



Vermögensschutz im Pflegefall

Wie Sie Ihr Eigenheim angesichts
der akuten Finanznot in der Pflegeversicherung
vor einem Zugriff des Staates schützen

Notar Dr. Ralf Herzog

Wallstraße 6
02625 Bautzen

Tel.: 03591 43109
www.herzog.de
info@herzog.de

**Sehr geehrte Mandantinnen,
sehr geehrte Mandanten,**

worum geht es in dieser Broschüre? Um den Schutz Ihres Eigenheims angesichts der *akuten Finanznot in der Pflegeversicherung*.

Bundesgesundheitsministerin *Nina Warken* (CDU) sorgt sich über einen riesigen Mangel. Nach den Berechnungen ihres Ministeriums fehlen 2027 7,6 Milliarden Euro, 2028 15,4 Milliarden Euro, 2029 16,9 Milliarden Euro und 2030 17,4 Milliarden Euro. Die Bundesregierung möchte daher mit einer großen Pflegereform gegensteuern.

Welche Vorstellungen die Politik zur Lösung des Problems hat, erläuterte der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag *Albert Stegemann* in der *BILD* vom 28.05.2026 (siehe **QR-Code** am Rand):



„Wer vorsorgt – mit privater Pflegezusatzversicherung, Aktien-sparen oder Wohneigentum –, übernimmt Verantwortung für den Pflegefall. Ein Erbenschutzprogramm auf Kosten der Allgemeinheit kann es nicht geben: Wer Vermögen besitzt, muss zunächst eigenes Vermögen einsetzen, auch das Eigenheim, bevor die Gemeinschaft zahlt.“

Damit bin ich in dem Kernbereich meiner notariellen Tätigkeit angesprochen – *vorsorgende Rechtspflege* für die Menschen und Unternehmen in unserer Region.

In dieser Broschüre möchte ich Sie über die aktuelle Rechtslage und die geplanten Änderungen informieren und die verschiedenen Möglichkeiten aufzeigen, *wie Sie Ihr Eigenheim vor einem Zugriff des Staates schützen können*.

Wenn Sie mehr wissen möchten, sprechen Sie mich gern an und vereinbaren Sie mit mir einen *Termin zur persönlichen Beratung*.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Herzog
Notar

Die aktuelle Rechtslage

Im Sinne einer Teilkasko-Versicherung übernimmt die gesetzliche Pflegeversicherung nur einen festen Zuschuss zu den Pflegekosten. Wer zum Pflegefall wird, muss also *einen erheblichen Teil der Pflegekosten selbst tragen*.

Der Pflegebedürftige muss sich nach dem *Nachrangprinzip des Sozialhilferechts* zunächst einmal mit seinem Einkommen und seinem Vermögen selbst finanzieren. Wenn das nicht ausreicht, müssen Angehörige ihm helfen, soweit sie zum Unterhalt verpflichtet sind, also Ehepartner füreinander oder möglicherweise Kinder für ihre Eltern. Wenn auch diese Mittel nicht ausreichen, muss der Pflegebedürftige andere gesetzliche Sozialleistungen einsetzen wie Bürgergeld, Wohngeld, Kindergeld, Krankengeld, Arbeitslosengeld oder Renten. Erst danach kann der Pflegebedürftige Sozialhilfe beanspruchen.

Bei dem einzusetzenden Einkommen bestehen Freibeträge. Das betrifft allerdings vor allem Arbeitseinkommen, das ein Pflegebedürftiger in der Regel ohnehin nicht mehr bezieht. Im Übrigen bestehen nur *geringe Freibeträge und Absetzbeträge*.

Bei dem einzusetzenden Vermögen bestehen bestimmte Ausnahmen für Schonvermögen. Eine wichtige Ausnahme betrifft das *Eigenheim*. § 90 Abs. 2 Nr. 8 Satz 1 des Sozialgesetzbuchs XII bestimmt dazu (siehe **QR-Code** am Rand):



„Die Sozialhilfe darf nicht abhängig gemacht werden vom Einsatz oder von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks, das von der nachfragenden Person oder einer [zur Einsatzgemeinschaft gehörenden] Person allein oder zusammen mit Angehörigen ganz oder teilweise bewohnt wird und nach ihrem Tod von ihren Angehörigen bewohnt werden soll.“

Nicht geschützt sind also zu große Eigenheime, Eigenheime mit Einliegerwohnung und Mehrfamilienhäuser.

