

- a) das Vertragsobjekt ganz oder teilweise ohne schriftliche Einwilligung des Veräußerers (bzw. seines gesetzlichen Vertreters oder Bevollmächtigten) veräußert oder sonst das Eigentum daran verliert, belastet oder eingetragene Belastungen revaluiert, oder vermietet,
- b) von Zwangsvollstreckung oder Zwangsverwaltung in den Grundbesitz betroffen ist, sofern die Maßnahme nicht binnen zwei Monaten wieder aufgehoben wird,
- c) in Insolvenz fällt, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder er die Richtigkeit eines Vermögensverzeichnisses gemäß § 802c ZPO an Eides statt zu versichern hat,
- d) vor dem Berechtigten verstirbt,
- e) von seinem (künftigen) Ehegatten/eingetragenen Lebenspartner getrennt lebt im Sinne des § 1567 BGB oder Klage auf vorzeitigen Zugewinnausgleich erhoben wird, es sei denn, durch vertragliche Vereinbarung ist sichergestellt, dass der Vertragsbesitz im Rahmen des Zugewinn- bzw. Vermögensausgleiches nicht berücksichtigt wird, sondern allenfalls tatsächlich getätigte Investitionen oder Tilgungsleistungen dem Partner zu erstatten sind,
- f) der Drogen- oder Alkoholsucht verfällt, oder

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 1051 Sicherheitsleistung

Wird durch das Verhalten des Nießbrauchers die Besorgnis einer erheblichen Verletzung der Rechte des Eigentümers begründet, so kann der Eigentümer Sicherheitsleistung verlangen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 1059 Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung

Der Nießbrauch ist nicht übertragbar. Die Ausübung des Nießbrauchs kann einem anderen überlassen werden.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 428 Gesamtgläubiger

Sind mehrere eine Leistung in der Weise zu fordern berechtigt, dass jeder die ganze Leistung fordern kann, der Schuldner aber die Leistung nur einmal zu bewirken verpflichtet ist (Gesamtgläubiger), so kann der Schuldner nach seinem Belieben an jeden der Gläubiger leisten. Dies gilt auch dann, wenn einer der Gläubiger bereits Klage auf die Leistung erhoben hat.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
§ 1061 Tod des Nießbrauchers

Der Nießbrauch erlischt mit dem Tode des Nießbrauchers. Steht der Nießbrauch einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft zu, so erlischt er mit dieser.

Rückforderung | ist nach dem Gesetz nur eingeschränkt möglich, kann jedoch im Übertragungsvertrag unter bestimmten Voraussetzungen (= bedingtes Rückforderungsrecht) vereinbart werden. Ein unbedingtes Rückforderungsrecht (= freies Rückforderungsrecht) ist nicht zu empfehlen, da dieses dazu führt, dass der Veräußerer das Vertragsobjekt noch nicht endgültig aus der Hand gegeben hat mit der Folge, dass wesentliche Fristen (u.a. Pflichtteilsergänzung nach § 2325 BGB, Rückforderungsrecht wegen Verarmung des Schenkers) nicht zu laufen beginnen. Beim bedingten Rückforderungsrecht ist die Möglichkeit der Rückforderung an bestimmte vom Erwerber beeinflussbare Bedingungen geknüpft, auf deren Eintritt der Veräußerer keinen Einfluss mehr hat (= Rückforderungsgründe Ziffer a) – h).

- g) länger als 6 Monate geschäftsunfähig ist.
- h) Der Veräußerer ist zur Rückforderung ferner dann berechtigt, wenn für die heutige Übertragung Schenkungssteuer anfällt oder wenn sich das Schenkungssteuerrecht oder seine Anwendung in einer Weise ändert, dass sich nach dieser Änderung für die heutige Übertragung im Vergleich zum geltenden Recht eine geringere Steuerbelastung, eine spätere Fälligkeit der Steuer oder die Möglichkeit ihrer Vermeidung bei Eintritt zusätzlicher Bedingungen ergibt.

Bei mehreren Eigentümern genügt der Eintritt bei einem von ihnen.

Der Veräußerer hat die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Grundpfandrechte dinglich zu übernehmen, soweit dann im Rang vor der nachstehend bestellten Auflassungsvormerkung eingetragen sind. Aufschiebend bedingt auf die wirksame Ausübung des Rückforderungsrechts werden bereits heute alle Rückgewähransprüche, die dem Erwerber dann bezüglich eingetragener Grundpfandrechte zustehen (werden), an den dies annehmenden Veräußerer im oben bezeichneten Erwerbsverhältnis abgetreten. Ferner verpflichtet sich der Erwerber, etwa ihm dann zustehende Eigentümergrundschaften auf Verlangen des Veräußerers löschen zu lassen, und bewilligt zu dessen Gunsten eine Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB bei den derzeit eingetragenen Grundpfandrechten einzutragen. Der Veräußerer kann den Antrag auf Eintragung jederzeit stellen.

