

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 Zugewinnngemeinschaft	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	23
2. 2. 1 Wirkung des Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrages für den Sohn	23
2. 2. 2 Welcher rechtliche Sinn steckt für die Eltern in dem Verzicht des Sohnes?	24
2. 2. 3 Allgemeines zum Pflichtteilsrecht	25
2. 2. 4 Das gesetzliche Erbrecht	26
2. 2. 5 Die testamentarische Erbfolge	28
2. 2. 6 Definition des Pflichtteilsrechts	29
2.2.6.1 Höhe des Pflichtteils	29
2.2.6.2 Frist zur Geltendmachung des Pflichtteils	29
2. 3 Entziehung des gesamten Erbrechts durch die Eltern	31
2. 4 Fazit	31
2. 5 Rechtlicher Sinn des Verzichtsvertrags	32
2. 6 Der Pflichtteilsergänzungsanspruch	32
2. 6. 1 Berechnung der Pflichtteile mit und ohne Ergänzungsanspruch	34
2.6.1.1 Berechnung des Pflichtteils <u>ohne</u> Ergänzungsanspruch	34

2.6.1.2 Berechnung des Nachlasswertes zur Bemessung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs	35
2.6.1.3 Berechnung des Pflichtteils <u>mit</u> Pflichtteilsergänzungsanspruch	37
2.6.1.4 Berechnung des Vermögens der Ehefrau nach Auszahlung des erhöhten Pflichtteils an den Sohn	38
2.6.1.5 Gleitende Ausschlussfrist für den Pflichtteilsergänzungsanspruch	39
2.6.1.6 Fazit zum Pflichtteilsergänzungsanspruch	40
2. 7 Zwischenergebnis zum Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	40
 3. Berechnung der Abfindungssumme für den Sohn der Mustermanns als Gegenwert für den Abschluss eines Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	41
3. 1 Argumente für die Höhe des Abfindungsbetrages	43
3. 1. 1 Argument: Lebenszeit der Eltern	43
3. 1. 2 Argument: Wann hat der Sohn Anrecht auf das gesetzliche Erbrecht oder auf das Pflichtteilsrecht?	44
3. 1. 3 Argument: Nutzung des Abfindungsbetrages zur Finanzierung eines Eigenheims für den Sohn.	44
3. 1. 4 Argument: Pflegefall eines Elternteils	45
3. 1. 5 Argument: Finanzierung der Wohnung der Eltern im übertragenen Haus	46
3. 1. 6 Argument: Unterstützung der Eltern im Alter	47
3. 1. 7 Argument: Konflikte zwischen den Generationen im täglichen Leben	48
3. 1. 8 Fazit zu den Argumenten	48
3. 2 Wer muss / soll den Abfindungsbetrag für den Sohn zahlen?	49
3. 2. 1 Möglichkeiten der Finanzierung des Abfindungsbetrages	49
3. 2. 2 Fazit zur Finanzierung	51

4. Weitere Rechtsfolgen für die Eltern und für den Sohn aus dem abgeschlossenen Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag	51
4. 1 Geberposition der Eltern	51
4. 2 Erbeinsetzung des Sohnes im Testament der Eltern Mustermann	51
5. Gegenständlich beschränkter Pflichtteilsverzichtsvertrag	54
5. 1 Rechtsfolge:	54
5. 2 Rechtliche Bewertung dieser Alternative	54
Kapitel II	59
1. Allgemeines	59
1. 1 Rechte mit denen das „Wohnen“ im Grundbuch abgesichert werden kann	59
1. 2 Wirkung eines eingetragenen Rechtes	59
1. 3 Verbindung des eingetragenen Rechtes mit dem Grundstück	60
1. 4 Wesen der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten	61
2. Das Nießbrauchrecht §§ 1030 ff BGB	62
2. 1 Allgemeines	62
2. 2 Rechte des Nießbrauchers	62
2. 3 Pflichten des Nießbrauchers	63
2. 4 Bewertung des Nießbrauchrechts hinsichtlich des Falles (Zwei Generationen wollen in einem Haus wohnen)	65
2. 5 Fazit zum Nießbrauchrecht	66
3. Wohnrecht § 1090 BGB (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit)	68
3. 1 Allgemeines	68
3. 2 Rechte des Wohnberechtigten	69
3. 3 Fazit	69

