

# Übertragung von Grundbesitz unter Ehegatten

Die Übertragung von Grundbesitz zwischen Ehegatten hat sowohl in familienrechtlicher als auch in erbrechtlicher Hinsicht besondere Auswirkungen, die in einem Vertrag zu berücksichtigen sind.

## I. Auswirkungen in familienrechtlicher Hinsicht:

In familienrechtlicher Hinsicht geht es darum, ob im Fall des Scheiterns der Ehe der Grundbesitz oder zumindest dessen (anteiliger) Wert dem erwerbenden Ehegatten verbleiben soll oder dem veräußernden Ehegatten zurückübertragen oder zumindest der (anteilige) Wert erstattet werden soll.

### 1. Grundsätzliche Fragen

Hierfür muss man vorab wissen: Im Fall der Scheidung:

1. regelt sich die Frage, ob ein Ehegatte von einem anderen noch Geld erhält, nach den Bestimmungen des Ehegüterrechts – ohne Ehevertrag nach dem Recht des Zugewinnausgleichs – und somit die Frage, ob der Veräußerer noch wertmäßigen Ersatz für den weggegebenen Grundbesitz erhält, nach diesen Bestimmungen.
2. besteht ohne Vereinbarung kein Anspruch auf Rückgabe des Grundstücks.

Beide Fragen bestehen auch unabhängig voneinander.

### 2. Grundsätze des Zugewinnausgleichs

Zum vollständigen Verständnis muss man die Grundsätze des Zugewinnausgleichs kennen, wonach das jeweils in der Ehe erworbene Vermögen beider Ehegatten verglichen wird, also grob um wie viel das Vermögen eines jeden Ehegatten am Ende der Ehezeit dessen Vermögen am Anfang der Ehezeit übersteigt – sog. Zugewinn. Derjenige, der mehr Zugewinn erworben hat, muss diesen durch Zahlung eines Betrages in Höhe der Hälfte seines Zugewinns dem anderen ausgleichen. Hierdurch wird erreicht, dass beide Ehegatten am insgesamt in der Ehe erworbenen Vermögen je hälftig beteiligt werden.

### 3. Lösungen zu Frage 1: Wertmäßige Berücksichtigung der Übertragung im Zugewinnausgleich

Im Hinblick auf vorstehende Frage 1 ist somit zu klären, ob

1. der Grundbesitz wertmäßig auch im Fall der Scheidung bei dem Erwerber verbleiben soll – also eine Schenkung darstellt –

2. der Erwerb als Zugewinn des Erwerbers und nach den allgemeinen Regelungen des Zugewinnausgleichs behandelt wird – hierbei spricht man bei der Übertragung von einer sogenannten „ehebedingten Zuwendung“, also zur Ausgestaltung des ehelichen Gemeinschaftslebens mit der Folge, dass diese wirtschaftlich nur Bestand haben soll, weil man verheiratet ist. Endet die Ehe aufgrund Scheidung dann entfällt das zugrunde liegende Motiv – der Jurist spricht von Geschäftsgrundlage – mit der Folge, dass der Erwerber etwaigen hierdurch erhaltenen Zugewinn ausgleichen muss bzw. jedenfalls keinen eigenen Zugewinnausgleich verlangen kann, soweit der Wert der übertragenen Grundbesitzes reicht.
3. der Erwerber im Fall der Scheidung einen pauschalen Ausgleich zahlen muss, der ggf. im Fall einer Weiterveräußerung aus dem dann beiden Ehegatten zustehenden Kaufpreis fließt.

Im Übrigen bleiben die Ehegatten zusammen an dem Grundbesitz berechtigt und teilen sich dessen Wert.

### 4. Lösungen zu Frage 2: Rückgabe im Fall der Scheidung

Soll sich die Auseinandersetzung an dem Grundbesitz demgegenüber nicht (ausschließlich) nach den Regeln des Zugewinnausgleichs bestimmen, sondern für den Fall der Scheidung soll der Veräußerer die Möglichkeit behalten den Grundbesitz zurückfordern zu können, so muss dies vereinbart werden.

Auch in diesem Fall stellt sich wiederum die Frage, wie das Grundstück sodann im Zugewinn behandelt werden soll und wie hierbei Investitionen des erwerbenden Ehegatten aber auch die (kostenfreie) Wohnnutzung zu berücksichtigen sind. Auch hierzu gibt es mehrere Möglichkeiten:

#### 1. Berücksichtigung ausschließlich im Zugewinnausgleich

Die Beteiligten stellen sich so, als wäre die Übertragung nie erfolgt, mit der Folge, dass das Grundstück mit dem Wert zum Zeitpunkt der Scheidung – also einschließlich aller Wertsteigerungen und Investitionen egal welcher Seite – im Vermögen des Veräußerers gebucht wird. Sodann stellt sich die Frage, nach den Investitionen und den Nutzungen – auch hier mit verschiedenen Möglichkeiten:

