

Die Hausübertragung mit Wohnrecht

Das eigene Haus ist für die meisten der größte Vermögenswert — und im Pflegefall das erste, was das Sozialamt ins Visier nimmt, sobald du dauerhaft ins Heim ziehst. Die saubere Lösung: das Haus **rechtzeitig zu Lebzeiten** an die nächste Generation übertragen und sich selbst per Wohnrecht absichern. Nach Ablauf der Zehn-Jahres-Frist (§ 528, § 529 BGB) kann das Amt die Schenkung nicht mehr zurückholen.

Dieses Merkblatt zeigt dir, **was in den Notarvertrag muss** und **was auf keinen Fall hinein darf**. Es ersetzt keinen Vertrag — es macht dich zum informierten Auftraggeber, der die richtigen Fragen stellt.

Starker Hinweis: Eine Immobilienübertragung ist ausschließlich **notariell** wirksam. Und sie ist der Punkt, an dem Sozialrecht, Erbrecht und Steuerrecht zusammentreffen — hier scheitern selbstgebastelte Lösungen regelmäßig. Lass die Gestaltung **immer** von einem Notar **und** einem Fachanwalt für Sozial- und Erbrecht begleiten. Dieses Merkblatt ist allgemeine Information, Stand 2026, keine Rechtsberatung. Ein Fehler in einer einzigen Klausel kann die Zehn-Jahres-Uhr stoppen und den ganzen Schutz zunichtemachen.

1. Die Grundidee in drei Sätzen

Du überträgst das Haus per Schenkung (oder gegen Gegenleistung) auf dein Kind. Du sicherst dir ein lebenslanges **Wohnrecht**, damit du weiter darin wohnst. Nach zehn Jahren ab der Grundbuch-Umschreibung liegt das Haus außerhalb der Reichweite des Sozialamts.

Warum das Datum so wichtig ist: Die Frist beginnt **nicht** mit der Unterschrift beim Notar, sondern mit dem Eingang des Antrags auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt. Jeder Monat Verzögerung ist ein Monat länger im Risiko. Deshalb gilt: lieber heute als in fünf Jahren.

2. Wohnrecht oder Nießbrauch? Der entscheidende Unterschied

	Wohnrecht	Nießbrauch
Was es umfasst	selbst darin wohnen	wohnen und Früchte ziehen (z. B. Miete kassieren)
Sozialrecht (Regress)	schmäler, meist robuster	die Mieteinnahmen können als verwertbares Einkommen/Vermögen gelten und die Fristlogik komplizieren
Steuerlich	Wert mindert die Schenkung weniger	Wert mindert die Schenkung oft stärker (günstiger)

Für den Schutz vor dem Sozialamt wird häufig das lebenslange Wohnrecht empfohlen — es ist „schmäler“ und weniger angreifbar. Steuerlich kann der Nießbrauch günstiger sein. Dieser Zielkonflikt lässt sich nicht pauschal auflösen; er gehört in die Einzelfallberatung. Wichtig ist, dass du weißt, dass es ihn gibt.

3. Was in den Notarvertrag MUSS

- ☐ **Lebenslanges Wohnrecht** für dich (und ggf. den Ehepartner), als Reallast/Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen
- ☐ **Heimeinzug-Klausel** — die vielleicht wichtigste Regelung überhaupt: Was passiert mit dem Wohnrecht, wenn du es wegen dauerhaften Heimeinzugs nicht mehr nutzen kannst? Ohne eine saubere Regelung kann das Sozialamt genau hier ansetzen. Gestaltungsmöglichkeit ist z. B., dass das Wohnrecht dann erlischt oder ausdrücklich **nicht** in einen auszahlbaren Geldanspruch umschlägt — die konkrete Formulierung gehört zwingend in fachanwaltliche Hände.
- ☐ **Pflege- und Versorgungsregelung** (falls als Gegenleistung gewollt): Wer erbringt welche Pflege- und Versorgungsleistungen? Bei einer Übertragung „gegen Pflege“ (gemischte Schenkung / Leibgeding) verkleinert der entgeltliche Teil die Angriffsfläche für den Regress und die Pflichtteilsergänzung.
- ☐ **Klarstellung, dass die Pflege tatsächlich erbracht wird** — eine reine „Pflegeklausel auf dem Papier“ ohne echten Vollzug wird nicht anerkannt und schützt nicht.
- ☐ **Regelungen für andere Erben** bedenken (Ausgleich, Gleichbehandlung), um späteren Streit zu vermeiden
- ☐ **Sofortiger Antrag auf Eigentumsumschreibung** — damit die Zehn-Jahres-Uhr so früh wie möglich zu laufen beginnt