Bei Eigenheimen gilt nach der Rechtsprechung der Sozialgerichte und der sozialrechtlichen Fachliteratur eine *Wohnfläche* von 130 qm für vier Personen als angemessen, bei Eigentumswohnungen von 120 qm (vgl. von *Koppenfels-Spies*, in: Knickrehm/Roßbach/Waltermann, Kommentar zum Sozialrecht, 9. Auflage 2025, SGB XII § 90 Rn. 13 mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung).

Für weitere Personen sind 20 qm hinzuzurechnen. Bei weniger als vier Personen sind jeweils 20 qm abzuziehen. Dabei ist auf die gesamte Wohnfläche abzustellen, selbst wenn der Pflegebedürftige und seine Familie nur ein Teil bewohnen.

Bei der *Grundstücksgröße* geht man bei Reihenhäusern von bis zu 250 qm aus, bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern von bis zu 350 qm und bei freistehenden Häusern von bis zu 500 qm.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass bereits nach der aktuellen Rechtslage ein erhebliches Risiko besteht, dass ein Pflegebedürftiger zur Finanzierung der Pflegekosten sein Eigenheim einsetzen muss. Bewohnt ein Pflegebedürftiger mit seiner Partnerin beispielsweise ein freistehendes Einfamilienhaus, darf die gesamte Wohnfläche höchstens 90 qm betragen und das Grundstück darf nicht größer sein als 500 qm.

In der Oberlausitz bestehen allerdings nicht selten größere Altbauten auf größeren Grundstücken, die gleichwohl einen vergleichsweise geringen Wert haben. In wohlhabenderen Regionen mit mehr Neubauten mag das anders sein. Dort finden sich häufiger kleinere Eigenheime und winzige Grundstücke, die trotzdem einen viel höheren Wert haben. Darauf nimmt das bestehende Sozialrecht aber keine Rücksicht. Das finde ich ungerecht.

Die geplante Pflegereform

Das Bundesgesundheitsministerium hat am 05.06.2026 einen ersten Entwurf für ein Gesetz zur Neuordnung der Pflegeversicherung veröffentlicht (siehe **QR-Code** am Rand).

In Bezug auf das Eigenheim als einzusetzendes Vermögen enthält der Gesetzentwurf aus meiner Sicht derzeit keinen Änderungsvorschlag. Es handelt sich allerdings um den ersten Entwurf der Regierung. *Die Diskussion hat gerade erst begonnen.*

Wohin die Reise gehen könnte, hat Albert Stegemann in der BILD vom 28.05.2026 erläutert (siehe Seite 1). Dass diese und andere Äußerungen zu diesem Thema in einen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Gesetzentwurf fallen, ist natürlich kein Zufall, sondern Politik.



Übertragung des Eigenheims

Wir Notare sind schon seit langem mit dem Gestaltungswunsch unserer Mandanten vertraut, das Eigenheim vor dem Pflegefall zu schützen. Wir haben dazu verschiedene rechtliche Gestaltungen erarbeitet, die sich in der Praxis bewährt haben. Ich möchte Ihnen hier die wesentlichen Inhalte vorstellen. Das soll freilich eine persönliche Beratung nicht ersetzen, sondern vorbereiten.

Überlassungsvertrag

Oft überträgt die Elterngeneration ihr Eigenheim unentgeltlich auf ihre Kinder und behält sich ein Wohnungsrecht und manchmal auch noch weitere Rechte vor. Durch die *Übertragung* gehört das Eigenheim dann nicht mehr zu dem einzusetzenden Vermögen der Eltern. Werden die Eltern zum Pflegefall, müssen sie das Eigenheim darum nicht mehr zur Finanzierung der Pflegekosten einsetzen.

Das *Wohnungsrecht* sichert das Interesse der Eltern, bis zum Lebensende in dem Eigenheim wohnen zu bleiben. Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich. Die Eltern tragen nur die laufenden Kosten. Das Wohnungsrecht selbst müssen die Eltern bei richtiger Gestaltung nicht einsetzen, anders also als das bisherige Eigentum an dem Eigenheim.

