

Dingliches Wohnungsrecht: Ist der Verzicht auf ein nutzlos gewordenes Wohnungsrecht eine Schenkung?

Der Verzicht auf ein Wohnungsrecht ist keine Schenkung, wenn der Berechtigte es dauerhaft nicht mehr ausüben kann (hier: dauerhafte Unterbringung in einem Pflegeheim wegen Demenz). Das Betreuungsgericht kann einen Verzicht durch den Betreuer jedenfalls dann genehmigen, wenn der Berechtigte weiterhin laufende Lasten tragen muss.

BGH, Beschl. v. 25.1.2012 – XII ZB 479/11 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Zugunsten des 77-jährigen, an Demenz erkrankten W ist ein lebenslanges Wohnungsrecht an einer Eigentumswohnung eingetragen, wobei er die Hausgelder/Nebenkosten tragen muss und das Recht keinem Dritten zur Ausübung überlassen darf. 2010 zieht W auf eigenen Wunsch in ein Pflegeheim um; zurückkehren möchte er nicht. Seine Betreuerin beantragt beim Betreuungsgericht, die Löschung des Rechts zu genehmigen. Betreuungs- und Beschwerdegericht lehnen ab. Dem Wohnungsrecht sei ein Vermögenswert beizumessen, den der Betreuer nur gegen eine Kapitalabfindung durch die Eigentümer weggeben dürfe. Ohne eine solche Gegenleistung sei der Verzicht eine nicht im Interesse des Betroffenen liegende Schenkung i.S.d. §§ 1908i Abs. 2, 1804 BGB. Dagegen richtet sich die Rechtsbeschwerde.

§ 1804 BGB Schenkungen des Vormunds
Der Vormund kann nicht in Vertretung des Mündels Schenkungen machen. [...]

Hintergrund: Es führt nicht zum Erlöschen des Wohnungsrechts, wenn der Berechtigte es (z.B. im Fall der Pflegebedürftigkeit) dauerhaft nicht mehr ausüben kann. Für den Berechtigten wird es jedoch regelmäßig nutzlos, da er mangels gesonderter Absprachen weder selbst vermieten noch bei einer Vermietung durch den Eigentümer Bereicherungsansprüche geltend machen kann, vgl. BGH, 13.7.2012 – V ZR 206/11 – Info M 2012, 500 (Zühlke) – in dieser Ausgabe m.w.N. Dennoch sieht die bisherige Rechtsprechung im Verzicht auf das Wohnungsrecht auch in solchen Fällen eine Schenkung mit der Folge, dass der Berechtigte (bzw. der öffentliche Träger der Pflegeheimkosten aus gemäß § 93 SGB XII übergeleitetem Recht) bei einer [Verarmung des

Schenkers] innerhalb der 10-Jahres-Frist nach § 529 BGB Schenkungsrückforderungsansprüche gemäß §§ 528, 812 ff. BGB geltend machen könne, vgl. BGH, 26.10.1999 – X ZR 69/97 – NJW 2000, 728; OLG Hamm, 26.2.2009 – I-22 U 113/08 – BeckRS 2011, 26047. Grund: Auch wenn das Wohnungsrecht aus Sicht des Berechtigten wertlos ist, führt der Verzicht doch zu einer Verkehrswerterhöhung, da eine die Veräußerung erschwerende Grundbuchbelastung wegfällt. Diese Wertsteigerung werde dem Eigentümer ohne Gegenleistung zugewendet.

Die Entscheidung: Der XII. Senat bestätigt, dass ein Verzicht auf ein eingetragenes Recht eine Schenkung i.S.d. § 1804 BGB darstellen kann. Deren Bejahung durch die Vorinstanzen im vorliegenden Fall beruhe „jedoch auf einem unzutreffenden Schenkungsbegriff“. Entscheidend sei, ob dem Berechtigten ein „aktiver Vermögenswert“ entzogen wird. Bei einem Wohnungsrecht ohne Befugnis zur Überlassung an Dritte bestehe dieser nur in der Möglichkeit einer persönlichen Nutzung. Bestehe definitiv kein Nutzungswille mehr, so verliere das Wohnungsrecht „seinen Vermögenswert insgesamt“ und entfalte nur noch eine „Sperrwirkung“ für eine Selbstnutzung oder Vermietung durch den Eigentümer. „Eine Rechtsposition, die keinen Vermögenswert darstellt, und deren Weggabe dem Betreuten keinen Nachteil zufügt, untersteht nicht dem Schutz des § 1804 BGB“, so der BGH. Zudem sei die laufende Kostenbelastung zu berücksichtigen. „Je unwahrscheinlicher eine Rückkehr in die frühere Wohnung ist, desto mehr entspricht die Aufgabe des Wohnungsrechts dem Interesse des Betreuten, um sich der monatlichen Kostenlast zu entledigen.“

Kommentar Rechtsentwicklung: Es spricht vieles dafür, entgegen der gängigen Praxis auch in den Schenkungsrückforderungsfällen bzw. den entsprechenden Regressverfahren seitens der öffentlichen Kostenträger allein auf die Sphäre des Berechtigten abzustellen. Verwertbares Vermögen soll diesem zwar weiterhin zur Deckung seines Bedarfs zur Verfügung stehen. Daran fehlt es aber, wenn Nutzungswille (und/oder -möglichkeit) nicht mehr bestehen und eine sonstige Verwertung ausscheidet. Eine potentielle Verkehrswerterhöhung auf Seiten des Eigentümers thematisiert der XII. Senat daher zu Recht nicht.

Praxishinweis Regressfälle: Die Entscheidung gibt den Vertretern der „nächsten Generation“ in laufenden Regressfällen eine sachgerechte Argumentation an die Hand. Gesichert ist eine Übertragung des vom XII. Senat entwickelten Schenkungsbegriffs auch auf diese Fälle freilich noch nicht. Bis zur Klärung durch den V. Senat empfiehlt es sich daher, für den Fall einer

dauerhaften Heimunterbringung ausdrücklich einen entschädigungslosen Wegfall des Wohnungsrechts vorzusehen. Ist umgekehrt gewollt, dass die Wohnung der „übertragenden Generation“ wirtschaftlich in jedem Fall bis zum Tod zur Verfügung stehen soll, empfiehlt sich ein Nießbrauch.

Praxishinweis Betreuer: Betreuer dürften nunmehr gehalten sein, in Konstellationen der vorliegenden Art auf eine Löschung hinzuwirken. Ansonsten kommt eine Haftung wegen Nicht-Beendigung der laufenden Kostenbelastung in Betracht, vgl. Ruby/Schindler, ZEV 2012, 361 ff.



RA FAMuW Christoph Wink
Erhard & Maas, Schwelm
www.anwaltsteam.eu