

## Gründe und Gestaltung der lebzeitigen Immobilienübergabe

### 1. Ausgangssituation

- Eltern besitzen Immobilien und bewohnen mindestens eine davon.
- Kinder zeigen Bereitschaft zur Übernahme und haben möglicherweise bereits investiert.

### 2. Vergleich: Vererben vs. lebzeitige Übertragung

- **Vererben (nach dem Tod):** Gesamtnachlass wird übertragen; Testament änderbar
- **Überlassung (zu Lebzeiten):** Konkrete Schenkung einer Immobilie; in der Regel endgültig

### 3. Gründe für eine Übertragung zu Lebzeiten

- Klärung der Vermögensverteilung („Wer soll was erhalten?“)
- Entlastung der Eltern von der Objektverantwortung
- Planungssicherheit für investierende Kinder
- Vermeidung von Erbengemeinschaften
- Schutz des Eigenheims vor Sozialhilferegress bei nicht mehr tragbaren Pflegeheimkosten

### 4. Zu beachtende 10-Jahresfristen

- **§ 528 BGB:** Rückforderungsrecht bei Verarmung des Schenkers, überleitbar durch Sozialhilfeträger, 10 Jahre ab Schenkung ohne Abschmelzen
- **§ 2325 BGB:** Pflichtteilsergänzungsanspruch nicht beteiligter Erben, 10 Jahre ab Schenkung mit Abschmelzen um 10 % pro Jahr

### 5. Freibeträge bei Schenkungen (alle 10 Jahre)

- Ehegatten: 500.000 €, Kinder: 400.000 € pro Elternteil, Enkel: 200.000 €, Sonstige: 20.000 €.

### 6. Vorbehaltene Nutzungsrechte

- **Nießbrauch:** Gesamtnutzung, aber verwertbar durch Sozialhilfeträger.
- **Wohnungsrecht:** Eingeschränkte Nutzung, keine Überleitung auf Sozialhilfeträger möglich.
- **Leibrente:** Altersvorsorge mit monatlichen Zahlungen.

### 7. Rücktrittsrechte für Schenker

- Verkauf ohne Zustimmung, Pflegebedürftigkeit, Insolvenz, vorzeitiger Tod des Beschenkten.

## **8. Ausgleichszahlungen**

- Verhandlungssache; Orientierungswert kann der Pflichtteil sein.
- Risiko der 10-Jahres-Frist und Minderung des Immobilienwerts durch Nutzungsrechte sollten berücksichtigt werden.

## **9. Empfohlene Absicherung**

- Grundbucheintragungen für Nutzungsrechte und Rücktrittsklauseln