

# INHALTSVERZEICHNIS

---

Vorwort	5
---------	---

## Kapitel I 19

1. Überlegung zur Einstiegsfrage „Welches unserer Kinder soll das Haus bekommen?“	19
1. 1 Der gesetzliche Güterstand (Zugewinngemeinschaft)	19
1. 1. 1 Merkmale der Zugewinngemeinschaft	19
1. 2 Die Einstiegsfragen	20
1. 3 Der „runde Tisch“	21
2. Abfindungsansprüche an weitere Kinder	22
2. 1 Allgemeines	22
2. 2 Der Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	22
2. 2. 1 Wirkung des Erb- und Pflichtteils- verzichtsvertrages für den Sohn	23
2. 2. 2 Welcher rechtliche Sinn steckt für die Eltern in dem Verzicht des Sohnes?	23
2. 2. 3 Allgemeines zum Pflichtteilsrecht	24
2. 2. 4 Das gesetzliche Erbrecht	25
2. 2. 5 Die testamentarische Erbfolge	27
2. 2. 6 Definition des Pflichtteilsrechts	27
2.2.6.1 Höhe des Pflichtteils	28
2.2.6.2 Frist zur Geltendmachung des Pflichtteils	28
2. 3 Entziehung des gesamten Erbrechts durch die Eltern	29
2. 4 Fazit	30
2. 5 Rechtlicher Sinn des Verzichtsvertrags	30

2. 6 Der Pflichtteilergänzungsanspruch	31
2. 6. 1 Berechnung der Pflichtteile mit und ohne Ergänzungsanspruch	32
2.6.1.1 Berechnung des Pflichtteils ohne Ergänzungsanspruch	32
2.6.1.2 Berechnung des Nachlasswertes zur Bemessung des Pflichtteils- ergänzungsanspruchs	32
2.6.1.3 Berechnung des Pflichtteils <u>mit</u> Pflichtteilergänzungsanspruch	34
2.6.1.4 Berechnung des Vermögens der Ehefrau nach Auszahlung des erhöhten Pflichtteils an den Sohn	35
2.6.1.5 Gleitende Ausschlussfrist für den Pflichtteilergänzungsanspruch	35
2.6.1.6 Fazit zum Pflichtteils- ergänzungsanspruch	36
2. 7 Zwischenergebnis zum Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	36
3. Berechnung der Abfindungssumme für den Sohn der Mustermanns als Gegenwert für den Abschluss eines Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	37
3. 1 Argumente für die Höhe des Abfindungsbetrages	39
3. 1. 1 Argument: Lebenszeit der Eltern	39
3. 1. 2 Argument: Wann hat der Sohn Anrecht auf das gesetzliche Erbrecht oder auf das Pflichtteilsrecht?	40
3. 1. 3 Argument: Pflegefall eines Elternteils	41
3. 1. 4 Argument: Finanzierung der Wohnung der Eltern im übertragenen Haus	42
3. 1. 5 Argument: Unterstützung der Eltern im Alter	43

3. 1. 6 Argument: Konflikte zwischen den Generationen im täglichen Leben	44
3. 1. 7 Fazit zu den Argumenten	44
3. 2 Wer muss / soll den Abfindungsbetrag für den Sohn zahlen?	44
3. 2. 1 Möglichkeiten der Finanzierung des Abfindungsbetrages	45
3. 2. 2 Fazit zur Finanzierung	46
4. Weitere Rechtsfolgen für die Eltern und für den Sohn aus dem abgeschlossenen Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	47
4. 1 Geberposition der Eltern	47
5. Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzichtsvertrag	49
5. 1 Rechtsfolge	50
5. 2 Rechtliche Bewertung dieser Alternative	50

## **Kapitel II** **53**

1. Allgemeines	53
1. 1 Rechte mit denen das „Wohnen“ im Grundbuch abgesichert werden kann	53
1. 2 Wirkung eines eingetragenen Rechtes	53
1. 3 Verbindung des eingetragenen Rechts mit dem Grundstück	54
1. 4 Wesen der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten	55
2. Das Nießbrauchrecht §§ 1030 ff BGB	55