4. Wohnungsrecht § 1093 BGB	70
4. 1 Allgemeines	70
4. 2 Vorteil für den Wohnungsberechtigten	70
4. 3 Formulierungsbeispiel eines Wohnungsrechts für den Notar nebst Hinweisen	71
4. 4 Nutzung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen	72
4. 5 Wer trägt die Kosten des Wohnungsrechts?	74
4. 5. 1 Unterhaltung des Gebäudes	74
4. 5. 2 Nebenkosten / Renovierungskosten	74
4. 5. 3 Unentgeltlichkeit des Wohnungsrechts	75
4. 6 Empfang von Besuch	75
4. 7 Wer darf die Wohnung nutzen?	75
4. 8 Tod eines Elternteils (Anteilsverhältnis / Beteiligungsverhältnis)	76
4. 9 Nutzung der Wohnung durch den Lebensgefährten	77
4. 10 Vermietung der Wohnung	78
4. 11 Übertragbarkeit des Wohnungsrechts	80
4. 12 Bedingung / Befristung des Wohnungsrechts	80
4. 12. 1 Der Löschungserleichterungsvermerk als zusätzliche Vereinbarung zum Wohnungsrecht	84
4. 12. 2 Rückständige Leistungen	85
4. 12. 3 Geltendmachung der rückständigen Leistungen	85
4. 12. 4 Vorteil eines Löschungserleichterungsvermerks für die Tochter	85
4. 13 Bewertung des Wohnungsrechts	87
4. 14 Fazit zum Wohnungsrecht	88
5. Dauerwohnrecht § 31 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	89
5. 1 Allgemeines	89
5. 2 Wirkung des Dauerwohnrechts	90
5. 3 Bewertung des Dauerwohnrechts	90
5. 4 Fazit zum Dauerwohnrecht	91

6. Altanteil (Leibgedinge) § 96 EGBGB Art. 96; § 49 GBO	91
6. 1 Allgemeines	91
6. 2 Ausgestaltung des Altanteils	92
6. 3 Sinn und Zweck des Altanteils	93
6. 4 Anwendbarkeit des Altanteils auf den Fall	94
6. 5 Fazit zum Altanteil	95
7. Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentums- gesetz (WEG)	96
7. 1 Allgemeines	96
7. 2 Begründung von Wohnungseigentum	96
7. 2. 1 Sondereigentum:	97
7. 2. 2 Gemeinschaftseigentum:	98
7. 2. 3 Sondernutzungsrecht:	98
7. 2. 4 Schematische Darstellung der Begriffe	99
7. 3 Anwendbarkeit des Wohnungseigentums auf den Fall	100
7. 4 Fazit zum Wohnungseigentum	100
8. Gesamtfazit zu Kapitel II und der Absicherungs- möglichkeit des „Wohnens für die Eltern Mustermann“	101

Kapitel III	103
1. Allgemeine Erläuterungen zur Vormerkung	103
1. 1 Schuldrechtlicher Anspruch	103
1. 2 Dinglicher Anspruch	104
1. 3 Vorteil des dinglichen Anspruchs	104
1. 4 Dingliches Recht	105
2. Vormerkung	105
2. 1 Allgemeines zur Vormerkung	105
2. 2 Die Vormerkung als Platzhalter	106
2. 3 Wirkung der Vormerkung	107

