

12.1.2018 - [Redaktionsmeldungen](#)

## Artikel in FamRZ 2018, Heft 2

In FamRZ 2018, Heft 2, erscheint der Artikel „Grundstücksübertragungen mit Rückfallklausel“ von Leitendem Richter am AmtsG a. D. *Dr. Werner Schulz*. Der Autor setzt sich genauer mit dem Thema auseinander, insbesondere beleuchtet er die **Konsequenzen im Falle einer Scheidung**, also die Bewertung beim Zugewinnausgleich.

### Veräußerungsverbot zu Lebzeiten der Eltern

Eltern übertragen oftmals ihr Hausgrundstück unentgeltlich an ihr Kind, wollen dabei aber auch sicherstellen, dass die Immobilie nicht „in fremde Hände“ fällt. Es gibt verschiedene Arten von Rückfallklauseln bei der Grundstücksübertragung: So kann z.B. im notariellen Vertrag bestimmt werden, dass das Kind das **Hausgrundstück nicht verkaufen darf**. Bei Nichtbeachtung der Klausel fiele die Immobilie wieder in das Eigentum der Eltern zurück. Schulz macht den Fall anhand eines Beispiels deutlich und führt die hier möglichen vier Methoden zur Wertermittlung weiter aus.

Statt eines automatischen Rückfalls können die Eltern mit ihrem Kind auch vereinbaren, dass sie in diesem Fall eine **Rückübereignung des Grundstücks** verlangen können. „In diesem Fall fällt die Immobilie nicht automatisch wieder an die Eigentümer des Hausgrundstücks zurück“, schreibt *Schulz*, „Eine Rückübertragung erfolgt erst durch eine Gestaltungserklärung der Eltern.“ Im Falle einer Scheidung bestehe dann „unsicheres Recht“. Der Autor führt aus, wie ein Grundstück mit Rückgewährspflichtung im Zugewinnausgleich bewertet werden muss.

### Tod des Rückforderungsberechtigten und Rückfall nach Scheidung

Neben dem Veräußerungsverbot zu Lebzeiten geht der Autor noch auf zwei weitere Fälle ein, in denen die Bewertung für den Zugewinnausgleich geklärt werden muss: Im Falle des **Todes des Rückforderungsberechtigten** ergäben die meisten Bewertungsmethoden kein zufriedenstellendes Resultat, so *Schulz*.

Zu einem befriedigenden Ergebnis führt dagegen die Bewertungsmethode, den Wertzuwachs des Grundstücks infolge der abnehmenden Lebenserwartung der Eltern – wie bei Nießbrauch und Wohnrecht – in gleicher Höhe als privilegierten Erwerb dem Anfangsvermögen zuzurechnen.

Das letzte Beispiel, das *Schulz* ausführt, betrifft den **Rückfall nach Scheidung**. Dass die Eltern wieder Eigentümer der Immobilie werden wollen, falls die Ehe des Kindes mit dem Schwiegerkind geschieden wird, komme in der Praxis immer öfter vor. Der Autor schildert auch für diese Variante detailliert das Vorgehen bei der Bewertung von Anfangs- und Endvermögen.

Den kompletten Artikel lesen Sie in FamRZ 2018, Heft 2. Dieses erscheint am Montag, den 15.1.2018. Als **Abonnent von FamRZ-digital** können Sie den Beitrag noch am Erscheinungstag online abrufen. Sie sind noch nicht registriert? [Testen Sie FamRZ-digital jetzt 3 Monate kostenlos.](#)