Aufwendungen aus dem Vermögen des Rückübertragungsverpflichteten werden – maximal jedoch bis zur Höhe der noch vorhandenen Zeitwerterhöhung – gegen Rechnungsnachweis erstattet bzw. durch Schuldübernahme abgegolten, soweit nicht nur der Erhaltung des Anwesens im derzeitigen Zustand, sondern dessen Verbesserung oder Erweiterung gedient haben und mit schriftlicher Zustimmung des Berechtigten oder seines Vertreters durchgeführt wurden. Im Übrigen erfolgt die Rückübertragung unentgeltlich, also insbesondere ohne Ausgleich für geleistete Dienste, wiederkehrende Leistungen, Tilgungen, geleistete Zinsen, Arbeitsleistungen, oder die gezogenen Nutzungen. Hilfsweise gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Rücktrittsrecht. Die Kosten der Rückübertragung hat der Anspruchsberechtigte zu tragen. Mit Durchführung der Rückübertragung entfällt die ggf. angeordnete Anrechnung der Zuwendung auf den Pflichtteilsanspruch des heutigen Erwerbers sowie ein etwa mit ihm in dieser Urkunde vereinbarter Pflichtteilsverzicht (auflösende Bedingung).

Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruches nach wirksamer Ausübung eines vorstehend eingeräumten Rückforderungsrechtes oder des gesetzlichen Widerrufs gemäß § 530 BGB (grober Undank) bestellt hiermit jeder Erwerber zu Gunsten des vorgenannten Veräußerers – sofern es sich um mehrere Personen handelt, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB – eine

Rückauflassungsvormerkung

am Vertragsobjekt und

bewilligt und beantragt

deren Eintragung im Grundbuch. Die Vormerkung ist als Sicherungsmittel auflösend befristet. Sie erlischt mit dem Tod des jeweiligen Veräußerers.

Den Beteiligten ist bekannt, dass nach vorstehender Gestaltung der durch die Vormerkung vermittelte Schutz auf jeden Fall mit dem Tod des Berechtigten endet. Die Vormerkung erhält nächst-offene Rangstelle, jedoch Rang nach dem vorstehend vereinbarten Nießbrauch/Wohnungsrecht.

Vormerkung | Mit der Vormerkung wird im Grundbuch ein vertraglich vereinbarter Anspruch abgesichert. Die Sicherungswirkung der Vormerkung entsteht dadurch, dass alle nach ihr im Grundbuch eingetragenen Veränderungen (z. B. nachträgliche Eigentumswechsel oder Belastungen) dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam sind.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung

(1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

(2) Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

(3) Der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.

Rang | Belastungen eines Grundstücks werden im Grundbuch grundsätzlich in der Reihenfolge des Antragsverkehrs eingetragen. Im Fall der Zwangsvollstreckung werden Grundpfandrechte in der Reihenfolge ihres Ranges bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt. Nachrangig eingetragene Belastungen erlöschen.

§ 5

Besitzübergang

Alternative 1 ohne Nießbrauch und Wohnungsrecht:

Besitz, Nutzungen, Lasten, die Gefahr sowie die Haftung für den Vertragsgegenstand, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, gehen mit Ablauf des heutigen Tages auf den Erwerber über, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend vereinbart.

Der Veräußerer erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht vermietet oder verpachtet ist.

Der Erwerber hat sämtliche Anlieger- und Erschließungskosten für das Vertragsobjekt zu tragen, für die ein Bescheid ab heute zugeht. Ihm stehen auch etwaige Rückerstattungen zu.

Alternative 2 bei Nießbrauch oder Wohnungsrecht:

Der mittelbare Besitz geht sofort über – Lasten, Haftung, Verkehrssicherung und Gefahr jedoch nur, soweit der Nießbrauch bzw. Wohnungsrecht nicht entgegenstehen –; der unmittelbare Besitz und die Nutzungen jedenfalls erst mit dessen Beendigung. Der Erwerber trägt Erschließungs- und Anschlusskosten, die ab Beendigung des Nießbrauches durch Bescheid oder Rechnung angefordert werden.

Der Vertragsbesitz unterliegt keiner Wohnungsbindung.

