

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b> .....                                                  | 5  |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....                                    | 11 |
| <b>1 Überblick</b> .....                                              | 15 |
| 1.1 Allgemeines .....                                                 | 15 |
| 1.2 Arten der Zuwendung .....                                         | 18 |
| 1.2.1 Schenkung unter Auflage .....                                   | 19 |
| 1.2.2 Gemischte Schenkung .....                                       | 20 |
| 1.2.3 Pflicht- und Anstandsschenkung .....                            | 21 |
| 1.2.4 Ausstattung .....                                               | 22 |
| 1.2.5 Bedeutung der Einteilung .....                                  | 23 |
| 1.3 Vorweggenommene Erbfolge nach Vertragstypen? .....                | 24 |
| 1.4 Beratungssituation .....                                          | 25 |
| 1.4.1 Zeitpunkt der Übertragung .....                                 | 25 |
| 1.4.2 Gegenstand der Übertragung .....                                | 27 |
| 1.4.3 Übertragung an verheiratete Erwerber .....                      | 28 |
| 1.4.4 Übertragung an Minderjährige .....                              | 29 |
| 1.4.4.1 Übertragung ohne Mitwirkung eines<br>Ergänzungspflegers ..... | 29 |
| 1.4.4.2 Mitwirkung eines Ergänzungspflegers .....                     | 31 |
| 1.4.4.3 Familiengerichtliche Genehmigung .....                        | 32 |
| 1.4.5 Keine Übertragung durch den Betreuer .....                      | 33 |
| <b>2 Ziele der vorweggenommenen Erbfolge</b> .....                    | 35 |
| 2.1 Pflichtteilsminderung .....                                       | 35 |
| 2.2 Umgehung von Testierverboten .....                                | 36 |
| 2.3 Privilegierung im Zugewinnausgleich .....                         | 37 |
| <b>3 Gegenleistungen des Erwerbers</b> .....                          | 39 |
| 3.1 Allgemeines .....                                                 | 39 |
| 3.2 Bewertung von Gegenleistungen .....                               | 40 |
| 3.2.1 Wert der Leistung für eine bestimmte Periode .....              | 40 |
| 3.2.2 Dauer des Leistungsbezugs .....                                 | 40 |
| 3.2.3 Berechnung des Zeitwerts .....                                  | 41 |
| 3.3 Leistungen an mehrere Berechtigte .....                           | 42 |
| 3.3.1 Formen individueller Berechtigung .....                         | 42 |
| 3.3.1.1 Zwei selbstständige Rechte .....                              | 42 |
| 3.3.1.2 Teilgläubigerschaft .....                                     | 43 |
| 3.3.2 Formen gemeinschaftlicher Berechtigung .....                    | 43 |
| 3.4 Nießbrauch .....                                                  | 44 |
| 3.4.1 Rechtsinhalt .....                                              | 44 |
| 3.4.2 Regelung der Lastentragung .....                                | 46 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 3.4.3 Umfang der vorbehaltenen Erträge .....                          | 47 |
| 3.4.4 Nießbrauch an einer Eigentumswohnung .....                      | 48 |
| 3.4.5 Grenzen der Gestaltungsfreiheit .....                           | 49 |
| 3.4.6 Verhältnis zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit .....    | 49 |
| 3.4.7 Grundbucheintragung .....                                       | 50 |
| 3.4.8 Alternativen zum Nießbrauch .....                               | 51 |
| 3.5 Wohnungsrecht .....                                               | 53 |
| 3.5.1 Voraussetzungen .....                                           | 53 |
| 3.5.2 Wohnungsrecht an einer Eigentumswohnung .....                   | 55 |
| 3.5.3 Rechtsinhalt .....                                              | 55 |
| 3.5.4 Ruhens und Erlöschen .....                                      | 58 |
| 3.5.5 Wegfall der Geschäftsgrundlage .....                            | 59 |
| 3.5.6 Sicherung .....                                                 | 61 |
| 3.5.7 Verhältnis zum Nießbrauch und zur Wohnungsreallast .....        | 61 |
| 3.6 Wart und Pflege .....                                             | 62 |
| 3.6.1 Zweck der Vereinbarung .....                                    | 62 |
| 3.6.2 Umfang der Verpflichtung .....                                  | 63 |
| 3.6.3 Auswirkungen auf die Kreditfähigkeit .....                      | 66 |
| 3.7 Laufende Geldleistungen .....                                     | 67 |
| 3.7.1 Arten laufender Geldleistungen .....                            | 67 |
| 3.7.2 Sicherung laufender Geldleistungen .....                        | 69 |
| 3.7.3 Wertsicherung .....                                             | 70 |
| 3.7.3.1 Spannungsklauseln .....                                       | 71 |
| 3.7.3.2 Anknüpfung an den Verbraucherpreisindex .....                 | 71 |
| 3.7.3.3 Leistungsvorbehalte .....                                     | 72 |
| 3.8 Leibgeding .....                                                  | 73 |
| 3.8.1 Beschränkung der Zwangsvollstreckung .....                      | 76 |
| 3.8.2 Erleichterte Grundbucheintragung .....                          | 77 |
| 3.8.3 Landesrechtliche Vorschriften .....                             | 78 |
| 3.9 Übernahme von Verbindlichkeiten .....                             | 79 |
| 3.9.1 Erfüllungsübernahme .....                                       | 79 |
| 3.9.2 Schuldübernahme .....                                           | 80 |
| 3.9.3 Besonderheiten bei grundbuchmäßig gesicherten<br>Krediten ..... | 80 |
| 3.9.3.1 Zweckbestimmung bei Grundschulden .....                       | 81 |
| 3.9.3.2 Abstraktes Schuldversprechen .....                            | 81 |
| 3.9.3.3 Fiktion der Schuldübernahmegenehmigung .....                  | 82 |
| 3.10 Verzicht auf Ansprüche wegen erbrachter Leistungen .....         | 82 |
| 3.11 Erbrechtliche „Gegenleistungen“ .....                            | 83 |
| 3.11.1 Erbverzicht .....                                              | 83 |
| 3.11.2 Pflichtteilsverzicht .....                                     | 84 |
| 3.11.3 Pflichtteilsanrechnung .....                                   | 86 |
| 3.11.4 Anordnung der Ausgleichung .....                               | 88 |

