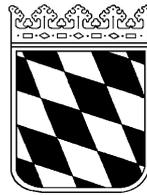


Notar
Dr. Bernd Weiß



Notarin
Bianca Muschel

Informationen **zur Immobilienschenkung/-überlassung**

Sie haben sich entschieden, eine Immobilie, also ein Grundstück, Haus, eine Wohnung oder ein Erbbaurecht, zu Lebzeiten auf Ihre Kinder oder eine andere Person zu übertragen.

Da Sie damit Ihr Vermögen - oft das selbst bewohnte Haus bzw. Wohnung - weggeben, ist für Schenkungen, insbesondere bei Immobilien, zwingend die Beurkundung durch den Notar vorgesehen.

Unsere Aufgabe ist es dabei, Schenker und Beschenkten bei den für sie passenden Regelungen und Vereinbarungen im Vorfeld zu beraten, gemeinsam mit Ihnen den Vertrag zu gestalten und auszuformulieren und schlussendlich im Grundbuch auch zu vollziehen.

Wir werden dabei auf Risiken und zu beachtende Dinge besonders hinweisen und Ihnen Vorschläge zu deren Vermeidung machen.

Dieses Merkblatt möchte Sie darüber informieren, was bei einer Schenkung zu überlegen und zu beachten ist, um Ihnen zu helfen, sich optimal auf eine Besprechung und auf die Beurkundung einer Überlassung vorzubereiten. Es soll auch dazu dienen, Ihnen eventuell bereits bestehende Fragen zu beantworten, Entscheidungen leichter zu machen, aber vielleicht auch erst Fragen aufzuwerfen, die Sie uns im Rahmen der Besprechung und Beurkundung dann stellen können.

Vielleicht vorab: Warum sagt man eigentlich meist „Überlassung“ und nicht Schenkung?

Das Gesetz sieht in einer Schenkung eine Hingabe völlig ohne Gegenleistungen. Oftmals werden Sie sich jedoch Rechte (zB auf Nutzung) zurückbehalten, bestimmte Auflagen (kein Weiterverkauf) machen und sich Widerrufsrechte vorbehalten. All diese Vereinbarungen sind jedoch Gegenleistungen, die den Vertrag wieder zu einem Austauschvertrag ma-

chen. Ein großer Teil jedoch bleibt geschenkt, weshalb auch kein Kaufvertrag vorliegen wird.

Deshalb verwenden wir, sozusagen als unbestimmten Oberbegriff, die Bezeichnung „Überlassung“.

A. Fragestellungen und Schritte bei einer Immobilienüberlassung

Sie überlegen, ob Sie Ihre Immobilie bereits zu Lebzeiten überlassen sollen oder ob es vielleicht doch besser ist, sie bis zum Tod zu behalten und dann zu vererben. Bei der Entscheidung hilft eventuell die nachfolgende **Für-und-Wider-Liste** (Abschnitt B. I.).

Sie haben sich für eine Übertragung entschieden, überlegen aber noch, wie Sie Ihr Vermögen auf mehrere Kinder verteilen bzw. ob es sinnvoll ist, mehreren Kindern Anteile zu schenken. Alternativ überlegen Sie, ob die Kinder, die nichts oder weniger geschenkt bekommen, später für den Beschenkten/Erwerber zum Problem werden könnten und ob/wie sich das vermeiden lässt. Die hierfür denkbaren Gestaltungen sind in Abschnitt B.II. dargestellt.

Sie haben sich entschieden, wer zu welchen Anteilen die Immobilie bekommen soll, möchten das Vermögen aber noch nicht endgültig aus der Hand geben. Sie fragen sich, welche Möglichkeiten Sie haben, weiter darin wohnen bleiben zu können, das Objekt vermieten oder zurückfordern zu können. Sie machen sich Gedanken, wer Sie im Alter pflegt und wer das alles bezahlen soll. Um Ihnen die Entscheidung hierzu leichter zu machen, sind die wesentlichen Rechte, die Sie sich in der Übertragung vorbehalten können, unter Abschnitt B.III. aufgeführt und kurz erläutert.

