

Schenkung eines Grundstücks trotz Grundschuld?

17.05.2008 13:30

Preis: *****,00 € Vertragsrecht**

Beantwortet von

Rechtsanwältin Wibke Türk

12:06



Hallo,

Meine Eltern haben durch den Bau ihres Hauses seit Jahren einen höheren Kredit laufen. Um die Schulden zu minimieren und damit ich da einziehe haben sie auf dem Grundstück ein 2. Haus gebaut. Ich hatte mich überreden lassen zur Absicherung des Kredit als Gesamtschuldner einzusteigen. Meine Frau und ich hatten von Anfang an klar gemacht dass wir dort nicht einziehen wollen, doch hatten meine Eltern das ganze durchgezogen. Im Falle eines versterben meines Vaters könnte ich die Monatlichen Raten nicht aufbringen.

Nun wurde mir gesagt dass ich kein Mitspracherecht an dem Geschehen mit dem Haus habe, z.B.: Verkauf, Schuldentilgung.

Der Vorschlag meiner Eltern geht dahin mich per Schenkung zu 1/3 an dem Gesamtwert zu beteiligen.

Fragen:

- 1)Ist eine Schenkung überhaupt möglich, obwohl das Haus und Grundstück mit überschuldet sind?
- 2)Ist eine Schenkung wirklich zu meinen Gunsten oder gehe ich damit mit weitere Verpflichtungen ein die ich nicht bewerkstelligen kann?
- 3)Habe ich bei einer 1/3 Beteiligung ein wirkliches Mitspracherecht oder Handhabung durch meine Unterschrift, an dem was mit dem Haus und dem Geld passiert?



Antwort von
Rechtsanwältin Wibke Türk

★★★★★ (367)

Hinter der Twiete 28
22851 Norderstedt
Tel: 040-41186796
E-Mail:

17.05.2008 | 14:31

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrter Ratsuchender!

Vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich wie folgt beantworte.

1)Schenkung möglich?

Grds. können Ihre Eltern Sie per Schenkung zu 1/3 an Haus und Grundstück beteiligen. Die Schulden, die vermutlich durch die Bank als Grundschuld eingetragen wurden, bleiben dabei bestehen. Sofern es in den Verträgen mit der Bank keine Klauseln gibt, die bei Schenkung die Kündigung der Kreditverträge möglich machen, ist die Schenkung grds. möglich.

2) Da Sie bereits als Gesamtschuldner gem. § 421 BGB eingestiegen sind, würden Sie im Zweifel für den vollen Kredit gegenüber Banken oder anderen Gläubigern, etc. haften (§ 421 Nr.1 BGB). Im Innenverhältnis hätten Sie natürlich einen Anspruch auf Ausgleich gegenüber Ihren Eltern gem. § 426 I BGB. Insofern sind Sie bereits durch Ihre Mithaftung als Gesamtschuldner ein großes finanzielles Risiko eingegangen. Die Schenkung wäre insofern nicht zu Ihren Gunsten, als Sie dann nach erfolgter Eintragung im Grundbuch Miteigentümer wären und somit grds. auch an alle Pflichten aus dem Eigentum gebunden wären, also auch die Kosten aus dem Eigentum mitzutragen hätten.

3)Mitspracherecht?

Erst, wenn Sie im Grundbuch als (Mit-)Eigentümer eingetragen sind, haben Sie auch ein Recht auf Mitsprache vor allem ggü. Aussenstehenden, aber natürlich auch ggü. Ihren Eltern.

Ich hoffe, Ihre Fragen zunächst beantwortet zu haben.

Bitte beachten Sie, dass die Beantwortung der Frage auf Ihren Angaben beruht. Durch Hinzufügen oder Weglassen von Informationen kann sich die rechtliche Bewertung ändern.

Dieses Forum ist nicht geeignet, eine umfassende Beratung durch einen Rechtsanwalt zu ersetzen, sondern soll nur eine erste juristische Tendenz aufzeigen.

Bei Rückfragen nutzen Sie bitte die kostenlose Nachfragefunktion auf dieser Seite.

Sollten Sie eine Interessenvertretung aus dem Bereich von frag-einen-Anwalt.de heraus wünschen, so kontaktieren Sie mich bitte unter der angegebenen e-mail-Adresse. Gerne bin ich Ihnen im Rahmen der Mandatserteilung behilflich.

Mit freundlichem Gruß,

Rechtsanwältin Wibke Schöpfer.

E-Mail: kanzlei-schoepper@alice-dsl.net

Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrte Frau Schöpfer,

vielen Dank für Ihre Antwort.

Kann ich bei einer 1/3 Beteiligung an Haus und Grundstück einen Kauf verhindern bei nicht gefallen des Käufers oder wenn das Haus vermietet statt verkauft werden soll?

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Ratsuchender!

Ihre Nachfrage möchte ich wie folgt beantworten.

Bei einer Grundstücks- und Hausübertragung zu 1/3 würden Sie mit Ihren Eltern eine Eigentümergemeinschaft nach Bruchteilen gem. § 741 BGB bilden.

Gem. § 747 S. 1 BGB kann jeder Teilhaber über seinen Anteil verfügen. Gem. § 747 S. 2 BGB können über den gemeinschaftlichen Gegenstand im Ganzen nur die Teilhaber gemeinsam verfügen.

Das bedeutet, dass ein Verkauf im Ganzen nur mit Ihrer Zustimmung erfolgen kann.

Ich hoffe, Ihre Nachfrage beantwortet zu haben.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen im Rahmen der Mandatserteilung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß,

Rechtsanwältin Wibke Schöpfer

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

