

Der Überlassungsvertrag- das Wichtigste auf einen Blick

Weihnachten steht vor der Tür. Die Vorbereitungen für die Festtage laufen auf Hochtouren und die letzten Geschenke für die Liebsten werden besorgt. Doch was ist zu beachten, wenn das Geschenk ein ganz besonderes sein soll und es um die Übertragung von Grundstücken, Eigentumswohnungen oder Erbbaurechten geht?

Solche Übertragungen erfolgen durch sog. Überlassungsverträge. Motive für die lebzeitige Übertragung von Vermögensgegenständen können sehr unterschiedlich sein. Ob im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, um die schenkungssteuerlichen Freibeträge (400.000 € je Elternteil und Kind), die alle 10 Jahre erneut zur Verfügung stehen, mehrfach auszunutzen oder um als Veräußerer mit wirtschaftlich risikobehafteter Tätigkeit das Familienheim vorsorglich (deutlich vor Eintritt einer Krise) vor einem etwaigen künftigen Zugriff der Gläubiger zu schützen.

Als Ausgleich für die Überlassung von Grundbesitz kommen insbesondere die nachfolgenden Gegenleistungen und Vorbehalte in Betracht:

Die Eintragung eines **Wohnungsrechts** im Grundbuch berechtigt den Veräußerer zur Selbstnutzung entweder des gesamten oder je nach vertraglicher Vereinbarung auch nur von Teilen eines Wohngebäudes. Das Wohnungsrecht ist höchstpersönlich, also nicht pfändbar und endet spätestens mit dem Tod des Berechtigten.

Der **Nießbrauch** ist im Vergleich zum Wohnungsrecht umfangreicher und berechtigt den Veräußerer zur umfassenden Selbstnutzung oder Vermietung auf eigene Rechnung. Der Nießbraucher kann die Immobilie also weiterhin vollständig wirtschaftlich nutzen, auch wenn ein Eigentumswechsel stattgefunden hat. Das Nießbrauchsrecht ist weder vererblich, noch übertragbar und endet mit dem Tod des Berechtigten. Die Verteilung der Kostenlast zwischen Nießbraucher und neuem Eigentümer kann vertraglich individuell gestaltet werden.

Eine Gegenleistung kann aber auch in Form von **Naturalleistungen** erfolgen. Vereinbart werden können beispielsweise hauswirtschaftliche Verrichtungen oder Versorgungs- und Pflegeleistungen.

Selbstverständlich kann die Überlassung auch ohne jede Auflage, Gegenleistung oder sonstigen Vorbehalt erfolgen.

Da die Grundstücksübertragung regelmäßig nicht für jeden Fall endgültig sein soll und die gesetzlichen Rückforderungstatbestände sehr lückenhaft sind, empfiehlt sich die Aufnahme von vertraglichen Rückforderungstatbeständen in den Überlassungsvertrag. Diese können individuell ausgestaltet werden und dadurch die „Geschäftsgrundlage“ der Übertragung festschreiben.

Um sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen und einen Überlassungsvertrag auf Ihre individuellen Bedürfnisse konkret anzupassen, steht unser Notariat Ihnen gerne zur Seite und begleitet Sie von der Vorbereitung des Vertrages bis zum Vollzug der vertraglichen Vereinbarungen. (LVL)