2. 4 Relative Unwirksamkeit späterer Handlungen	107
2. 5 Ziel der eingetragenen Vormerkung	109
3. Die Rückauflassungsvormerkung oder Vormerkung zur Sicherung der Ansprüche auf Rückübertragung	110
3. 1 Allgemeines zur Rückauflassungsvormerkung	110
3. 2 Sicherbare schuldrechtliche Ansprüche	110
3. 2. 1 Anspruch Veräußerung des Hausgrundstücks ohne Zustimmung der Eltern	112
3. 2. 2 Anspruch Drohende Insolvenz der Tochter (Verbraucherinsolvenz)	113
3. 2. 3 Anspruch Drohende Zwangsversteigerung des Hauses	117
3.2.3.1 Die Grundschuld im Zwangsversteigerungsverfahren	119
3. 2. 4 Richtlinien der Banken bei der Vergabe von Baudarlehn	121
3. 2. 5 Rangpositionen und Rangverhältnisse im Zwangsversteigerungsverfahren	122
3. 2. 6 Grundzüge einer Zwangsversteigerung	123
3. 2. 7 Zuteilung des Zwangsversteigerungserlöses an den betreibenden Gläubiger	124
3.2.7.1 Fazit zu Beispiel 1 für die Eltern Mustermann	125
3.2.7.2 Folgen für die Eltern Mustermann aus dem Beispiel 1	125
3.2.7.3 Fazit zu Beispiel 2 für die Eltern Mustermann	128
3.2.7.4 Folgen für die Eltern Mustermann aus dem Beispiel 2	128
3. 2. 8 Gesamtfazit zum Zwangsversteigerungsrecht	129
3. 3 Anspruch Belastung des Hauses ohne Zustimmung der Eltern	130
3. 3. 1 Allgemeines zum Zustimmungserfordernis der Eltern	130

3. 3. 2 Die Kontrollrechnung	131
3. 3. 3 Gesamtfazit zur Belastung des Hauses mit Grundpfandrechten ohne Zustimmung der Eltern	135
3. 4 Anspruch Tod der Tochter ohne Hinterlassung von Abkömmlingen	136
3. 4. 1 Allgemeines	136
3. 4. 2 Erbfolge nach dem Tod der Tochter Mustermann	136
3. 4. 3 Erbfolge nach dem verstorbenen Schwiegersohn der Mustermanns	137
3. 4. 4 Fazit für die Eltern Mustermann aus den zwei geschilderten Erbfolgen	137
3.4.4.1 Vereinbarung einer Frist zur Geltendmachung des Rückforderungsrechts	138
3.4.4.2 Warum sollte die Jahresfrist vereinbart werden?	138
3.4.4.3 Formulierungsbeispiel für den Notar	139
3. 5 Anspruch Tod der Tochter <u>mit</u> Hinterlassung von Abkömmlingen	139
3. 6 Anspruch Scheidung der Tochter	143
3. 6. 1 Zugewinngemeinschaft	143
3.6.1.1 Fazit	144
3.6.1.2 Berechnung des Zugewinnausgleichs Endvermögen des Ehegatten minus Anfangsvermögen des Ehegatten = Zugewinn	145
3.6.1.3 Gesamtfazit	149
3. 6. 2 Hinweis für die weiteren Güterstände: (Anlage?)	149
3.6.2.1 Gütergemeinschaft	149
3.6.2.2 Gütertrennung	150
3. 7 Anspruch Auszug der Tochter aus der übertragenen Immobilie	151
3. 8 Anspruch Vermietung der Wohnung/des Hauses durch die Tochter	152
3. 9 Anspruch Pflegebedürftigkeit der Tochter und eine	

notwendige Unterbringung in einem Pflegeheim	153
3. 10 Fazit zu sämtlichen schuldrechtlichen Ansprüchen	154
3. 11 Müssen die Eltern einen Ausgleich an die Tochter zahlen, wenn diese das Hausgrundstück zurück- gefordert haben?	154
3. 12 Differenzierung bei der Zahlung eines Ausgleichsbetrages.	156
4. Gesamtfazit zu Kapitel III und der Rückauflassungs- vormerkung	159
Kapitel IV	161
1. Allgemeines	161
2. Grundsätze des Grundbuchrechts	161
2. 1 Grundbuchakte	162
2. 2 Grundbuchblatt	162
2. 3 Grundbuchabschrift	163
3. Lesen eines Grundbuchblatts	163
3. 1 Allgemeines	163
3. 2 Lesen des Bestandsverzeichnisses	165
3. 2. 1 Lesen der Vorderseite des Bestandsverzeichnisses	165
3. 2. 2 Lesen der Rückseite des Bestandsverzeichnisses	166
3. 2. 3 Lesen der Vorderseite der Abteilung II	170
3.2.3.1 Das Wohnungsrecht	170
3.2.3.2 Die Rückauflassungsvormerkung oder Vormerkung zur Sicherung der Rückübertra- gungsansprüche	175
3.2.3.3 Allgemeines	176
3.2.3.4 Vermerk des Ranges	176
3.2.3.5 Ausnutzung des Rangvorbehalts	176
3. 3 Lesen der Abteilung III	178
3. 3. 1 Allgemeines	178