2. 1 Allgemeines	55
2. 2 Rechte des Nießbrauchers	56
2. 3 Pflichten des Nießbrauchers	57
2. 4 Bewertung des Nießbrauchrechts hinsichtlich des Falles (Zwei Generationen wollen in einem Haus wohnen)	58
2. 5 Fazit zum Nießbrauchrecht	60
 3. Wohnrecht § 1090 BGB (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)	 61
3. 1 Allgemeines	61
3. 2 Rechte des Wohnberechtigten	62
3. 3 Fazit	62
 4. Wohnungsrecht § 1093 BGB	 63
4. 1 Allgemeines	63
4. 2 Vorteil für den Wohnungsberechtigten	63
4. 3 Formulierungsbeispiel eines Wohnungsrechts für den Notar nebst Hinweisen	64
4. 4 Nutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen	65
4. 5 Wer trägt die Kosten des Wohnungsrechts?	66
4. 5. 1 Unterhaltung des Gebäudes	66
4. 5. 2 Nebenkosten / Renovierungskosten	67
4. 5. 3 Unentgeltlichkeit des Wohnungsrechts	67
 4. 6 Empfang von Besuch	 67
4. 7 Wer darf die Wohnung nutzen	68
4. 8 Tod eines Elternteils (Anteilsverhältnis / Beteiligungsverhältnis)	68
4. 9 Nutzung der Wohnung durch den Lebensgefährten	69

4. 10 Vermietung der Wohnung	70
4. 11 Übertragbarkeit des Wohnungsrechts	72
4. 12 Bedingung / Befristung des Wohnungsrechts	72
4. 12. 1 Der Löschungserleichterungsvermerk als zusätzliche Vereinbarung zum Wohnungsrecht	75
4. 12. 2 Rückständige Leistungen	75
4. 12. 3 Geltendmachung der rückständigen Leistungen	76
4. 12. 4 Vorteil eines Löschungserleichterungs- vermerks für die Tochter	76
4. 13 Bewertung des Wohnungsrechts	78
4. 14 Fazit zum Wohnungsrecht	78
5. Dauerwohnrecht § 31 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	79
5. 1 Allgemeines	79
5. 2 Wirkung des Dauerwohnrechts	79
5. 3 Bewertung des Dauerwohnrechts	80
5. 4 Fazit zum Dauerwohnrecht	80
6. Altanteil (Leibgedinge) § 96 EGBGB Art. 96; § 49 GBO	80
6. 1 Allgemeines	80
6. 2 Ausgestaltung des Altanteils	82
6. 3 Sinn und Zweck des Altanteils	83
6. 4 Anwendbarkeit des Altanteils auf den Fall (Zwei Generationen wollen in einem Haus wohnen)	84
6. 5 Fazit zum Altanteil	85
7. Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentums- gesetz (WEG)	85
7. 1 Allgemeines	85

7. 2 Begründung von Wohnungseigentum	86
7. 2. 1 Sondereigentum	86
7. 2. 2 Gemeinschaftseigentum	87
7. 2. 3 Sondernutzungsrecht	87
7. 2. 4 Schematische Darstellung der Begriffe	88
7. 3 Anwendbarkeit des Wohnungseigentums auf den Fall (Zwei Generationen wollen in einem Haus wohnen)	88
7. 4 Fazit zum Wohnungseigentum	89
8. Gesamtfazit zu Kapitel II und der Absicherungsmöglichkeit des „Wohnens für die Eltern Mustermann“	90

## **Kapitel III** **93**

1. Allgemeine Erläuterungen zur Vormerkung	93
1. 1 Schuldrechtlicher Anspruch	93
1. 2 Dinglicher Anspruch	94
1. 3 Vorteil des dinglichen Anspruchs	94
1. 4 Dingliches Recht	95
2. Vormerkung	95
2. 1 Allgemeines zur Vormerkung	95
2. 2 Die Vormerkung als Platzhalter	96
2. 3 Wirkung der Vormerkung	96
2. 4 Relative Unwirksamkeit späterer Handlungen	97
2. 5 Ziel der eingetragenen Vormerkung	98
3. Die Rückauflassungsvormerkung	99

