



Die Vereinbarung von Nutzungsrechten und Verfugungsbeschränkungen zugunsten Dritter im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf

A. Ausgangslage

Mitunter wunscht der Immobilienkäufer, dass im Kaufvertrag zugunsten eines am Kaufvertrag nicht direkt beteiligten Dritten ein Nutzungsrecht an der erworbenen Immobilie vereinbart wird. „Dritte“ sind zumeist Eltern(teile), der Ehepartner oder der nichteheliche Lebensgefährte des Käufers.

Als „Nutzungsrechte“ kommen insbesondere ein *Nießbrauch* oder ein *Wohnungsrecht* in Betracht; gelegentlich wird auch die Bestellung eines *Vorkaufsrechts* für einen Dritten oder die Vereinbarung einer *Veräußerungsbeschränkung* zugunsten des Dritten gewunscht.

B. Steuerliche Aspekte

Die Einräumung solcher Rechte sollte gründlich geplant und durchdacht werden: Bei isolierter Betrachtung sieht die Finanzverwaltung solche Gestaltungen möglicherweise als unentgeltliche Zuwendung des Käufers an den Dritten an und unterwirft sie der Schenkungsteuer; der Notar ist gegenüber dem *Erbschaftsteuerfinanzamt* unter *Vorlage der Urkunde* anzeigepflichtig (§ 8 ErbStDV). Schenkungswert ist der *Kapitalwert* des Nutzungsrechts, der sich im Grundsatz aus dem Produkt aus dem *Jahreswert* des Nutzungsrechts und der statistischen *Lebenserwartung* des Dritten errechnet (§ 12 Abs. 1 ErbStG, §§ 13, 14 BewG); dieser Betrag dürfte die Freibeträge von Eltern und nicht mit dem Käufer verheirateten/verpartnerten Personen bei der Schenkungsteuer häufig deutlich übersteigen.

Wichtiger Hinweis: Der Notar berät steuerlich nicht und übernimmt keine Verantwortung für die steuerlichen Folgen des Vertrages; er kann nur anregen, die gewunschte Gestaltung steuerrechtlich rechtzeitig **vor (!)** der Beurkundung eingehend von einem steuerlichen Berater prüfen zu lassen.

C. Folgerungen für die Vertragsgestaltung

1. Ermittlung des Rechtsgrundes für die Rechtseinräumung

Vor allem wegen der möglichen Steuerfolgen nimmt der Notar solche Gestaltungswunsche nicht kommentarlos in den Vertragsentwurf auf, sondern ermittelt bei der Begründung eines der beschriebenen Rechte zunächst den **Rechtsgrund** hierfür. In den allermeisten Fällen bringt der Dritte den Kaufpreis für die Immobilie ganz oder zum ganz überwiegenden Teil auf; die Rechtseinräumung stellt sich dann als *Gegenleistung* für die **Geldzuwendung** zum Immobilienerwerb dar („mittelbare Grundstücksschenkung“).

Die Geldzuwendung stellt eine **Schenkung** dar. Da die Leistung regelmäßig erst bei Fälligkeit des Immobilienkaufpreises „fließen“ soll, ist das vorgelagerte sogenannte *Schenkungsversprechen* gem. § 518 Abs. 2 BGB *beurkundungsbed urftig* und regelmäßig in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Die Rechtseinräumung für den Dritten ist dann **Gegenleistung** für die Mittelzuwendung zum Immobilienerwerb und erscheint dann wirtschaftlich zutreffend als sog. „Vorbehaltsrecht“ für den Dritten.

2. Möglicher Inhalt der zu bestellenden Rechte

- a) Als „Vorbehaltsrecht“ für den Dritten kommt zunächst der **Nießbrauch** in Betracht. Der Nießbrauch berechtigt dazu, (zumeist umfassend) die Nutzungen der Immobilie zu ziehen; der Nießbraucher ist zur eigenen Nutzung (Wohnen) und auch zur Fremdnutzung (Vermietung/Verpachtung) der Immobilie berechtigt; im Gegenzug ist er verpflichtet, die Immobilie instand zu halten und für alle Kosten und Lasten aufzukommen.
- b) Eine schwächere Stellung als der Nießbrauch vermittelt ein **Wohnungsrecht** nach § 1093 BGB, das im Grundsatz ausschließlich zum eigenen Wohnen unter Ausschluss des Grundstückseigentümers berechtigt. Vermieten darf der Wohnungsberechtigte grundsätzlich nicht; er trägt im Regelfall nur die verbrauchsabhängigen Kosten und ggf. Schönheitsreparaturen; für die Instandhaltung der Immobilie und alle weiteren Kosten ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.
- c) Mitunter wird gewünscht, dass der Immobilienerwerber über das Grundstück nicht frei verfügen kann, sondern z.B. bei Veräußerung oder Belastung der Immobilie ohne Zustimmung des Dritten, bei Vermögensverfall, Vorversterben vor dem Dritten oder Scheidung seiner Ehe das Grundstück – jetzt an Stelle des zum Erwerb geschenkten Geldes – an den Dritten zurück übertragen soll („**Rückforderungsrecht**“). Der Rückforderungsanspruch kann im Grundbuch durch eine Vormerkung für den Dritten gesichert werden.
- d) Den Interessen des Dritten meist weniger gerecht wird die Bestellung eines **Vorkaufsrechts** am Kaufobjekt für den Dritten. Beim Vorkaufsrecht erhält der Berechtigte nur dann Zugriff auf das Grundstück, wenn der Eigentümer es tatsächlich – unter kaufmännischer Wertabwägung mit der Gegenleistung – verkauft; bei auch nur teilweise unentgeltlicher Übertragung oder z.B. im Todesfall greift ein Vorkaufsrecht demgegenüber nicht ein.

3. Schlussfolgerung

Wie die gewünschten Rechte im Einzelnen vertraglich geregelt werden, entscheiden letzten Endes die Vertragsparteien. Die Aufnahme in den Grundstückskaufvertrag selbst ist nicht zwingend, zumal an den hier behandelten Vereinbarungen der Verkäufer nicht beteiligt ist. Grundbucheintragungen kommen insoweit erst mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer in Betracht; deshalb kann die notwendige Beurkundung der gewünschten Vereinbarungen auch erst nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages erfolgen.

Für die **Käuferseite** empfiehlt es sich unbedingt, möglichst früh den Kontakt mit dem **Notar** und dem eigenen **steuerlichen Berater** zu suchen, damit die Beurkundung reibungslos und mit dem gewünschten Ergebnis ablaufen kann.