---

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>4 Vereinbarungen mit Dritten</b>                                                 | 91  |
| 4.1 Pflichtteilergänzungsanspruch                                                   | 91  |
| 4.2 Pflichtteilsverzicht                                                            | 99  |
| 4.3 Umfang                                                                          | 99  |
| 4.3.1 Form                                                                          | 101 |
| 4.3.2 Gegenleistung und Sicherung                                                   | 102 |
| 4.3.3 Pflichtteilsanrechnung                                                        | 103 |
| 4.4 Freistellungsverpflichtung                                                      | 104 |
| <b>5 Rückgängigmachung der Übertragung und weitere Ansprüche gegen den Erwerber</b> | 105 |
| 5.1 Vertragliches Rückforderungsrecht                                               | 105 |
| 5.1.1 Motivation und rechtstechnische Ausgestaltung                                 | 105 |
| 5.1.2 Einzelne Rückforderungsgründe                                                 | 108 |
| 5.1.2.1 Tod des Erwerbers vor dem Veräußerer                                        | 108 |
| 5.1.2.2 Scheidung des Erwerbers zu Lebzeiten des Veräußerers                        | 109 |
| 5.1.2.3 Veräußerung oder Belastung des Vertragsbesitzes                             | 109 |
| 5.1.2.4 Vermögensverfall des Erwerbers                                              | 110 |
| 5.1.2.5 Vertragsverletzung des Erwerbers                                            | 111 |
| 5.1.2.6 Anfall von Schenkungsteuer                                                  | 111 |
| 5.1.3 Sicherung des Rückforderungsrechts bei Immobilien                             | 111 |
| 5.1.4 Schicksal von Gegenleistungen und Aufwendungen des Erwerbers                  | 115 |
| 5.1.5 Ausübung des Rückforderungsrechts                                             | 116 |
| 5.1.6 Pfändung des Rückforderungsanspruchs                                          | 117 |
| 5.2 Anspruch auf Herausgabe wegen Verarmung des Schenkers                           | 119 |
| 5.3 Ansprüche nach Schenkungswiderruf wegen groben Undanks                          | 123 |
| 5.4 Rücktritt vom Vertrag                                                           | 124 |
| 5.5 Wegfall der Geschäftsgrundlage                                                  | 126 |
| 5.6 Ansprüche eines Vertragserben, Vermächtnisnehmers oder Vorerben                 | 127 |
| <b>6 Hinweise zum Steuerrecht</b>                                                   | 131 |
| 6.1 Schenkungsteuer                                                                 | 131 |
| 6.1.1 Ausführung der Schenkung                                                      | 132 |
| 6.1.2 Bewertung                                                                     | 132 |
| 6.1.2.1 Bewertung von Grundbesitz                                                   | 133 |
| 6.1.2.2 Mittelbare Grundstücksschenkung                                             | 135 |
| 6.1.3 Steuerbefreiungen, Freibeträge und Steuersätze                                | 136 |
| 6.1.4 Behandlung von Gegenleistungen                                                | 139 |
| 6.1.4.1 Leistungsauflagen                                                           | 140 |
| 6.1.4.2 Nutzungs- und Duldungsauflagen                                              | 140 |
| 6.1.5 Rückerwerb des Schenkers                                                      | 141 |

