

Das Wichtigste zum Übergabevertrag vor dem Erbfall

Mit dem Abschluss eines Übergabevertrages (auch Überlassungsvertrag genannt) kann eine vorweggenommene Erbfolge geregelt werden.

Beim Übergabevertrag überträgt der Übergeber an den Übernehmer einen wesentlichen Vermögensgegenstand, zum Beispiel ein Hausgrundstück. Hierfür können steuerliche Überlegungen entscheidend sein, da durch die lebzeitige Vermögensübertragung bei entsprechender Gestaltung erbschaftsteuerliche Freibeträge ausgenutzt werden können. Viele Mandanten wollen aber einfach zu Lebzeiten ihre Nachlassangelegenheiten in der Familie ordnen, um Streit nach dem Erbfall möglichst auszuschließen. In diesem Zusammenhang kann bei rechtzeitiger Übertragung zu Lebzeiten gegebenenfalls auch ein späterer Pflichtteilsanspruch eingeschränkt werden.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth zeigt auf, was bei Abschluss eines Übergabevertrages besonders beachtet werden sollte:

1. Überlegt werden muss, ob und unter welchen Bedingungen – unabhängig von den gesetzlichen Rückforderungsmöglichkeiten – der Übergeber vom Übernehmer den Übergabegenstand zurückverlangen kann (z. B. Rückforderung für den Fall, dass der Erwerb über den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des Übergebers verfügen will oder die Zwangsvollstreckung in das übertragene Grundstück betrieben wird).
2. Es kann angezeigt sein, dass sich der Übergeber den sogenannten Nießbrauch am Übergabegenstand auf Lebenszeit vorbehält. Mit einer derartigen Gestaltung bleibt der Übergeber berechtigt, die Nutzungen aus dem übertragenen Gegenstand zu ziehen, während der Übernehmer bereits Eigentümer geworden ist.
3. Ferner werden in Übergabeverträgen häufig monatlich zu leistende Rentenzahlungen des Übernehmers an den Übergeber vereinbart.
4. Bei der notariellen Übertragung eines Wohngrundstücks wird häufig vereinbart, dass sich der Übergeber ein lebenslanges Wohnungsrecht vorbehält. Mit einer derartigen Gestaltung ist der Übergeber insbesondere berechtigt, seine Familie und die zu seiner Bedienung und Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung mit aufzunehmen.
5. In der Praxis wird bei der Übergabe eines Grundstücks oft festgelegt, dass der Übernehmer verpflichtet ist, den Übergeber im Alter zu pflegen (sog. Wart- und Pflegeverpflichtung).
6. Sollten auf dem zu übertragenden Grundbesitz noch Grundschulden lasten, muss geklärt werden, ob der Übergeber oder der Übernehmer die entsprechenden Verbindlichkeiten übernimmt.
7. Bei bestimmten Konstellationen kann es vorteilhaft sein, in dem Übergabevertrag zu regeln, dass der Übernehmer z.B. an seine Geschwister zum Ausgleich der Übertragung eine entsprechende Geldleistung zu erbringen hat und mit dieser Zahlung sämtliche erbrechtlichen Ansprüche aus der Übertragung endgültig abgegolten und erledigt sind. Mit einer derartigen Vereinbarung kann ggf. Streit nach dem Erbfall vermieden werden.

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches
Baurecht, Architektenrecht,
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

Bei Ausgestaltung eines Übergabevertrages sind viele Aspekte mit weitreichenden Folgen für alle Beteiligten zu beachten. Daher ist dringend zu empfehlen, sich vor Abschluss eines Übergabevertrages juristisch beraten zu lassen.