Er ist nicht vermietet oder verpachtet. Den Beteiligten ist bewusst, dass etwaige durch den Nießbraucher abgeschlossene Mietverträge grundsätzlich den Eigentümer auch nach Beendigung des Nießbrauches binden; er hat im Verhältnis zum Veräußerer (Vorbehaltsnießbraucher) diesen »Rechtsmangel« hinzunehmen.

§ 6

Rechtsmängel

Der Veräußerer gewährleistet, dass der Erwerber ungehinderten Besitz und (abgesehen von altrechtlichen Dienstbarkeiten) lastenfreies Eigentum erhält, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Abteilung II und III des Grundbuches sind lastenfrei. Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Freigaben, Löschungen und Rangrücktritten wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese jetzt oder später vorgelegt werden.

Alternative: Grundpfandrechte werden nur dinglich übernommen:

Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche des Veräußerers an bestehenden Grundpfandrechten werden an den Erwerber abgetreten, der die Abtretung annimmt. Persönliche Vollstreckungsunterwerfungen sind nicht erforderlich.

Die bisherigen Darlehensbeziehungen bleiben unverändert, so dass Schuldübernahmegenehmigungen etc. nicht einzuholen sind. Mit Erlöschen des Nießbrauches übernimmt der Erwerber unter vollständiger Entlastung der bisherigen Darlehensschuldner bzw. deren Erben die noch bestehenden Verbindlichkeiten zur weiteren Verzinsung und Tilgung. Sofern die durch den Erwerber einzuholenden Schuldübernahmegenehmigungen nach § 415 BGB nicht erteilt werden, erfolgt die Freistellung der Erben im Wege interner Befreiungsverpflichtung.

Allen zur Lastenfreistellung erforderlichen Freigaben und Löschungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

Besitz | ist die „tatsächliche Sachherrschaft“.

Nutzungen | sind alle mit dem Grundstück verbundenen Vorteile

Lasten | sind die mit einem Grundstück kraft Gesetzes verknüpften Verpflichtungen, insbesondere die Grundsteuer, die Erschließungskosten und die Prämien der Sachversicherung.

Erschließungskosten | entstehen, um den Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation, an öffentliche Verkehrswege oder an die Wasser- und Energieversorgung herzustellen oder zu modernisieren. Der Erwerber sollte sich bei der Gemeinde vorab nach offenen Kosten oder geplanten Maßnahmen erkundigen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 1056 Miet- und Pachtverhältnisse bei Beendigung des Nießbrauchs

(1) Hat der Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so finden nach der Beendigung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1 und der §§ 566c bis 566e, 567b entsprechende Anwendung.

(2) Der Eigentümer ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Verzichtet der Nießbraucher auf den Nießbrauch, so ist die Kündigung erst von der Zeit an zulässig, zu welcher der Nießbrauch ohne den Verzicht erlöschen würde.

(3) Der Mieter oder der Pächter ist berechtigt, den Eigentümer unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erklärung darüber aufzufordern, ob er von dem Kündigungsrecht Gebrauch mache. Die Kündigung kann nur bis zum Ablauf der Frist erfolgen.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

Rechtsmängel | Der Verkäufer muss dem Käufer ein Grundstück frei von Rechten Dritter (beispielsweise von Grundpfandrechten oder Mietverträgen) übertragen, wenn diese nicht übernommen werden. Ist das Grundstück vertragswidrig belastet, stehen dem Käufer Zurückbehaltungs- und Gewährleistungsrechte zu.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 435 Rechtsmangel

Die Sache ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Einem Rechtsmangel steht es gleich, wenn im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das nicht besteht.

Lastenfreistellung | Der Erwerber möchte das Grundstück grundsätzlich frei von fremden Belastungen, insbesondere frei von Kreditsicherheiten des Veräußerers (Grundpfandrechte), erwerben. Die Beseitigung solcher Belastungen im Zuge einer Grundstücksübertragung bezeichnet man auch als Lastenfreistellung. Sichert beispielsweise eine eingetragene Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Veräußerers, kümmert sich der Notar darum, dass das Kreditinstitut die Löschungsunterlagen zur Verfügung stellt.

Grundpfandrechte | sind Grundschulden und Hypotheken. Sie dienen der Kreditsicherung durch Grundstücke. Wird das gesicherte Darlehen nicht bedient, kann der Kreditgeber durch Zwangsvollstreckung in das Grundstück den Verwertungserlös zur Kreditrückzahlung heranziehen.