4. Was auf keinen Fall in den Vertrag darf

- ☐ **Keine allgemeinen Rücktrittsvorbehalte**, die dir das Haus „bei Bedarf“ zurückgeben — sie können nach der Rechtsprechung den Fristlauf **hemmen**, sodass die zehn Jahre gar nicht anlaufen.
- ☐ **Keine weit gefassten Widerrufsvorbehalte** mit demselben Effekt.
- ☐ **Kein Nießbrauch ohne Prüfung** der sozialrechtlichen Folgen — ein falsch gestalteter Nießbrauch kann bewirken, dass die Schenkung als „nicht vollzogen“ gilt und die Frist nicht startet.
- ☐ **Keine reine Papier-Pflegeklausel** ohne echten Vollzug — sie mindert den Wert nicht und schützt nicht.
- ☐ **Keine Gestaltung „kurz vor knapp“** — Übertragungen in erkennbarer Verarmungs- oder Missbrauchsabsicht, unmittelbar vor dem absehbaren Pflegefall, sind wirkungslos oder anfechtbar.

Merke: Alles, was dir eine Hintertür zurück zum Eigentum offenlässt, ist genau die Tür, durch die das Sozialamt kommt. Sicherheit entsteht durch Klarheit und Zeit, nicht durch Rückholrechte.

5. Deine Vermögens- und Risiko-Inventur (vor dem Notartermin)

Fülle das aus, bevor du zum Termin gehst. Es macht dich zum informierten Gesprächspartner und spart teure Beratungszeit.

Position	Angabe	Risiko-Bewertung
Selbst bewohnte Immobilie (Wert)		geschützt, solange selbst bewohnt — fällt beim Heimeinzug
Weitere Immobilien / vermietet		voll verwertbar
Liquides Vermögen (Konten, Sparen)		über 10.000 €/Person einzusetzen
Wertpapiere / Depots		verwertbar
Monatliche Rente(n)		wird auf die Heimkosten angerechnet
Bestehende Pflegezusatzversicherung		mindert die Lücke
Mein Alter heute		je jünger, desto sicherer läuft die 10-Jahres-Frist ab
Frühere Schenkungen (letzte 10 Jahre)		können noch zurückgefordert werden (§ 528 BGB)
Wer soll die Immobilie erhalten?		
Gesundheitszustand / Pflegerisiko		ehrlich einschätzen

6. Muster-Bausteine (nur zur Orientierung — der Notar formuliert den echten Vertrag)

Diese Textbausteine sind **keine** verwendungsfertigen Klauseln. Sie zeigen nur, welche Punkte im Gespräch mit dem Notar und Fachanwalt vorkommen sollten. Verwende sie **nicht** eigenständig.

Wohnrecht (Sinngemäß)

„Dem Übergeber wird auf Lebenszeit das unentgeltliche Recht eingeräumt, die Wohnung/das Haus [Bezeichnung] allein zu bewohnen. Das Recht ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.“

Heimeinzug (Sinngemäß — hier ist die fachanwaltliche Ausgestaltung entscheidend)

„Für den Fall, dass der Übergeber das Wohnrecht wegen dauerhafter Unterbringung in einer Pflege- oder Betreuungseinrichtung nicht mehr ausüben kann, wird das Wohnrecht wie folgt behandelt:

[konkrete, sozialamtsfeste Regelung durch Notar/Fachanwalt].”

Übertragung gegen Pflege/Versorgung (Sinngemäß)

„Als Gegenleistung verpflichtet sich der Übernehmer, dem Übergeber im Bedarfsfall die häusliche Pflege und Versorgung im vereinbarten Umfang tatsächlich zu erbringen.”

Dein Schritt: Fülle die Inventur in Abschnitt 5 aus, und mach zwei Termine — einen beim Fachanwalt für Sozial- und Erbrecht (Strategie) und einen beim Notar (Umsetzung). Geh mit deiner Inventur und diesem Merkblatt hinein. Und dann zähle die Tage bis zur Grundbuch-Umschreibung — ab da läuft deine Zehn-Jahres-Uhr.