3. 1 Allgemeines zur Rückauflassungsvormerkung	99
3. 2 Sicherbare schuldrechtliche Ansprüche	100
3. 2. 1 Anspruch	101
3. 2. 2 Anspruch	102
3. 2. 3 Anspruch	106
3.2.3.1 Die Grundschuld im Zwangsversteigerungsverfahren	107
3.2.3.1.1. Allgemeines zur Grundschuld	107
3.2.3.1.2. Die Sicherungsabrede	108
3.2.3.1.3. Wirkung der Grundschuld	109
3.2.3.1.4. Zusammenfassung zur Grundschuld	109
3. 2. 4 Richtlinien der Banken bei der Vergabe von Baudarlehn	109
3. 2. 5 Rangpositionen und Rangverhältnisse im Zwangsversteigerungsverfahren	110
3. 2. 6 Grundzüge einer Zwangsversteigerung	111
3. 2. 7 Zuteilung des Zwangsversteigerungserlöses an den betreibenden Gläubiger	112
3.2.7.1 Fazit zu Beispiel 1 für die Eltern Mustermann	113
3.2.7.2 Folgen für die Eltern Mustermann aus dem Beispiel 1	113
3.2.7.3 Fazit zu Beispiel 2 für die Eltern Mustermann	116
3.2.7.4 Folgen für die Eltern Mustermann aus dem Beispiel 2	116
3. 2. 8 Gesamtfazit zum Zwangsversteigerungsrecht	116
3. 3 Anspruch Belastung des Hauses ohne Zustimmung der Eltern	117

3. 3. 1 Allgemeines zum Zustimmungserfordernis der Eltern	117
3. 3. 2 Die Kontrollrechnung	118
3. 3. 3 Gesamtfazit zur Belastung des Hauses mit Grundpfandrechten ohne Zustimmung der Eltern	122
3. 4 Anspruch Tod der Tochter ohne Hinterlassung von Abkömmlingen	122
3. 4. 1 Allgemeines	122
3. 4. 2 Erbfolge nach dem Tod der Tochter Mustermann	123
3. 4. 3 Erbfolge nach dem verstorbenen Schwagersohn der Mustermanns	124
3. 4. 4 Fazit für die Eltern Mustermann aus den zwei geschilderten Erbfolgen	124
3.4.4.1 Vereinbarung einer Frist zur Geltend- machung des Rückforderungsrechts	124
3.4.4.2 Warum sollte die Jahresfrist vereinbart werden	125
3.4.4.3 Formulierungsbeispiel für den Notar	126
3. 5 Anspruch Tod der Tochter <u>mit</u> Hinterlassung von Abkömmlingen	126
3. 6 Anspruch Scheidung der Tochter	129
3. 6. 1 Zugewinngemeinschaft	130
3.6.1.1 Fazit	131
3.6.1.2 Berechnung des Zugewinnausgleichs	132
3.6.1.3 Gesamtfazit	134
3. 6. 2 Hinweis für die weiteren Güterstände: (Anlage?)	135
3.6.2.1 Gütergemeinschaft:	135
3.6.2.2 Gütertrennung:	136

3. 7 Anspruch Auszug der Tochter aus der übertragenen Immobilie	137
3. 8 Anspruch Vermietung der Wohnung/des Hauses durch die Tochter	137
3. 9 Fazit zu sämtlichen schuldrechtlichen Ansprüchen	138
3. 10 Müssen die Eltern einen Ausgleich an die Tochter zahlen, wenn diese das Hausgrundstück zurückgefordert haben?	139
3. 11 Differenzierung bei der Zahlung eines Ausgleichsbetrages.	141
4. Gesamtfazit zu Kapitel III und der Rückauflassungsvormerkung	143

## **Kapitel IV** 145

1. Allgemeines	145
2. Grundsätze des Grundbuchrechts	145
2. 1 Grundbuchakte	146
2. 2 Grundbuchblatt	146
2. 3 Grundbuchabschrift	147
3. Lesen eines Grundbuchblatts	147
3. 1 Allgemeines	147
3. 2 Lesen des Bestandsverzeichnisses	149
3. 2. 1 Lesen der Vorderseite des Bestandsverzeichnisses	149
3. 3 Lesen der Abteilung I	153
3. 4 Lesen der Abteilung II	155

