

Merkblatt: Schenkungen und vorweggenommene Erbfolge

1.	Anmerkungen zu diesem Merkblatt	2
2.	Vorbemerkung / Grundbuchstand.....	2
3.	Vertragsgegenstand und Zubehör	2
4.	Gegenleistungen des Erwerbers	2
5.	Vorbehaltene Rechte des Veräußerers	2
a.	Wohnungsrecht	2
b.	Nießbrauch	3
6.	Gesetzliche und vertragliche Rückforderungsrechte	3
a.	Gesetzliche Rückforderungsrechte.....	3
b.	Vertragliche Rückforderungsrechte	4
7.	Besitzübergabe.....	4
8.	Erschließungskosten	4
9.	Sachmängel	4
10.	Rechtsmängel.....	5
11.	Vermietung und Verpachtung.....	5
12.	Gerichtliche und behördliche Genehmigungen.....	5
13.	Auflassung und Eigentumsvormerkung	5
14.	Vollzugsvollmacht.....	5
15.	Kosten und Steuern.....	5
a.	Verteilung der anfallenden Kosten und Steuern	5
b.	Gesamtschuldnerische Haftung.....	6
16.	Belehrungen	6
a.	Beurkundungspflicht von Nebenabreden.....	6
b.	Steuerliche Beratung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Anmerkungen zu diesem Merkblatt

Nachstehend werden die wichtigsten Punkte eines Schenkungsvertrags erläutert. Die Überschriften und die Gliederung richten sich dabei nach den üblichen, von mir verwendeten Vertragsmustern.

Diese Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so stehen wir für die Beantwortung derselben zur Verfügung.

Für steuerliche Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater oder das Finanzamt.

2. Vorbemerkung / Grundbuchstand

Hierzu wird auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

3. Vertragsgegenstand und Zubehör

Hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen. Anzumerken ist lediglich, dass die Grunderwerbsteuerfreiheit von Zubehör bei Schenkungsverträgen im Regelfall nicht relevant ist.

4. Gegenleistungen des Erwerbers

Ein Schenkungs- oder Übergabevertrag kann unentgeltlich oder teilweise entgeltlich vereinbart werden.

Erbringt der Erwerber für die Übertragung eine Gegenleistung, kann diese sowohl an den Veräußerer („Übergabepreis“) als auch an Dritte (z. B. Ausgleichszahlungen an Geschwister des Erwerbers) gezahlt werden.

Zahlungen an den Veräußerer können als Einmalbeträge sowie als (zeitlich befristete oder lebenslange) monatliche Ratenzahlungen vereinbart werden. Die Ratenzahlungen dienen im Regelfall – wie eine „zweite Rente“ – der finanziellen Versorgung des Veräußerers. Wird vom Erwerber an den Veräußerer eine solche Rente (Leibrente oder dauernde Last) bezahlt, wird diese durch eine Reallast im Grundbuch abgesichert.

Reallasten begründen die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen wie beispielsweise Ratenzahlungen zu entrichten.

5. Vorbehaltene Rechte des Veräußerers

a. Wohnungsrecht

Sofern die übertragene Immobilie das Familienwohnheim des Veräußerers darstellt und dieser darin weiter wohnen möchte, wird im Rahmen des Übergabevertrags regelmäßig eine Dienstbarkeit in Form eines lebenslangen Wohnungsrechts nach § 1093 BGB bestellt und zu Gunsten des Veräußerers im Grundbuch eingetragen. Bei mehreren Veräußerern wird das Wohnungsrecht für beide im Grundbuch eingetragen; das Wohnungsrecht erlischt dann erst mit dem Tod des zweiten Berechtigten.

Wohnungsrecht ist eine besondere beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Absicherung des Veräußerers bei Übergabeverträgen. Das Wohnungsrecht berechtigt grundsätzlich nicht zur Vermietung der vom Wohnungsrecht umfassten Räume (im Gegensatz zum Nießbrauch).

Der Wohnungsberechtigte zahlt im Regelfall nur die vom ihm verursachten Nebenkosten (ähnlich wie ein Mieter) und die Schönheitsreparaturen in den vom Wohnungsrecht umfassten Räumen. Darüber hinaus ist die Sache der Instandhaltung des Gebäude Sache des Erwerbers als künftiger Eigentümer.

b. Nießbrauch

Ein umfassenderer Nutzungsvorbehalt als das Wohnungsrecht ist der Nießbrauch. Hierbei behält sich der Veräußerer im Regelfall das „wirtschaftliche Eigentum“ am übertragenen Objekt vor, lediglich im Grundbuch steht der Erwerber als neuer Eigentümer. Insbesondere bei vermieteten Objekten ist der Nießbrauch eine häufige Gestaltungsvariante, denn die Mieteinnahmen verbleiben beim Veräußerer.