Sollten auf der Immobilie noch Kredite abgesichert sein, ist zu überlegen, ob diese weiterhin von Ihnen getilgt oder vom Erwerber übernommen werden. Ist der Kredit schon abbezahlt, aber die Sicherheit für die Bank (Grundschuld) noch eingetragen, ist es zu überlegen, ob diese gelöscht wird oder ob der Erwerber sie für eine spätere Neubeleiheung stehen lässt. In diesem Zusammenhang sind natürlich immer auch die Risiken für Sie im Auge zu behalten (Abschnitt B.IV).

Im Hinblick auf Ihr späteres Erbe können weitere Regelungen angezeigt sein. Eventuell wollen Sie Ihr Restvermögen an andere Personen (womöglich Geschwister des Erwerbers) vererben, um die Schenkung auszugleichen.

Auch kann es passieren, dass sich Ihr Verhältnis zum Erwerber verschlechtert und Sie ihn deshalb beim Erbe nicht mehr berücksichtigen wollen.

Auch hierfür sind Regelungen, zB ein Pflichtteilsverzicht oder eine Pflichtteilsanrechnung des Erwerbers, möglich (Abschnitt B. V.).

All diese Dinge werden Sie in einem Besprechungstermin mit einem der Notare bzw. einem speziell in der Vertragsgestaltung ausgebildeten Notarfachangestellten besprechen. Oft kommen zu diesem Besprechungstermin nur die Schenker. Gemeinsam wird ein Vertragsentwurf aus Ihren Vorstellungen und Wünschen erarbeitet. Diesen erhalten Sie und der Erwerber zunächst im Entwurf.

So können Sie sich alles noch einmal vor Augen führen und untereinander besprechen. Unklare oder zu ändernde Dinge können Sie wiederum mit uns klären, bevor dann schließlich ein Termin zur Beurkundung (Abschnitt C.) vereinbart wird.

Nach der Beurkundung stellt der Notar den Vollzug des Vertrages sicher (Abschnitt D.). Das heißt, er holt etwa erforderliche Genehmigungen und behördliche Erklärungen ein, stellt die Lastenfreistellung sicher und informiert das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle-. Sobald alle Unterlagen hierfür vorliegen, veranlasst er die Umschreibung der Immobilie im Grundbuch auf den Erwerber.

B. Vor der Beurkundung

I. Übertragung schon zu Lebzeiten?- Für-und-Wider-Liste

1.) Dafür

- Auswahl zwischen mehreren Erwerbern
- Beteiligung der weichenen Geschwister zur Vermeidung späterer (Erb-)Streitigkeiten
- Sicherung von Wohnung und Pflege im Alter für den Veräußerer
- In-Gang-Setzen der 10-Jahres-Frist für Schenkungssteuer sowie Rückforderung im Pflegefall durch den Sozialleistungsträger

2.) Dagegen

- Veräußerer ist nicht mehr „Herr im Haus“: keine Belastung bei Kreditaufnahme und keine Veräußerung durch Veräußerer mehr möglich
- Streitpotenzial mit beschenktem Kind, insbesondere wenn dieses selbst ins Haus mit einzieht
- keine einseitige Änderungs- oder Rücknahmemöglichkeit (außer bei vorbehaltenen Rückforderungsrechten)

II. Mehrere Erwerber bzw. Erwerber und Geschwister

Wenn mehrere Personen als Erwerber in Betracht kommen, gibt es verschiedene Übertragungsvarianten:

1.) Übertragung auf alle Kinder (Erwerber) zu gleichen Teilen

In diesem Fall, vor allem bei mehr als zwei Erwerbern, kann es sich empfehlen, weitere Regelungen für das Verhältnis zwischen den Erwerber zu vereinbaren (zB was passiert, wenn einer verstirbt, insolvent wird; Ausschluss der Versteigerungsmöglichkeit bei Streitigkeiten, Benutzungsregelungen etc.).

2.) Aufteilung in Wohnungseigentum

Besteht das Haus aus mehreren, in sich abgeschlossenen Wohnungen, kann es über eine sog. Teilungserklärung in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Hierzu ist eine sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde, basierend auf den aktuellen Grundrissen (derzeitiger Bauzustand), erforderlich.