3. 3. 2 Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (notarielle Urkunde)	178
3. 3. 3 Informationen aus dem Grundbuchblatt	179
3. 3. 4 Informationen aus der Eintragungsbewilligung (notarielle Urkunde)	179
3. 3. 5 Der Vorrang der Grundschuld	179
3. 3. 6 Rangverhältnis zwischen der Abteilung II und III	180
3. 3. 7 Informationen aus Abteilung III	180
4. Gesamtfazit zum Lesen eines Grundbuchblatts	181
Kapitel V	183
5. 1 Allgemeines	183
5. 1. 1 Eigenverantwortlichkeit der Bürger	183
5. 1. 2 Unterhaltsverpflichtung der nahen Familienangehörigen	184
5. 1. 3 Eintritt des Sozialhilfeträgers, weitere Prüfungspflichten	184
5.1.3.1 Prüfung von vertraglichen Ansprüchen der Eltern gegenüber Dritten (Kinder)	185
5. 1. 4 Kurzbetrachtung der weiteren Rechte aus dem Kapitel II, hinsichtlich der Überleitungs möglichkeit gem. § 93 SGB XII auf das Sozialamt	196
5.1.4.1 Nießbrauchrecht	196
5.1.4.2 Wohnrecht	198
5.1.4.3 Altenteil	198
5.1.4.4 Dauerwohnrecht	201
5. 2 Rückforderung von Schenkungen der Eltern Mustermann	202
5. 2. 1 Feststellung des Notbedarfs	202
5. 2. 2 Schenkung	203
5. 2. 3 Rückforderung einer Schenkung	203

5.2.3.1 Berechnung der 10 – Jahresfrist bei vollzogenen Schenkungen	204
5.2.3.2 Rechte des Sozialamtes	205
5. 2. 4 Übertragung des Hausgrundstücks auf die Tochter	206
5.2.4.1 10 – Jahresfrist ist abgelaufen	206
5.2.4.2 10 – Jahresfrist ist noch nicht abgelaufen	206
5. 3 Unterhaltpflicht der Kinder gegenüber den Eltern	210
5. 4 Gesamtfazit zu Kapitel V	211
5. 4. 1 Das Hausgrundstück	211
5. 4. 2 Das Wohnungsrecht	212
5. 4. 3 Die Rückauflassungsvormerkung	212
Kapitel VI	213
6. 1 Allgemeine Regelungen zur Berechnung der Kosten	213
6. 2 Kosten der notariellen Urkunde	214
6. 2. 1 Beurkundungsgebühr	214
6. 2. 2 Vollzugsgebühr (eventuelle Zusatzgebühr)	216
6. 2. 3 Dokumentenpauschale	217
6. 2. 4 Post- und Telekommunikationsdienstleistungen	217
6. 2. 5 Umsatzsteuer auf die Kosten	218
6. 2. 6 Grundbuchauszug	218
6. 2. 7 Kosten für die Aufnahme in die elektronische Urkundensammlung	219
6. 2. 8 Kostenrechnung des Notars für die notarielle Beurkundung des „Übertragungsvertrages des Hausgrundstücks von den Eltern auf die Tochter Mustermann“	220
6. 2. 9 Wer trägt die Kosten beim Notar?	221
6. 3 Kosten der Eintragungen im Grundbuch	222
6. 3. 1 Kosten für die Eigentumsübertragung	222
6. 3. 2 Gebühr für die Eintragung des Wohnungsrechts	223

6. 3. 3 Gebühr für die Eintragung der Rückauslassungsvormerkung / Vormerkung zur Sicherung der Rückübertragungsansprüche	224
6. 3. 4 Wer trägt die Kosten beim Amtsgericht?	226
6. 3. 5 Gesamtkosten der Übertragung des Hausgrundstücks auf die Tochter	227
Kapitel VII	231
Steuerrechtliche Betrachtung der Hausübertragung	231
Gesamtfazit zu diesem Buch	235
Anlagen	237