

Rückforderungsvorbehalte und »Verfügungssperren«¹

Häufig soll die Grundstücksübertragung nicht unter allen Umständen und für jeden Fall eine endgültige sein. Vielmehr will sich der Veräußerer für bestimmte Fälle zumindest die Möglichkeit aufrechterhalten, das Grundstück samt Gebäude wieder zurückzuverlangen, zumal die gesetzlichen Rückforderungstatbestände nur sehr lückenhaft sind.

Mit solchen Rückforderungsvorbehalten versucht der Veräußerer zugleich, auf bestimmte unliebsame Entwicklungen (z.B. Weiterverkauf, Vorversterben des Erwerbers, dessen Ehescheidung etc.) zu reagieren. Die nähere inhaltliche Ausgestaltung erfordert jedoch einige, weitere Überlegungen.

I.

GESETZLICHE RÜCKFORDERUNGSTATBESTÄNDE

Soweit es sich bei der Grundstücksüberlassung um eine Schenkung handelt, sieht das Gesetz bereits die Möglichkeit für den Schenker vor, das Zugewendete zurückfordern zu können.

Ein Widerruf wegen groben Undanks kommt im Falle einer »schweren Verfehlung« in Betracht, die der Beschenkte sich gegenüber dem Schenker hat zuschulden kommen lassen und die zugleich auf eine »subjektiv tadelnswerte Gesinnung« schließen lässt. Ohne viel Phantasie lässt sich nachvollziehen, dass solche Fälle fast immer vor Gericht ausgestritten werden. Grober Undank liegt beispielsweise vor, wenn der Beschenkte trotz bestehender (gesetzlicher) Verpflichtung dem Schenker keinen Unterhalt leistet. Das Widerrufsrecht besteht zeitlebens des Schenkers, muss allerdings innerhalb eines Jahres nach der schweren Verfehlung geltend gemacht werden.

Die Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers (§ 528 BGB) hat eine weitaus größere Bedeutung. Danach kann der Veräußerer den Schenkgegenstand bzw. dasjenige, das er als Bedarf für seinen Unterhalt benötigt, von dem Beschenkten zurückfordern, wenn er sich innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung in einer Situation befindet, in der er nicht in der Lage ist, sich aus eigenem Einkommen selbst unterhalten zu können. Nimmt der Veräußerer aufgrund seiner Verarmung nachrangige Sozialleistungen in Anspruch, kann die Rückforderung auch durch Sozialleistungsträger geltend gemacht werden; der Rückforderungsanspruch, den der Veräußerer selbst gegen seine Kinder kaum geltend machen wird, geht dann auf den Sozialleistungsträger bzw. die Stelle zur Gewährung des Arbeitslosengeldes II über. Ein solcher Sachverhalt kann zumeist eintreten, wenn der Veräußerer wegen Verschlechterung seines Gesundheitszustands dauerhaft in einem Heim untergebracht werden muss. Der Anspruch ist nicht per se auf Rückgabe der zugewendeten Immobilie in Natur gerichtet, sondern auf monatliche Zahlung der »Unterhaltslücke« durch den Beschenkten, so lange bis der Netto-Wert der Zuwendung aufgezehrt ist. Der Beschenkte kann sich dabei nicht darauf berufen, dass er zur Erbringung der monatlichen Zahlung nicht genügend leistungsfähig sei. Der Rückforderungsanspruch bzw. die Wertausgleichszahlung, die in dessen Erfüllung geschuldet werden, gehen gesetzlichen Unterhaltstatbeständen vor: Zunächst also wird die Zuwendung »von Staats wegen rückabgewickelt«, erst dann werden gegebenenfalls andere Geschwister aufgrund ihres Einkommens herangezogen.

Der Rückforderungsanspruch kann nicht durch Vertrag ausgeschlossen werden. Allerdings gewährt der BGH dem Beschenkten ein Wahlrecht zwischen der monatlichen Zahlung der Unterhaltsrente, einerseits, und der Rückgabe des zugewendeten Gegenstands selbst gegen Erstattung der von ihm erbrachten Investition, andererseits.

¹ Merkblatt angelehnt und erweitert nach *Krauß*, Vermögensnachfolge, 5. Aufl.

II.

VERTRAGLICHE RÜCKFORDERUNGSTATBESTÄNDE

Häufig wird jedoch darüber hinaus die Aufnahme vertraglicher Rückforderungstatbestände gewünscht. Neben der Möglichkeit, den Erwerber in gewisser Hinsicht zu »disziplinieren«, kann damit zugleich die »Geschäftsgrundlage« der Übertragung festgeschrieben werden bzw. die Möglichkeit vorbehalten, auf den Eintritt bestimmter Umstände reagieren zu können. Häufig vereinbarte Sachverhalte, die dem Veräußerer zumindest ein Recht zur Rückforderung der Immobilie geben, sind beispielsweise die folgenden:

- a) Da der Erwerber ja als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, könnte er theoretisch am nächsten Tag die Immobilie – wenngleich unter Fortbestand der vorbehaltenen Rechte und Nutzungen – weiterverkaufen. Für diesen Fall aber auch für jede weitere – beispielsweise schenkweise – Weitergabe der Immobilie an Dritte (z.B. Ehegatten) ohne Zustimmung des Veräußerers kann als Sanktion eine Rückforderung sinnvoll sein.
- b) Dasselbe gilt für die Belastung der Immobilie ohne Zustimmung des Übergebers, beispielsweise um zu verhindern, dass sich der Erwerber finanziell »übernimmt« und die Immobilie daher später versteigert werden muss.
- c) Die Pfändung der Immobilie von dritter Seite. Damit können wirksam allerdings nur Zwangsversteigerungen abgewendet werden, die aus Grundpfandrechten stattfinden, die nicht bereits bei der Übergabe im Grundbuch eingetragen sind.
- d) Verstirbt der Erwerber, fällt die überlassene Immobilie in den Nachlass und steht damit denjenigen Erben zu, die der Erwerber entweder in seinem Testament benannt hat oder die dessen gesetzlichen Erben sind, z.B. sein Ehegatte und seine Kinder. Wenn der Veräußerer damit nicht einverstanden ist, insbesondere also vermeiden möchte, dass das Schwiegerkind oder die Kinder anderweitig über das Objekt verfügen, aber einfach auch um in dieser Situation nochmals entscheiden zu können, ob die Immobilie in der Familie des Erwerbers verbleiben soll, kann er mit Hilfe der Rückforderungsklausel das Objekt wieder aus dem Nachlass an sich ziehen.
- e) Auch wenn die Ehe des Erwerbers geschieden wird und nicht z.B. durch Ehevertrag sichergestellt ist, dass der Schwiegerpartner im Rahmen des Zugewinnausgleichs keine Ansprüche auf die Wertsteigerung der Immobilie erhebt, sondern allenfalls die tatsächlich von ihm getätigten Investitionen zurückerhält, kann eine Rückforderungsklausel hilfreich sein; sie schützt in diesem Fall den Erwerber vor den Risiken seiner eigenen Ehe.
- f) Im Übrigen kommen zahlreiche weitere Rückforderungstatbestände in Betracht, die jeweils im Einzelfall erörtert werden sollten. (Beispiele: Der Erwerber bricht eine Berufsausbildung ab, er wird Mitglied einer verfassungsfeindlichen Organisation oder einer Sekte, er bewohnt das Anwesen nicht mehr selbst, er wird nicht nur vorübergehend geschäftsunfähig etc.)
- g) Denkbar sind weiter Rückforderungsvorbehalte, die an das Entstehen von Schenkungsteuer (z.B. oberhalb einer akzeptierten »Opfergrenze«) oder an den künftigen Wegfall der Schenkungsteuer überhaupt (etwa als Folge neuerlicher Verfassungswidrigkeit) anknüpfen. Diese Regelung macht sich den Umstand zunutze, dass bei Ausübung eines solchermaßen vorbehaltenen Rückforderungsrechtes sowohl die Steuer für die (aufgehobene) Schenkung erstattet als auch für die »Rückabwicklung« keine neue Steuer erhoben wird (§ 29 ErbStG).
- h) Über den gesetzlichen Rückforderungsgrund der Verarmung hinaus – insbesondere wegen dessen Begrenzung auf den Notbedarf – aber auch um vielleicht eine Änderung der Wohnsituation (bei Vorbehalt eines Wohnungsrechts) bspw.

durch Erwerb eines Eigentums in einem betreuten Wohnen für den Veräußerer herbeiführen und so auf eine etwaige Pflegebedürftigkeit des Veräußerers reagieren zu können, ist es weiterhin möglich sich bspw. die Rückforderung vorzubehalten, wenn der Veräußerer anderenfalls Grundsicherung im Alter beanspruchen muss oder pflegebedürftig ist.

Denkbar ist auch ein jederzeitiges, freies Widerrufsrecht, wenngleich derartige Regelungen unüblich geworden sind, insbesondere da dieses – im Gegensatz zu Rückforderungsrechten bei Vorliegen bestimmter Gründe – jederzeit pfändbar und bei Betriebsvermögen und bei vermieteten Immobilien wohl auch steuerschädlich ist.

III.

DETAILAUSGESTALTUNG

Die Detailausgestaltung der Modalitäten und Konsequenzen einer Ausübung des Rückforderungsrechts muss ebenfalls festgelegt werden. Im Regelfall handelt es sich um ein höchstpersönliches Recht, das binnen einer gewissen Frist nach Kenntnis vom auslösenden Umstand ausgeübt werden muss. Zumeist ist das Recht auch nicht übertragbar und nicht vererblich, Im Einzelfall kann es aber aus verschiedenen Gründen auch erwägenswert sein, die Schutzwirkung zu verlängern und das Rückforderungsrecht doch zumindest für einen Sterbefall vererblich zu stellen, oder es aufschiebend bedingt auf den ersten Sterbefall an Zweitbegünstigte abzutreten. Weiter ist zu klären, ob und ggf. in welchen Fällen sowie inwieweit bei Durchführung der Rückabwicklung die vom Erwerber getätigten wert erhöhenden Investitionen, laufenden Aufwendungen und weiteren (Luxus-)Sanierungen zu erstatten sind – bspw. nur mit ihrem noch vorhandenen Zeitwert und soweit sie mit Zustimmung des Übergebers vorgenommen wurden. Der Anspruch auf Rückforderung sollte auf jeden Fall im Grundbuch durch eine Vormerkung gesichert werden, damit der Anspruch gegebenenfalls auch gegen Rechtsnachfolger – etwa im Fall des abredewidrigen Verkaufs an einen Dritten – aber in der Insolvenz des Erwerbers durchgesetzt werden kann. Hierbei ist wichtig den Rang der Vormerkung zu beachten, insbesondere im Verhältnis zu Grundpfandrechten. Vor einem Rangrücktritt sollte auf jeden Fall die Beratung eines Notars in Anspruch genommen werden.