## Inhaltsverzeichnis

---

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| 6.2 Einkommensteuer .....                                    | 142        |
| 6.2.1 (Teil)entgeltliche Übertragung .....                   | 143        |
| 6.2.1.1 Qualifikation .....                                  | 143        |
| 6.2.1.2 Besonderheiten des teilentgeltlichen Erwerbs .....   | 144        |
| 6.2.1.3 Zerlegung in Zinsanteil und Kapitalanteil .....      | 144        |
| 6.2.1.4 Gefahr der Spekulationssteuer .....                  | 145        |
| 6.2.2 Vermögensübertragung gegen Versorgungsleistungen ..... | 146        |
| 6.2.3 Vereinbarung von Rückforderungsrechten .....           | 147        |
| 6.2.4 Besonderheiten beim Nießbrauch .....                   | 147        |
| 6.2.4.1 Einnahmen .....                                      | 148        |
| 6.2.4.2 Aufwendungen .....                                   | 148        |
| 6.2.4.3 Abschreibung .....                                   | 149        |
| 6.3 Frühere Eigenheimzulage .....                            | 150        |
| 6.4 Grunderwerbsteuer .....                                  | 150        |
| 6.5 Umsatzsteuer .....                                       | 150        |
| <b>7 Hinweise zum Sozialrecht .....</b>                      | <b>153</b> |
| 7.1 Auswirkung der Vereinbarung von Gegenleistungen .....    | 153        |
| 7.2 Überleitung von Ansprüchen .....                         | 153        |
| 7.3 Ansprüche wegen Sittenwidrigkeit der Schenkung .....     | 156        |
| <b>8 Hinweise zum Kostenrecht .....</b>                      | <b>157</b> |
| 8.1 Höhe der Kosten beim Notar .....                         | 157        |
| 8.1.1 Ermittlung des Geschäftswerts .....                    | 157        |
| 8.1.2 Gebührensätze .....                                    | 161        |
| 8.1.3 Höhe der Gebühr .....                                  | 161        |
| 8.2 Höhe der Kosten bei Gericht .....                        | 162        |
| 8.2.1 Grundbuchkosten .....                                  | 162        |
| 8.2.2 Handelsregisterkosten .....                            | 162        |
| <b>Literaturverzeichnis .....</b>                            | <b>163</b> |
| <b>Stichwortverzeichnis .....</b>                            | <b>171</b> |