

# Recht so ?!

## Wissenswertes für den Alltag.

---

### Alle(s) unter Dach und Fach?

Das Zusammenleben von Alt und Jung kann in mehrfacher Hinsicht eine Bereicherung darstellen. Übertragen die Älteren ihr (Grundstücks-) Eigentum schon zu Lebzeiten und nicht erst im Todesfall auf ihre Kinder, sonstigen Verwandten oder Freunde, können sie sich ein lebenslanges Wohnungsrecht einräumen lassen. Im Gegenzug verpflichten sich die Erwerber, die Älteren zu versorgen und zu pflegen.

Der große Vorteil eines solchen, jedenfalls bei Grundstücksübertragungen notariell zu beurkundenden, „Generationenvertrages“ ist, dass die Älteren in ihrer vertrauten Umgebung bleiben und von Personen versorgt werden, die ihnen nahe stehen.

Diese wiederum bekommen schon zu Lebzeiten übertragen, was sie (evtl.) später als Erbe bekommen hätten. Hierdurch wird die Erbschaftssteuer minimiert oder sogar ganz ausgeschlossen.

Bei Abschluss eines solchen Vertrages empfiehlt es sich, auch Regelungen für den Fall zu treffen, dass der Veräußerer ins Pflegeheim muss. Denkbar ist die Beteiligung des Erwerbers an den Pflegekosten.

Auch wenn das Wohnungsrecht beim Umzug ins Pflegeheim nicht mehr persönlich ausgeübt werden kann, bleibt doch der Erwerber durch dessen Bestehen in der Nutzung der Immobilie eingeschränkt. Eine vertragliche Regelung, u.U. bzgl. der Vermietung der Wohnung für den Veräußerer, ist auch hier ratsam.

Ebenso sollte die nicht seltene persönliche Entfremdung beider Seiten bedacht und ein Rücktrittsrecht in den Vertrag aufgenommen werden. Danach wären im Gegenzug zur Rückübereignung des Grundstücks die bereits erbrachten Pflegeleistungen zu entlohnen.

**Cornelia Mühlhaus**  
**Rechtsanwältin**