Nießbrauch ist ein umfassendes Nutzungsrecht an einem Grundstück oder grundstücksgleichem Recht. Am häufigsten wird der Nießbrauch dergestalt vereinbart, dass der Berechtigte alle Nutzungen (z. B. auch Mieteinnahmen) ziehen darf, im Gegenzug jedoch auch alle Lasten (neben laufenden Kosten auch sämtliche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen) tragen muss.

Bei einem umfassenden Nießbrauch hat der Erwerber keinerlei wirtschaftliche Verpflichtungen aus dem Eigentum. Erst mit Beendigung des Nießbrauchs gehen Nutzen und Lasten auf ihn über.

Bei mehreren Veräußerern wird der Nießbrauch für beide im Grundbuch eingetragen; der Nießbrauch erlischt dann erst mit dem Tod des zweiten Berechtigten.

6. Gesetzliche und vertragliche Rückforderungsrechte

a. Gesetzliche Rückforderungsrechte

Das Gesetz gewährt dem Veräußerer grundsätzlich zwei Möglichkeiten, die Schenkung mittels eines Rückforderungsrechts wieder rückgängig zu machen.

§ 528 Abs. 1 BGB begründet die Möglichkeit der Rückforderung wegen Verarmung des Veräußerers: „Soweit der Schenker nach der Vollziehung der Schenkung außerstande ist, seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten und die ihm seinen Verwandten, seinem Ehegatten, seinem Lebenspartner oder seinem früheren Ehegatten oder Lebenspartner gegenüber gesetzlich obliegende Unterhaltspflicht zu erfüllen, kann er von dem Beschenkten die Herausgabe des Geschenkes nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung fordern. Der Beschenkte kann die Herausgabe durch Zahlung des für den Unterhalt erforderlichen Betrags abwenden.“

Dieses Rückforderungsrecht hat inzwischen große praktische Bedeutung. Zum einen stellt es zwingendes Recht dar, d. h. es kann nicht durch vertragliche Vereinbarung von Veräußerer und Beschenktem ausgeschlossen werden. Kraft Gesetzes ist der Rückforderungsanspruch nur beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 529 BGB ausgeschlossen, z. B. seit der Leistung des geschenkten Gegenstands zehn Jahre verstrichen sind oder der Beschenkte durch die Rückgabe ihm obliegende gesetzliche Unterhaltspflichten nicht mehr erfüllen kann.

Zudem besteht seitens des Sozialleistungsträgers die Möglichkeit, das Rückforderungsrecht auf sich überzuleiten und selbst vom Beschenkten die Herausgabe des Geschenks zu verlangen. Dies wird insbesondere in den Fällen praktisch, in denen der Veräußerer innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung Sozialleistungen zur Sicherung seines Lebensunterhalts, z. B. von Pflegekosten, benötigt. Ist daher absehbar, dass eine solche Bedürftigkeit des Veräußerers innerhalb von zehn Jahren eintritt, ist das Verschenken einer Immobilie kein adäquates Mittel um diese dem möglichen Zugriff des Sozialleistungsträgers zu entziehen.

Weiter besteht nach § 530 BGB ein Widerrufsrecht für die Schenkung, wenn sich der Beschenkte durch eine schwere Verfehlung gegen den Veräußerer oder einen nahen Angehörigen des Veräußerers groben Undanks schuldig macht. Das Gesetz definiert den groben Undank jedoch nicht näher, sondern überlässt die nähere Ausgestaltung der Vorschrift der Rechtsprechung. Dieses Widerrufsrecht hat – im Vergleich zum Rückforderungsrecht wegen Verarmung – keine allzu große praktische Bedeutung.

b. Vertragliche Rückforderungsrechte

Im Schenkungsvertrag kann sich der Veräußerer für bestimmte Fälle ein vertragliches Rückforderungsrecht vorbehalten.

Regelmäßig wird ein Katalog an Rückforderungsgründen aufgeführt, den die Vertragsbeteiligten nach ihren Wünschen anpassen können.

Ausübung eines vertraglichen Rückforderungsrecht sind werterhöhende Investitionen des Erwerbers vom Veräußerer auszugleichen. Wird z. B. ein Bauplatz übertragen und nach Bebauung durch den Erwerber ein Hausgrundstück zurückübertragen, muss der Veräußerer die Wertsteigerung durch die Bebauung ersetzen.

