

# INHALTSVERZEICHNIS

---

|   |           |
|---|-----------|
| Vorwort   | 5         |
| <b>Kapitel I</b>  | <b>19</b> |
| 1. Überlegung zur Einstiegsfrage „Welches unserer Kinder soll das Haus bekommen?“ | 19        |
| 1. 1 Der gesetzliche Güterstand (Zugewinnngemeinschaft)                           | 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     |
| <br>3. Berechnung der Abfindungssumme für den Sohn der Mustermanns als Gegenwert für den Abschluss eines Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag | <br>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 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Kapitel II</b>   | <b>59</b> |
| 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 Rechts 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<br>den Notar nebst Hinweisen              | 71 |
| 4. 4 Nutzung gemeinschaftlicher Anlagen und<br>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 /<br>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<br>zusätzliche Vereinbarung zum Wohnungsrecht | 84 |
| 4. 12. 2 Rückständige Leistungen  | 85 |
| 4. 12. 3 Geltendmachung der rückständigen Leistungen  | 85 |
| 4. 12. 4 Vorteil eines Löschungserleichterungs-vermerks<br>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. Altenteil (Leibgedinge) § 96 EGBGB Art. 96; § 49 GBO   | 91         |
| 6. 1 Allgemeines  | 91         |
| 6. 2 Ausgestaltung des Altenteils   | 92         |
| 6. 3 Sinn und Zweck des Altenteils  | 93         |
| 6. 4 Anwendbarkeit des Altenteils auf den Fall  | 94         |
| 6. 5 Fazit zum Altenteil  | 95         |
| 7. Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentums-<br>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<br>den Fall  | 100        |
| 7. 4 Fazit zum Wohnungseigentum   | 100        |
| 8. Gesamtfazit zu Kapitel II und der Absicherungs-<br>möglichkeit des „Wohnens für die Eltern Mustermann“ | 101        |
| <b>Kapitel III</b>  | <b>103</b> |
| 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 Rückauffassungsvormerkung oder Vormerkung zur<br>Sicherung der Ansprüche auf Rückübertragung | 110 |
| 3. 1 Allgemeines zur Rückauffassungsvormerkung  | 110 |
| 3. 2 Sicherbare schuldrechtliche Ansprüche  | 110 |
| 3. 2. 1 Anspruch Veräußerung des Hausgrundstücks<br>ohne Zustimmung der Eltern                      | 112 |
| 3. 2. 2 Anspruch Drohende Insolvenz der Tochter<br>(Verbraucherinsolvenz)                           | 113 |
| 3. 2. 3 Anspruch Drohende Zwangsversteigerung<br>des Hauses   | 117 |
| 3.2.3.1 Die Grundschuld im Zwangs-<br>versteigerungsverfahren                                       | 119 |
| 3. 2. 4 Richtlinien der Banken bei der Vergabe von<br>Baudarlehn                                    | 121 |
| 3. 2. 5 Rangpositionen und Rangverhältnisse im<br>Zwangsversteigerungsverfahren                     | 122 |
| 3. 2. 6 Grundzüge einer Zwangsversteigerung   | 123 |
| 3. 2. 7 Zuteilung des Zwangsversteigerungserlöses<br>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<br>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<br>dem Beispiel 2                                      | 128 |
| 3. 2. 8 Gesamtfazit zum Zwangsversteigerungsrecht   | 129 |
| 3. 3 Anspruch Belastung des Hauses ohne<br>Zustimmung der Eltern                                    | 130 |
| 3. 3. 1 Allgemeines zum Zustimmungserfordernis<br>der Eltern  | 130 |

|  |     |
|--|-----|
| 3. 3. 2 Die Kontrollrechnung   | 131 |
| 3. 3. 3 Gesamtfazit zur Belastung des Hauses mit<br>Grundpfandrechten ohne Zustimmung der Eltern                         | 135 |
| 3. 4 Anspruch Tod der Tochter ohne Hinterlassung<br>von Abkömmlingen   | 136 |
| 3. 4. 1 Allgemeines  | 136 |
| 3. 4. 2 Erbfolge nach dem Tod der Tochter<br>Mustermann  | 136 |
| 3. 4. 3 Erbfolge nach dem verstorbenen<br>Schwiegersohn der Mustermanns  | 137 |
| 3. 4. 4 Fazit für die Eltern Mustermann aus den<br>zwei geschilderten Erbfolgen  | 137 |
| 3.4.4.1 Vereinbarung einer Frist zur Geltendmachung<br>des Rückforderungsrechts  | 138 |
| 3.4.4.2 Warum sollte die Jahresfrist vereinbart<br>werden?   | 138 |
| 3.4.4.3 Formulierungsbeispiel für den Notar  | 139 |
| 3. 5 Anspruch Tod der Tochter <u>mit</u> Hinterlassung<br>von Abkömmlingen   | 139 |
| 3. 6 Anspruch Scheidung der Tochter  | 143 |
| 3. 6. 1 Zugewinnngemeinschaft  | 143 |
| 3.6.1.1 Fazit  | 144 |
| 3.6.1.2 Berechnung des Zugewinnausgleichs<br>Endvermögen des Ehegatten minus<br>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<br>übertragenen Immobilie   | 151 |
| 3. 8 Anspruch Vermietung der Wohnung/des Hauses<br>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 zurückgefordert haben? | 154        |
| 3. 12 Differenzierung bei der Zahlung eines Ausgleichsbetrages.   | 156        |
| 4. Gesamtfazit zu Kapitel III und der Rückauflassungsvormerkung   | 159        |
| <b>Kapitel IV</b>   | <b>161</b> |
| 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 Rückübertragungsansprüche                   | 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<br>(notarielle Urkunde)  | 178        |
| 3. 3. 3 Informationen aus dem Grundbuchblatt   | 179        |
| 3. 3. 4 Informationen aus der Eintragungsbewilligung<br>(notarielle Urkunde)   | 179        |
| 3. 3. 5 Der Vorrang der Grundschild  | 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        |
| <b>Kapitel V</b>   | <b>183</b> |
| 5. 1 Allgemeines   | 183        |
| 5. 1. 1 Eigenverantwortlichkeit der Bürger   | 183        |
| 5. 1. 2 Unterhaltsverpflichtung der nahen Familien-<br>angehörigen   | 184        |
| 5. 1. 3 Eintritt des Sozialhilfeträgers, weitere<br>Prüfungspflichten  | 184        |
| 5.1.3.1 Prüfung von vertraglichen Ansprüchen der<br>Eltern gegenüber Dritten (Kinder)  | 185        |
| 5. 1. 4 Kurzbetrachtung der weiteren Rechte aus dem<br>Kapitel II, hinsichtlich der Überleitungs-<br>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<br>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 Unterhaltspflicht 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 Rückauslassungs-<br>vormerkung / Vormerkung zur Sicherung der<br>Rückübertragungsansprüche | 224        |
| 6. 3. 4 Wer trägt die Kosten beim Amtsgericht?   | 226        |
| 6. 3. 5 Gesamtkosten der Übertragung des Haus-<br>grundstücks auf die Tochter  | 227        |
| <b>Kapitel VII</b>   | <b>231</b> |
| Steuerrechtliche Betrachtung der Hausübertragung   | 231        |
| <b>Gesamtfazit zu diesem Buch</b>  | <b>235</b> |
| <b>Anlagen</b>   | <b>237</b> |