3. 4. 1 Lesen der Vorderseite der Abteilung II	155
3.4.1.1 Das Wohnungsrecht	155
3.4.1.1.1. Der Löschungserleichterungsvermerk	155
3.4.1.1.2. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (notarielle Urkunde)	157
3.4.1.1.3. Informationen aus dem Grundbuchblatt	157
3.4.1.1.4. Informationen aus der Eintragungsbewilligung (notarielle Urkunde)	158
3.4.1.1.5. Auflösend bedingtes Wohnungsrecht	158
3.4.1.1.6. Der Rangvorbehalt	159
3.4.1.1.7. Fazit	160
3.4.1.2 Die Rückauflassungsvormerkung	160
3. 4. 2 Lesen der Rückseite der Abteilung II	160
3.4.2.1 Allgemeines	160
3.4.2.2 Vermerk des Ranges	162
3.4.2.3 Ausnutzung des Rangvorbehalts	162
3. 5 Lesen der Abteilung III	162
3. 5. 1 Allgemeines	162
3. 5. 2 Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (notarielle Urkunde)	164
3. 5. 3 Informationen aus dem Grundbuchblatt	164
3. 5. 4 Informationen aus der Eintragungsbewilligung (notarielle Urkunde)	164
3. 5. 5 Der Vorrang der Grundschuld	165
3. 5. 6 Rangverhältnis zwischen der Abteilung II und III	165

3. 5. 7 Informationen aus Abteilung III	165
4. Gesamtfazit zum Lesen eines Grundbuchblatts	167
<b>Kapitel V</b>	<b>169</b>
1. Allgemeines	169
1. 1 Eigenverantwortlichkeit der Bürger	169
1. 2 Unterhaltsverpflichtung der nahen Familienangehörigen	169
1. 3 Eintritt des Sozialhilfeträgers, weitere Prüfungspflichten	170
1. 3. 1 Prüfung von vertraglichen Ansprüchen der Eltern gegenüber Dritten (Kinder)	171
1.3.1.1 Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag der Eltern mit dem Sohn	171
1.3.1.2 Vertragliche Einigung der Eltern mit der Tochter auf Eintragung eines Wohnungsrechts am übertragenen Hausgrundstück für die Eltern.	172
1.3.1.2.1. Ein Elternteil muss in einem Pflegeheim versorgt werden	173
1.3.1.2.2. Ein Elternteil ist vorverstorben und der andere Elternteil muss in einem Pflegeheim versorgt werden	174
1. 4 Kurzbetrachtung der weiteren Rechte aus dem Kapitel II, hinsichtlich der Überleitungsmöglichkeit gem. § 93 SGB XII auf das Sozialamt	179
1. 4. 1 Nießbrauchrecht	179
1. 4. 2 Wohnrecht	180
1. 4. 3 Altenteil	180

1. 4. 4 Dauerwohnrecht	183
2. Rückforderung von Schenkungen der Eltern Mustermann	183
2. 1 Feststellung des Notbedarfs	184
2. 2 Schenkung	185
2. 3 Rückforderung einer Schenkung	185
2. 3. 1 Berechnung der 10 – Jahresfrist bei vollzogenen Schenkungen	185
2. 3. 2 Rechte des Sozialamtes	186
2. 4 Übertragung des Hauseigentums auf die Tochter	187
2. 4. 1 10 – Jahresfrist ist abgelaufen	187
2. 4. 2 10 – Jahresfrist ist noch nicht abgelaufen	187
2.4.2.1 Berechnung des Wertersatz für das Hausgrundstück der Mustermanns	188
3. Unterhaltpflicht der Kinder gegenüber den Eltern	191
4. Gesamtfazit zu Kapitel V	192
4. 1 Das Hausgrundstück	192
4. 2 Das Wohnungsrecht	193
4. 3 Die Rückauflassungsvormerkung	193

<b><u>Kapitel VI</u></b>	<b>195</b>
Gesamtfazit zu diesem Buch	197
Anlagen	199
Stichwortverzeichnis	209