Sicher vor dem Zugriff des Staates ist die Übertragung in der Regel allerdings erst nach 10 Jahren. Solange gilt noch der *Sozialhilferegress*. Beansprucht der Pflegebedürftige *innerhalb von 10 Jahren* nach der Übertragung Sozialhilfe zur Finanzierung der Pflegekosten, kann der Träger der Sozialhilfe das Eigenheim zurück verlangen. *Besonders wichtig ist also, das Eigenheim rechtzeitig zu übertragen.*

Das Kind hat beim Sozialhilferegress das Recht, einen Geldbetrag bis zum Wert des Eigenheims zu leisten, wenn es das Eigenheim behalten möchte. Für die Wertberechnung kommt es bei einem Überlassungsvertrag auf den Zeitpunkt an, zu dem der Pflegebedürftige Sozialhilfe zur Finanzierung der Pflegekosten beansprucht.

Von dem Wert des Eigenheims sind die vorbehaltenen Rechte abzuziehen. Daher wird manchmal nicht nur ein Wohnungsrecht vereinbart, sondern auch eine beschränkte *Pflegeverpflichtung* oder ein *Rückforderungsrecht* für verschiedene Krisen, um den Wert der Übertragung herunterzurechnen, beispielsweise falls das Kind vor den Eltern verstirbt oder in Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenz gerät.

Kaufvertrag

Der Sozialhilferegress setzt eine Schenkung voraus. *Ohne Schenkung kein Sozialhilferegress*. In Frage kommt daher statt des Überlassungsvertrags, das Eigenheim an die Kinder zu verkaufen.

Der Wert des Eigenheims mindert sich um dem Wert der vorbehaltenen Rechte, also beispielsweise dem Wohnungsrecht. Ziel der Gestaltung ist, den *Kaufpreis erheblich herunterzurechnen*. Nur der Rest wird als Kaufpreis ausgewiesen.

Damit diese Gestaltung einer Überprüfung durch den Träger der Sozialhilfe standhält, empfiehlt sich ein *Wertgutachten*. Das Wertgutachten stellt den Verkehrswert des Eigenheims belastbar fest und berechnet außerdem den Wert der Vorbehaltsrechte.

Die Eltern können dann den heruntergerechneten *Kaufpreis stunden*. Kinder können und wollen den Kaufpreis ja oft erstmal nicht bezahlen. *Diese Gestaltung setzt eine sorgfältige Prüfung und Beratung mit dem Notar voraus*, damit sie im Pflegefall einer Überprüfung durch den Träger der Sozialhilfe standhält.

Die Kinder können den Kaufpreis ganz oder teilweise *bezahlen und* die Eltern können *das Geld den Kindern oder den Enkeln schenken*. Die Schenkung an die Kinder kann als Ausstattung ausgestaltet werden, die nicht dem Sozialhilferegress unterliegt.

Die Eltern können den *Kaufpreis erlassen*. Dadurch ändert sich die Berechnung des Werts des Geschenks beim Sozialhilferegress. Geschenk ist der Erlass des heruntergerechneten Kaufpreises und nicht das Eigenheim mit den vorbehaltenen Rechten. Bei einem Überlassungsvertrag besteht die Gefahr, dass sich der Wert des Eigenheims bis zum Pflegefall erhöht und der Wert der abzuziehenden vorbehaltenen Rechte vermindert. Dagegen bleibt der Wert des erlassenen Kaufpreises abgesehen von den Stundungszinsen bis zum Pflegefall gleich. Der Erlass ist jederzeit privatschriftlich möglich. Ab dem Erlass beginnt die 10-Jahresfrist für den Sozialhilferegress.

Die Eltern und die Kinder können in dem Kaufvertrag regeln, dass die Eltern oder die Kinder *von dem Kaufvertrag zurücktreten* dürfen, solange die Kinder den Kaufpreis noch nicht gezahlt haben oder die Eltern den Kaufpreis noch nicht erlassen haben. Sobald die Eltern merken, dass sie diese Option nicht mehr benötigen, können sie den Kaufpreis erlassen.

Stand: 7. Juni 2026

Impressum

Notar Dr. Ralf Herzog

Wallstraße 6
02625 Bautzen

Tel.: 03591 43109

www.herzog.de

info@herzog.de