Grundschuld | ist ein Mittel zur Kreditsicherung, das im Grundbuch eingetragen wird. Im „Verwertungsfall“ findet die Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück statt. Im Gegensatz zur Hypothek erlischt die Grundschuld nicht kraft Gesetzes, wenn das abgesicherte Darlehen zurückgezahlt wird. Ob es sinnvoll ist, die Grundschuld danach „stehen zu lassen“, hängt davon ab, ob weiterer Finanzierungsbedarf bei der gleichen Bank besteht. Häufig wiegen bereits geringe Zinsunterschiede die Kosten für Löschung und Neueintragung zugunsten eines anderen Kreditinstituts auf.

Hypothek | ist ein nur noch selten eingesetztes Mittel zur Kreditsicherung. Anders als die Grundschuld „steht und fällt“ sie mit der gesicherten Forderung.

Alternative: Grundpfandrechte und Verbindlichkeiten werden übernommen:

Der Erwerber (Alternativ: mehrere Erwerber als Gesamtschuldner) übernimmt mit Wirkung vom heutigen Tage die dem/den Grundpfandrecht(en) Abt. III Nr. zugrunde liegenden Verbindlichkeiten i.H.v. € zur Verzinsung und Rückzahlung gemäß den Bedingungen von Darlehensvertrag und Schuldurkunde mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer. Die Zins- und Zahlungsbestimmungen sind dem Erwerber bekannt.

Der nominelle Jahreszins beträgt% p.a. Für die Schuldübernahme wird die Gläubigerin voraussichtlich € Kosten in Rechnung stellen. Der Jahreszins und die Kosten sind wie folgt abänderbar:

Den Beteiligten ist bekannt, dass der Veräußerer von seiner Haftung gegenüber dem Gläubiger erst befreit ist, wenn dieser die Schuldübernahme genehmigt. Der Notar wird beauftragt, unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift dieser Urkunde die erforderliche Genehmigung des Gläubigers zur Schuldübernahme sowie eine Erklärung des Inhalts einzuholen, dass die Grundschuld(en) künftig nunmehr zur Sicherung von Verbindlichkeiten des Erwerbers dient(dienen) und der Veräußerer aus jeglicher persönlichen Schuldhafte entlassen ist.

Sollte die Schuldübernahme nicht genehmigt werden, gilt diese Vereinbarung im Innenverhältnis der Beteiligten als Erfüllungsübernahme, sodass der Veräußerer vom Erwerber auf jeden Fall von jeglicher Inanspruchnahme freizustellen ist.

Soweit die bei den Grundakten befindliche, der Eintragung des Grundpfandrechts zugrunde liegende Urkunde eine persönliche Vollstreckungsunterwerfung enthält, erklärt der Erwerber, dass diese übernommen wird.

Wegen der hiermit übernommenen Verbindlichkeiten gegenüber den Gläubigern unterwirft sich der Erwerber, mehrere als Gesamtschuldner, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der jeweilige Gläubiger ist berechtigt, sich jederzeit auf einseitigen Antrag und ohne weiteren Nachweis vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen zu lassen.

Soweit der Erwerber Grundpfandrechte übernimmt, tritt der Veräußerer dem dies annehmenden Erwerber hiermit auf den Tag der Übernahme alle Eigentümerrechte bzw. Rückgewähransprüche hinsichtlich dieser Grundpfandrechte mit der Vollmacht zur Verfügung über die Grundpfandrechte ab, bei mehreren Erwerbern diesen als Gesamtgläubigern und mit Gesamtvollmacht.

§ 7

Sachmängel

Der Erwerber übernimmt den Vertragsbesitz im gegenwärtigen, ihm bekannt Zustand. Rechte des Erwerbers wegen Mängeln sind (bis auf Fälle des Vorsatzes oder der Arglist) ausgeschlossen.

§ 8

Hinweise des Notars

Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, im Übrigen über die rechtliche Tragweite der abgegebenen Erklärungen belehrt und abschließend nochmals auf folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum geht mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung wegen der Grunderwerbsteuer vorliegt.
2. Unabhängig von den rein schuldrechtlichen Vereinbarungen der Vertragsbeteiligten in dieser Urkunde haften kraft Gesetzes der Vertragsbesitz für Rückstände an öffentlichen Abgaben

Zwangsvollstreckung | ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Durchsetzung von Ansprüchen. Die Immobilienzwangsvollstreckung kann durch Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung oder Eintragung einer Zwangshypothek erfolgen.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung | Ein Anspruch kann ohne vorheriges gerichtliches Verfahren vollstreckt werden, wenn sich der Schuldner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.

dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung | hierdurch ist die Vollstreckung in das betreffende Pfandobjekt (= Grundstück, Erbbaurecht) unabhängig vom jeweiligen Eigentümer möglich.

