

Nachbericht zum Vortrag Hausübertragung von den Eltern auf die Kinder am 02.02.2026

Diese Veranstaltung hat offensichtlich den Nerv der Zeit getroffen. Wir waren nach kurzer Zeit ausverkauft und planen inzwischen den 3. Termin dazu, so groß ist die Nachfrage.

Die NOZ hat zu dem Vortrag vom 02.02.2026 einen ausführlichen Bericht veröffentlicht, auf den ich hier gerne verweisen möchte.

Text: N.P.

MITTWOCH,
11. FEBRUAR 2026

Auszug aus der NOZ vom 11.02.2026, Seite 17

Das Haus an die Kinder übertragen

Rechtsexperte Hartmut Richter gibt in einem Vortrag Tipps für Immobilienbesitzer und warnt vor Fallstricken

Hildegard
Wekenborg-Placke

BELM Der Saal ist trotz des Winterwetters bis auf den letzten Platz gefüllt, als Norbert Pieper vom Vorstandsteam des Vereins Bi-Kult – Bildung und Kultur in Belm – die Veranstaltung „Hausübertragung von den Eltern auf die Kinder“ im Evangelischen Gemeindehaus eröffnet. Zusätzlich haben die Organisatoren eine Warteliste geführt. Am Montag, 23. März, wird es um 19 Uhr am gleichen Ort eine weitere Veranstaltung geben. Der Kulturverein scheint mit dem Angebot einen Nerv getroffen zu haben.

Hartmut Richter ist Diplomrechtspfleger, Geschäftsleiter am Amtsgericht Ibbenbüren und ausgewiesener Experte zu dem Thema. Hausübertragungen gehören zum täglichen Geschäft der Amtsgerichte, aber der Informationsbedarf in der Bevölkerung ist groß. Wie sichere ich ab, wenn ich in dem Haus wohnen bleiben möchte? Was ist der Unterschied zwischen Nießbrauch, Wohn- und Wohnungsrecht? Welche Rolle spielt das Grundbuch? Über diese und andere Fragen hat der Experte ein Buch geschrieben mit dem Titel, den er auch über seinen Vortrag gestellt hat.

In Belm erläutert er das Thema anhand einer Modellfamilie: Vater und Mutter, ein erwachsener Sohn, eine erwachsene Tochter. Die Eltern leben in Gütergemeinschaft und haben ein Berliner Testament verfasst, nach dem zunächst der Ehepartner und, sollte auch dieser verstorben sein, die Kinder erben. Dem Sohn soll ein Haus mit zwei Wohnungen überschrieben werden, in dem die Eltern weiter wohnen möchten und das einen Wert von rund 380.000 Euro hat. Das Gesamtvermögen der Ehe-



Wer sein Haus auf seine Kinder übertrage möchte, dem lauern einige Fallstricke.

Foto: Imago/Zoonar

leute beträgt rund 500.000 Euro. Die Tochter soll bei der Überschreibung des Hauses abgefunden werden. Richter errechnet eine Abfindung in Höhe des doppelten Pflichtteilsanspruch gegen Vater und Mutter. In diesem Fall wäre das rund 62.500 Euro. Wie wickelt man so einen Fall ab?

„Sie müssen genau wissen, was Sie wollen“, gibt der Referent den Zuhörern mit auf den Weg. Dann gehörten alle Beteiligten an einen Tisch. Eine Einigung müsse zwingend notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden. Wichtig dabei: Die Abgefundene muss einen Erb- und Pflichtteilsverzicht unterzeichnen. Anderenfalls könne die Immobilie innerhalb von zehn Jahren zurückgefordert werden, warnt Richter. Nun könnte manch einer diese Beispielregelung vielleicht ungerecht finden. Dazu meint Richter: Die abgefundene Tochter könne aus dem Restvermögen bedient werden, ihr könne



Hartmut Richter vom Amtsgericht Ibbenbüren referierte über die Übertragung von Immobilien. Foto: Hildegard Wekenborg-Placke

eine etwaige Lebensversicherung überschrieben werden. Sollte sie selbst eine Immobilie erwerben wollen, könne sie die Abfindung in die Finanzierung einbringen. „Die Summen nähern sich oft an“, so der Experte.

Nun ist die Einigung erzielt, aber wie sichern sich die Überschreibenden selbst ab? Oder kurz gefasst: „Wie bleibe ich wohnen?“ Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten,

die alle im Grundbuch abgesichert werden sollten.

Nießbrauchsrecht: Beim Nießbrauchsrecht können die Eltern „mit dem Haus machen, was sie wollen, nur nicht verkaufen oder belasten“, sagt Richter. Dennoch warnt der Experte vor dieser Möglichkeit. „Ich würde bei einer selbst genutzten Immobilie nie ein Nießbrauchsrecht eintragen lassen“. Nicht zu Unrecht gebe es den Satz

trüge sind bei einer Übertragung im Übrigen hoch. Pro Eigentümer können alle zehn Jahre 400.000 Euro steuerfrei übertragen werden. „Eine Immobilie im Wert von 800.000 Euro wäre also noch steuerfrei?“, will ein Zuhörer wissen. Richter bejaht. Der Experte empfiehlt, eine Klausel aufzunehmen, wonach das Wohnrecht erlischt, wenn es beispielsweise ein Jahr nicht genutzt wird.

Wohn- ebenso wie Wohnungsrecht sind im Gegensatz zum Nießbrauchsrecht nicht überleitungs-fähig. Das Sozialamt hätte hier keinen Zugriff. Auch die Zehn-Jahres-Frist zwischen Übertragung und Tod der Übertragenden greift nicht.

Die Rückauflassungsvormerkung: Diese Eintragung sollte bei einer Übertragung unbedingt im Grundbuch vorgenommen werden. Ist sie vorhanden, kann der Übertragende die Immobilie unter bestimmten Voraussetzungen zurückfordern. Das gilt, sollte der Sohn insolvent werden, das Haus belasten wollen, eine Zwangsversteigerung drohen oder sollte er ohne eigene Erben versterben. „Die Rückauflassungsvormerkung wirkt gegen alles. Die Eltern müssen allem zustimmen“. Gelöscht werden könne dieser Eintrag nur im gegenseitigen Einvernehmen, aber, so Richter: „Überlegen Sie es sich vorher gut: Änderungen sind schwierig und teuer.“

Einen Tipp hatte der Referent zum Schluss noch: Sollte ein Kind planen, ein Haus zu bauen oder zu kaufen, könne es sich lohnen mit der Überschreibung zu warten. Die überschriebene Immobilie gelte als Vermögen, auch wenn man keinen Ertrag daraus ziehen könne. Der Zugang zu Fördermöglichkeiten werde dadurch erschwert.

Wohnrecht oder Wohnungsrecht? Das Wohnrecht ist ein Recht auf Mitbenutzung der Immobilie, bei dem Eigentümer und Berechtigter die Immobilie teilen können. Das Wohnungsrecht gibt dem Überschreibenden Berechtigten das exklusive Recht, ein Objekt zu nutzen. Richter empfiehlt seinen Zuhörern, die letztere Variante zu bevorzugen, versehen mit der Formulierung „unter Ausschluss des Neu-Eigentümers“ im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Steuerfreie-