Damit kann jede Wohnung an nur einen von mehreren Erwerbern übertragen werden. Für das erforderliche „Miteinander“ gibt es eine Gemeinschaftsordnung. Mit seiner eigenen Wohnung kann dann jeder Erwerber eigenständig handeln ohne Mitwirkung der anderen.

Die Gefahren von Insolvenz oder Versterben eines Erwerbers wirken sich dadurch nicht mehr unmittelbar auf die anderen aus, es tritt keine Handlungsunfähigkeit für das gesamte Haus ein.

3.) Übertragung an einen und Auszahlung/Verzicht der anderen

Schließlich kann die Immobilie auch an einen von mehreren Erwerbern übertragen werden. Sinnvollerweise wirken dann die weichenden Ge-

schwister an der Übertragung mit. Insbesondere müssen Abstandszahlungen und Verzichtserklärungen zwingend mit beurkundet werden. Verzichten die Geschwister nicht, muss der Erwerber nach dem Tod des Veräußerers ggf. Forderungen (sog. Pflichtteilsergänzung) befürchten.

III. Rechte für den Veräußerer

1.) Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein umfassendes Nutzungsrecht am gesamten Anwesen. Er kann zwar auf eine Quote (zB 50%), nicht aber auf einzelne Räume oder Gebäude(teile) beschränkt werden.

Er wird vereinbart mit einer Pflicht, auch alle Lasten und Kosten für das Vertragsobjekt zu tragen. Er berechtigt auch zu einer Vermietung. Die Einkünfte (und Ausgaben) daraus versteuert der Veräußerer als Nießbraucher. Abschreibungen verbleiben dem Veräußerer.

Der Nießbrauch ist pfändbar und überleitbar (Pflegekasse kann Miete beanspruchen).

2.) Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht ist das Recht, alle oder einzelne, genau bezeichnete Räume in der Immobilie selbst, ggf. mit Familienangehörigen zu bewohnen. Das Recht auf Vermietung ist damit regelmäßig nicht verbunden, aber die Mitbenutzung aller gemeinschaftlichen Räume.

Das Wohnungsrecht ist unpfändbar und kann - bei richtiger Vertragsgestaltung - nicht auf den Sozialleistungsträger übergeleitet werden.

Die Zahlung für verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Wasser etc. sowie die Kosten für Steuern und Versicherungen können variabel vereinbart werden, so dass sie je nach Vertrag vom Wohnungsberechtigten oder vom Eigentümer zu zahlen sind.

3.) Wart und Pflege

Dieses Recht beinhaltet die Pflicht des Erwerbers, selbst oder durch Familienangehörige, den Veräußerer und ggf. dessen Ehegatten, in kranken Tagen bis zu einem gewissen Umfang und Zeitaufwand zu pflegen, Fahrdienste sowie das Kochen, Waschen und Putzen zu übernehmen.

Der Zeitaufwand sollte dabei konkret festgelegt werden, auch wem ggf. ein monatliches Pflegegeld zusteht, ob die Pflege nur im häuslichen Anwesen erfolgen muss oder auch bei auswärtiger Unterbringung und wer Arznei- und Krankenhauskosten zahlt.

Hält sich der Erwerber nicht an die Bestimmungen, kann der Veräußerer den für die Pflege erforderlichen Geldbetrag beim Erwerber vollstrecken und bei Bedarf auch das Anwesen versteigern, um die erforderliche Pflege durch andere Personen bezahlen zu können.

4.) Leibrente

Statt einem Nießbrauchsrecht kann der Veräußerer sich ausbedingen, dass er vom Erwerber monatlichen einen bestimmten Geldbetrag als Rente erhält. Damit wäre bei einem Mietshaus nicht mehr der Veräußerer sondern der Erwerber Vermieter. Dieser trägt das Risiko des Leerstandes, aber auch den Gewinn bei steigenden Mieten.

5.) Rückforderungsrechte

Für bestimmte Situationen oder generell (Achtung: pfändbar) kann sich der Veräußerer das Recht vorbehalten, innerhalb einer bestimmten Frist die Immobilie beim Erwerber zurückzufordern, so insbesondere bei

- Vorversterben des Erwerbers
- Veräußerung/Belastung
- Insolvenz/Zwangsversteigerung
- Scheidung des Erwerbers.