Sachmängel | liegen vor, wenn das Grundstück oder Bauwerk nicht die vereinbarte, vorausgesetzte oder für die gewöhnliche Verwendung geeignete Beschaffenheit hat. Die Haftung des Veräußerers für Sachmängel wird bei Übertragungen regelmäßig ausgeschlossen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung | ist die von Notar anzufordernde Bestätigung, dass die Grunderwerbssteuer gezahlt ist oder nicht anfällt. Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück auf den Käufer setzt i. d. R. die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung voraus. Diese wird durch das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer ausgestellt und direkt dem Notar übermittelt.

Grunderwerbsteuer | fällt – von Ausnahmen abgesehen – bei der Veräußerung von Grundstücken je nach Bundesland i. H. v. 3,5 % bis 6,5 % des Kaufpreises an. Mitverkaufte bewegliche Sachen unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer. Von der Grunderwerbssteuer befreit ist u.a. der Erwerb geringwertiger Grundstücke (= Wert bis 2.500,00 €) nach § 3 Nr. 1 GrEStG, der Erwerb von Verwandten in gerader Linie (§ 3 Nr. 6 GrEStG).

und Erschließungsbeiträgen und beide Vertragsteile für die etwa anfallende Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.

3. Sofern sich der Veräußerer Nutzungsrechte oder Rückforderungsrechte am Vertragsobjekt vorbehalten hat, kann dies dazu führen, dass die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB, nach deren Ablauf die heutige Zuwendung bei der Berechnung von Pflichtteilsergänzungsansprüchen nicht mehr zu berücksichtigen ist, nicht zu laufen beginnt.
4. Dieser Vertrag kann steuerliche Auswirkungen haben, insbesondere kann Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer anfallen und können ertragssteuerliche Folgen eintreten; bezüglich der Einzelheiten empfiehlt es sich, einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuschalten, da der Notar nicht über steuerliche Fragen belehrt. Die Übertragung bisher betrieblich gehaltenen Grundbesitzes kann zur Besteuerung dadurch aufgelöster stiller Reserven führen.
5. Das gesetzliche Rückforderungsrecht wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB) und die Möglichkeiten einer Anfechtung durch Gläubiger oder für den Fall späterer Insolvenz des Schenkers können nicht abbedungen werden; auf diese – insbesondere die geltenden Fristen – wurde hingewiesen. Die Beteiligten vereinbaren hierzu:

Sollte sich der Erwerber von einer etwa bestehenden Pflicht zur Leistung von Wertersatz in Geld durch Rückauflassung des Vertragsbesitzes selbst befreien wollen, erfolgt diese unmittelbar an den Veräußerer Zug um Zug gegen Ausgleich der durch Investitionen des Erwerbers geschaffenen Werterhöhung sowie seiner an den Veräußerer oder weichende Geschwister aufgrund Vertrages erbrachten Zahlungen.

6. Alle Vertragsvereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, da der Vertrag andernfalls unwirksam sein kann.

§ 9

Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern und (auch gemäß § 875 Abs. 2 BGB) entgegenzunehmen.

Anfechtbare Bescheide und Zwischenbescheide zur Fristverlängerung sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Vertragsteile bevollmächtigen die Angestellten an dieser Notarstelle – welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit vom Verbot der Mehrfachvertretung des § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell-rechtlicher oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

Vollzug | Im Rahmen des Vollzugs kümmert sich der Notar um die weitere Abwicklung des Grundstückskaufvertrags: Er holt notwendige Zustimmungen ein, sorgt für die erforderlichen Grundbucheinträge und benachrichtigt – soweit erforderlich – andere Behörden. Deshalb ist regelmäßig eine entsprechende Vollzugsvollmacht in der Urkunde enthalten.

§ 10
Kosten

Im Hinblick auf § 34 ErbStG und § 8 ErbStDV machen die Beteiligten ergänzend folgende Angaben:

Der Verkehrswert des Anwesens beträgt	€.
Der Jahreswert des Nießbrauchs beträgt	€.
Der Jahreswert des Wohnungsrechtes wird mit	€ angegeben.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges sowie eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer und Schenkungssteuer trägt der Erwerber.

§ 11
Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

<u>Ausfertigungen:</u>	das Grundbuchamt.
<u>Beglaubigte Abschriften:</u>	das Finanzamt -Schenkungssteuerstelle-.
<u>Einfache Abschriften:</u>	die Vertragsbeteiligten, das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-.

Vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt, und eigenhändig unterschrieben:

Notar