Ein vertragliches Rückforderungsrecht sollte im Grundbuch durch eine Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Veräußerers gesichert werden, damit es nicht (z. B. durch Weiterveräußerung des Vertragsgegenstands durch den Erwerber an gutgläubiger Dritte) umgangen werden kann.

7. Besitzübergabe

Hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

Behält sich der Veräußerer ein Nießbrauchsrecht vor (siehe oben Ziffer 5), ist die Besitzübergabe weitgehend gegenstandslos, da nur der sog. „mittelbare Besitz“ übergeht.

8. Erschließungskosten

Hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

Behält sich der Veräußerer ein Nießbrauchsrecht vor (siehe oben Ziffer 5), sind etwaige künftige Erschließungskosten vom Nießbraucher zu tragen. Den Erwerber treffen solche Kosten erst nach Beendigung des Nießbrauchs.

9. Sachmängel

Die Haftung des Veräußerers für Sachmängel wird bei Schenkungen regelmäßig ausgeschlossen, d. h. der Vertragsgegenstand wird im aktuellen Zustand übertragen. Etwaige Kosten der Mängelbeseitigung treffen den Erwerber, soweit nicht der Veräußerer als Nießbraucher (siehe oben Ziffer 5) die Kosten trägt.

10. Rechtsmängel

Etwaige Belastungen nach Abt. II des Grundbuchs bleiben im Regelfall bestehen.

Ob Grundpfandrechte bestehen bleiben oder nicht, richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen:

- Bestehen noch Verbindlichkeiten beim jeweiligen Gläubiger, bleiben die Grundpfandrechte bestehen. Zahlt der Veräußerer die Verbindlichkeiten weiter selbst ab, besteht für den Erwerber jedoch das Risiko der Zwangsversteigerung des Vertragsgegenstands, wenn der Veräußerer in Zahlungsschwierigkeiten gerät.
- Bestehen keine Verbindlichkeiten, können die Grundpfandrechte gelöscht werden oder bleiben für (künftige) Finanzierungszwecke des Erwerbers bestehen. Werden im Rang nach Grundpfandrechte Nutzungsrechte für den Veräußerer eingetragen, empfiehlt es sich, die Grundpfandrechte zu löschen, damit die Nutzungsrechte den bestmöglichen Rang im Grundbuch haben. Bei einer (zwangsweisen) Verwertung des belasteten Grundeigentum aus vorrangigen Grundpfandrechten besteht sonst das Risiko des Erlöschens nachrangiger Nutzungsrechte des Veräußerers ohne finanziellen Ausgleich.

11. Vermietung und Verpachtung

Hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

Der gesetzliche Grundsatz des Übergangs von Miet- und Pachtverträgen auf den Erwerber gilt auch bei Schenkungen.

Behält sich der Veräußerer ein Nießbrauchsrecht vor (siehe oben Ziffer 5) werden Miet- und Pachtverträge im Rahmen des Nießbrauchs vom Veräußerer weitergeführt. In diesem Fall gehen die Verträge erst ab Beendigung des Nießbrauchs auf den Erwerber als neuen Eigentümer über.

12. Gerichtliche und behördliche Genehmigungen

Hierzu wird auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

13. Auflassung und Eigentumsvormerkung

Hierzu wird grundsätzlich auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

Bei Schenkungsverträgen bestehen folgende Besonderheiten:

- Da kein Kaufpreis bezahlt wird, erfolgt die Auflassung sofort.
- Zum Eigentumswechsel erforderliche Unterlagen werden bei Schenkungen meist nicht benötigt (ausgenommen z. B. der Fall, dass zur Vertragswirksamkeit eine Genehmigung erforderlich ist).
- Eine Eigentumsvormerkung ist in den allermeisten Fällen weder erforderlich noch von den Beteiligten (im Regelfall Familienangehörige) gewünscht.

14. Vollzugsvollmacht

Hierzu wird auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.

15. Kosten und Steuern

a. Verteilung der anfallenden Kosten und Steuern

Im Regelfall trägt der Erwerber die Kosten des Vertrags, des Grundbuchvollzugs und etwaige Verkehrssteuern.

b. Gesamtschuldnerische Haftung

Veräußerer und Erwerber haften kraft Gesetzes als Gesamtschuldner für Notarkosten und etwaige Verkehrssteuern, d. h. zahlt der Erwerber die von ihm geschuldeten Kosten und Steuern nicht, können sowohl Notar als auch Finanzamt die Zahlung vom Veräußerer verlangen.

16. Belehrungen

Hierzu wird auf die Ausführungen im „Merkblatt Immobilienkaufvertrag“ verwiesen.