### **a) Ausgleich von Investitionen und Wohnnutzung nur indirekt durch Zugewinnausgleichmechanismus**

Investitionen aber auch Nutzungen werden nicht direkt berücksichtigt, sondern es lediglich nach den gesetzlichen Vorschriften das Zugewinnausgleichsverfahren durchgeführt durch Vergleich der Vermögensmassen, in denen sowohl die Investitionen als auch die ersparten Aufwendungen für anderweitige Wohnnutzung enthalten sein sollten. Dies kann aber zur Folge haben, dass der Erwerber Investitionen überhaupt nicht erstattet bekommt; eine vollständige Erstattung ist in aller Regel ohnehin nur dann möglich, wenn der übrige Zugewinn des Veräußerers doppelt so hoch ist, wie die Investitionen wären. Zudem könnte bei entsprechendem anderweitigen Zugewinn des Erwerbers dieser sogar verpflichtet sein, diesen gegenüber dem Veräußerer auszugleichen. Somit bietet sich diese Variante im Wesentlichen nur bei solchen Beteiligten an, bei denen der Veräußerer den Großteil des wirtschaftlichen Werts des Grundbesitzes geschaffen hat. Die Investitionen werden im Rahmen des Zugewinnausgleichs teilweise erstattet, Nutzungen werden durch die Ersparnis und damit dem Vermögenszuwachs beim Erwerber berücksichtigt. Dies gilt aber nur, wenn dem Zugewinn des Veräußerers keine anderen abziehbaren Positionen gegenüberstehen - bspw. hat er noch Verbindlichkeiten oder er ist mit einem negativen Anfangsvermögen in die Ehe gegangen. Zudem können die Ersparnisse des Erwerbers aufgrund der Nutzungen nicht mehr in dessen Vermögen vorhanden sein, weil dieser die Ersparnisse anderweitig ausgegeben hat. Es bleibt deshalb bei einem Zufallsergebnis.

### **2. Ausgleich von Investitionen des Erwerbers grundsätzlich nur nach dem Zugewinnausgleich – aber Mindestausgleich**

Hat der Erwerber Investitionen vorgenommen und er erhält im Rahmen des Zugewinnausgleichs nicht zumindest eine zu vereinbarende Erstattung zurück, dann ist ihm zumindest dieser Betrag zu zahlen. Zumeist wird hier vereinbart, dass dem Erwerber zumindest die Hälfte der Investitionen zu erstatten sind. Der anderen Hälfte stehen die dem Erwerber verbleibenden Nutzungen gegenüber. Somit ist der Erwerber zumindest in seinen Investitionen abgesichert. Besteht der auszugleichende Zugewinn des Veräußerers aber nur in Höhe der auszugleichenden Investitionen, weil der Veräußerer im Übrigen noch Verbindlichkeiten hat oder mit einem negativen Anfangsvermögen in die Ehe gegangen ist, so bekommt der Erwerber als Zugewinn nur seine Investitionen. Diese Variante

bietet sich wohl nur bei Beteiligten, die im Wesentlichen gleichen Zugewinn erwerben und der einzige Unterschied die Investitionen sind, die bei Rückübertragung im Vermögen des Veräußerers stehen und somit im Vermögen des Erwerbers fehlen.

### **3. Herausnahme des Grundbesitzes aus Zugewinnausgleich und vertragliche Vereinbarung der gegenseitigen Erstattungen**

Um die vorstehenden Unwägbarkeiten zu überwinden bietet es sich an, dass der Grundbesitz zunächst aus dem Zugewinnausgleich herausgenommen wird. Dann bekommt allerdings der Veräußerer das Grundstück zurück ohne etwas auszugleichen. Deshalb vereinbart man sodann konkret, in welchem Umfang, welche Investitionen zu erstatten sind, bspw. zu erstatten sind Sondertilgungen und Sonderinvestitionen, jedoch nicht laufende Tilgungen, Zinsen, Arbeitsleistungen und Investitionen, weil diesen die Nutzung gegenübersteht.

Bei dieser Regelung verbleiben jedoch die Wertsteigerungen, die nicht durch Investitionen entstehen (also bspw. die Bodenwertsteigerung) beim Veräußerer, allerdings kann man auch bei dieser Regelung den Ausgleich der Wertsteigerung vereinbaren.

Lösung c bietet also eine Regelung, die nichts dem Zufall überlässt und die wirtschaftlichen Risiken des Geschäfts im Fall der Rückabwicklung austariert. Allerdings handelt es sich dabei um eine zusätzliche, ehevertragliche Regelung, die zu einer Erhöhung der Notargebühren führt. Diese lassen sich auch nicht dadurch vermeiden, dass man die Regelung privatschriftlich außerhalb des Notarvertrages trifft, denn erstens sind nebenvertragliche Vereinbarungen generell unwirksam und führen auch zu einer Unwirksamkeit des notariellen Vertrages und zweites sind ehevertragliche Vereinbarungen immer notariell beurkundungspflichtig.