Renovierungen etc., die durch Rechnung belegt sind, muss der Veräußerer dem Erwerber erstatten.

Die Rückforderung erfolgt schriftlich, sie muss aber dann vor einem Notar noch vollzogen werden.

IV. Regelungen für Kredite/eingetragene Grundschulden

Falls Ihr Haus noch finanziert und der Kredit noch nicht abbezahlt ist, bestehen verschiedene Möglichkeiten.

Einerseits können Sie es dabei belassen, dass Sie selbst den Kredit weiter bedienen oder der Erwerber übernimmt den Kredit schuldbefreiend. Im letzteren Fall ist die Zustimmung Ihrer Bank erforderlich, anderenfalls könnte die Bank weiterhin auch von Ihnen Zahlung verlangen, vor allem wenn der Erwerber nicht zahlen kann oder will.

Zur Sicherung des Kredites ist im Grundbuch meist auch eine Grundschuld für die Bank eingetragen. Damit hat die Bank die Möglichkeit, die Immobilie zu versteigern ohne zusätzliches Gerichtsurteil. Alle Rechte, die zeitlich nach der Grundschuld im Grundbuch eingetragen wurden o-

der ihr sonst nachgehen, gehen bei einer Versteigerung ggf. entschädigungslos verloren.

Da Grundschulden im Grundbuch nicht an einen einzelnen Kredit gekoppelt sind, erlöschen sie nicht automatisch, wenn der Kredit abbezahlt ist. Vielmehr bleiben sie im Grundbuch stehen und können später, unter Umständen auch von einem neuen Eigentümer, wieder verwendet werden.

Sollen solche alten Grundschulden nun für den Erwerber „aufgehoben“ werden, müssen Sie als Veräußerer allerdings gewarnt sein. Ihre Rechte als Übergeber (zB Wohnungsrecht, Nießbrauch, Rückforderungsrecht) stehen dann automatisch **hinter** dieser Grundschuld im Grundbuch. Das heißt, bei einer Versteigerung verlieren Sie Ihre Rechte und erhalten allenfalls eine geringe Geldentschädigung aus dem Versteigerungserlös. Das heißt, wenn der Erwerber seinen Kredit nicht zurückzahlen kann, stehen Sie auf der Straße.

Daher will ein solches „Stehenlassen“ gut überlegt sein.

V. Störfallvorsorge: Pflichtteilsverzicht und -anrechnung seitens des Erwerbers

Im Erbfall sieht das Gesetz für Kinder (ebenso für Ehepartner) einen besonderen Schutz vor einer Enterbung vor - den Pflichtteil. Dieser ist eine Art Mindestbeteiligung am Nachlass. Er beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils, besteht immer in einer Geldzahlung und berechnet sich aus dem Wert des Nachlasses.

Bei einer Überlassung geht der Schenker oft automatisch davon aus, dass der Erwerber im Erbfall keine Ansprüche mehr hat, wenn er dort zu niedrig oder gar nicht mehr bedacht ist. Schließlich hat er ja schon das Geschenk bekommen!

Das Gesetz allerdings sieht keine automatische Anrechnung eines Geschenks auf den Pflichtteil vor und auch keinen automatischen Pflichtteilsverzicht. Will also der Beschenkte für sein verbleibendes Vermögen frei sein, es im Testament so zu verteilen wie er will (ohne Rücksicht auf den Beschenkten), muss dies gesondert in den Vertrag aufgenommen werden.

Wird ein Pflichtteilsverzicht vereinbart, besteht im Erbfall **bei einer Enterbung** des Verzichtenden keinerlei Anspruch mehr auf das Erbe oder einen Anteil davon.

Bei der Pflichtteilsanrechnung wird das Geschenk auf einen möglichen Zahlungsanspruch nur angerechnet, der Beschenkte bekommt im Falle einer Enterbung also entsprechend weniger Pflichtteil. Ggf. führt auch

das zu einem vollständigen Verlust des Anspruchs, zB wenn der Wert des Geschenks sehr hoch ist.