### **II. Auswirkungen in erbrechtlicher Hinsicht:**

In erbrechtlicher Hinsicht wird jede unentgeltliche Übertragung zwischen Ehegatten – egal ob Schenkung oder ehebedingte Zuwendung – gleichbehandelt:

#### **1. Pflichtteilsanrechnung auf Ehegattenpflichtteilsrecht**

Grundsätzlich hat im Fall des Versterbens des Veräußerers sich dessen Ehegatte den erworbenen Grundbesitz auf sein Erbrecht bzw. Pflichtteilsrecht in keiner Weise anrechnen zu lassen. Die

Übertragung führt dementsprechend nicht zu irgendwelchen Änderungen im Erb- und Pflichtteilsrecht des erwerbenden Ehegatten. Verstirbt der Veräußerer richtet sich das Erbrecht des Ehegatten danach, was der Veräußerer möglicherweise testamentarisch geregelt hat oder hilfsweise nach dem Gesetz. Das Pflichtteil des Ehegatten, wenn er nicht zur Erbfolge gelangt, bestimmt sich danach, was der Verstorbene hinterlassen hat. Gerade in Bezug auf den letzten Punkt erscheint es jedoch unbillig, wenn der erwerbende Ehegatte bereits größere Vermögenswerte erhalten hat und zusätzlich – beispielsweise wenn der Verstorbene sein Restvermögen direkt seinen Kindern zuwenden will – auch noch ein Pflichtteilsrecht aus dem verbliebenen Nachlass herleiten kann. Es ist daher möglich zu vereinbaren, dass die Übertragung des Grundbesitzes nur gegen einen entsprechenden Pflichtteilsverzicht des erwerbenden Ehegatten erfolgt oder der Veräußerer zumindest in dem Vertrag einseitig anordnet, dass der erwerbende Ehegatte sich den übertragenen Vermögensgegenstand, soweit er unentgeltlich zugewandt wird, auf sein Pflichtteilsrecht nach dem veräußernden Ehegatten anrechnen lassen muss. Gerade die letzte Regelung tut in keiner Weise weh: Wird der erwerbende Ehegatte ohnehin Erbe, so bleibt die Übertragung an ihn von vornherein unberücksichtigt und er erwirbt das restliche Vermögen entweder allein oder zusammen mit weiteren Erben. Stets demgegenüber dem erwerbenden Ehegatten aus welchen Gründen auch immer ein Pflichtteilsrecht zu, so erscheint es nur nachvollziehbar, wenn der veräußernde Ehegatte dann die bereits erfolgte Vermögensübertragung berücksichtigt wissen will.

## 2. Pflichtteilsrechte der Kinder

Sehr viel problematischer sind die Auswirkungen auf das Pflichtteilsrecht der Kinder oder – sofern zum Zeitpunkt des Todes des veräußernden Ehegatten keine Abkömmlinge vorhanden sind – dessen Eltern. Die Übertragung führt bei dem Veräußerer zu einer Vermögensminderung, die etwaige Pflichtteilsberechtigte benachteiligt. Deshalb können die Pflichtteilsberechtigten – also entweder Abkömmlinge oder die Eltern des Veräußerers – im Falle des Versterbens des Veräußerers von dessen Erben die Ausgleichung der Übertragung insoweit verlangen, wie diese unentgeltlich erfolgt ist. Dies erfolgt dadurch, dass der Wert des Vermögensgegenstandes wieder in den Nachlass hineingerechnet wird (fiktiver Nachlass = bestehender Nachlass + übertragener Grundbesitz) und sich hieraus der Pflichtteil berechnet. Dies gilt

solange, wie die Ehe Bestand hat. Dementsprechend ist die Übertragung von Vermögenswerten zwischen Ehegatten keine Lösung zur Vermeidung von Pflichtteilsrechten ungeliebter Kinder wenn der Übertragung nicht eigene Leistungen des erwerbenden Ehegatten gegenübergestellt werden können. Solche können beispielsweise sein, dass

1. der erwerbende Ehegatte bereits in größerem Umfang eigenes Vermögen in das Grundstück investiert hat und daher die Übertragung auf ihn nunmehr zur Abgeltung erfolgt.
2. der erwerbende Ehegatte aus eigenem Willen freiwillig Leistungen wie z.B. Unterstützung im Haushalt oder der Pflege des veräußernden Ehegatten erbracht hat und dieser nun aus Dankbarkeit seinem Ehegatten den Grundbesitz ganz oder teilweise übertragen möchte.
3. die Übertragung bereits deshalb erfolgt, weil der veräußernde Ehegatte in der Ehe einen größeren Zugewinn erworben hat, den er im Fall der Scheidung ausgleichen müsste und daher die Übertragung zum Ausgleich dieser unterschiedlichen Vermögenssteigerungen erfolgt.

## III. Fazit

es gibt viele Klippen, die bei der Übertragung von Grundbesitz zwischen Ehegatten umschifft werden müssen. Eine allgemeingültige Lösung gibt es nicht; vielmehr kommt es auf jeden Einzelfall an. Aus diesen Gründen ist es notwendig, dass sich die Ehegatten über diese Fragen Gedanken machen und diese mit dem Notar offen sprechen.