C. Während der Beurkundung

Grundsätzlich sollten alle Vertragsbeteiligten bei der Beurkundung **persönlich anwesend** sein. Eine Vertretung ist grds. nur mit notarieller Vollmacht möglich.

Gegebenenfalls kann ein Vertragsbeteiligter (Erwerber oder Geschwisterkind) die Übertragung nach der Beurkundung bei einem Notar **genehmigen**. Dieser kann dann allerdings keinerlei Einfluss mehr auf den Inhalt nehmen, sondern nur noch „ja“ oder „nein“ sagen. Bitte beachten Sie auch, dass für die Genehmigung zusätzliche Kosten entstehen.

Bei bestimmten Erklärungen ist die persönliche Anwesenheit erforderlich (bei einem Pflichtteilsverzicht muss der Entgegennehmende, meist der Veräußerer, persönlich anwesend sein).

Bitte bringen Sie zur Beurkundung einen gültigen Personalausweis oder Reisepass sowie Ihre 11-stellige Steuer**identifikations**nummer mit.

Bei der Beurkundung wird Ihnen der Vertragsentwurf **zwingend** nochmals **vollständig vorgelesen**. Ein Verzicht hierauf ist nicht möglich. Bei der Verlesung erklärt Ihnen der Notar den Vertrag und arbeitet Ihre etwaigen Änderungs- oder Ergänzungswünsche in den Vertragstext ein. Sie haben dabei die Möglichkeit, Fragen zu stellen und sich den weiteren Ablauf erläutern zu lassen.

Sind alle Fragen und Unklarheiten geklärt, unterschreiben alle Vertragsparteien und der Notar den Vertrag. Mit dieser Unterschrift wird der Vertrag zwischen Veräußerer und Erwerber verbindlich. Daher sollten Sie die Unterschrift erst dann leisten, wenn wirklich alle Fragen geklärt sind und Sie sicher sind, dass Sie das Geschäft auch wirklich abschließen möchten.

D. Nach der Beurkundung

Mit der Unterschrift unter dem Schenkungs-/Überlassungsvertrag ist der Vorgang noch nicht abgeschlossen. Das Objekt gehört Ihnen immer noch, die Übertragung muss im Grundbuch noch auf Ihre(n) Erwerber umgeschrieben werden.

Die dafür notwendigen Anträge stellt der Notar für Sie.

Auf Ihren Wunsch kümmert er sich auch darum, dass Rechte, die im Grundbuch zwar noch eingetragen sind, aber nicht mehr gebraucht oder verwendet werden, im Grundbuch gelöscht werden und entwirft für die Gläubiger die Löschungsbewilligungen und fordert diese für Sie an. Natürlich kann eine Löschung nur erfolgen, wenn der Berechtigte hiermit einverstanden ist, erzwingen kann der Notar eine Löschung nicht.

Rechte für verstorbene Berechtigte können oftmals durch Vorlage einer Sterbeurkunde (Original erforderlich) im Grundbuch gelöscht werden. Bitte bringen Sie diese ggf. zur Beurkundung mit.

E. Schlussbemerkungen

Natürlich ist dieses Informationsblatt weder vollständig noch sind alle aufgezählten Gestaltungen und Überlegungen in jedem Fall auch sinnvoll. Auch in rechtlicher - wie ja auch in tatsächlicher - Hinsicht ist jede Immobilie und auch jede Schenkung individuell.

Deshalb kann dieser hier gegebene Überblick auch die individuelle Besprechung zu Ihren Wünschen und die anschließende Beurkundung und die dabei vom Notar vorgenommenen Erklärungen nicht ersetzen oder vorwegnehmen sondern allenfalls ergänzen und vorbereiten.

Wir hoffen, Ihnen mit unserem Informationsblatt einen ersten Überblick über Gestaltungsmöglichkeiten und Verfahren einer Immobilienschenkung/-überlassung gegeben zu haben.

Selbstverständlich stehen wir und unsere Mitarbeiter Ihnen für Fragen gern zur Verfügung.

Dr. Bernd Weiß
Notar

Bianca Muschel
Notarin

Dr. Bernd Weiß, Notar
Bianca Muschel, Notarin
Mangasse 20
97421 Schweinfurt
Tel. 09721 - 17 55 0