

IMMOBILIENSCHENKUNG

Geeignete Rettung von Immobilienvermögen oder überflüssige Vermögensmanipulation?

von RAin Dr. Dagny Liceni-Kiersten, RiOLG a.D., Berlin

„Werden Eltern pflegebedürftig und müssen in einem Heim untergebracht werden, so droht den unterhaltspflichtigen Kindern wegen der hohen Heimkosten möglicherweise sogar der Verlust der eigenen Immobilie“ – so jedenfalls der nur schwer auszurottende und nach außen weitergetragene undifferenzierte Irrglaube. Der Beitrag zeigt, was wirklich droht und wie man sich sinnvoll verhält.

1. Die Problemstellung

Um Vorsorge dagegen zu treffen, dass der Sozialhilfeträger bei Eintritt des Pflegefalls Zugriff auf die Eigentumswohnung bzw. das eigene Haus der zum Elternunterhalt verpflichteten Kinder nimmt, werden deshalb im Vorfeld zwischen diesen und den eigenen Kindern häufig vorzeitige Vermögensübertragungen in Form von Schenkungs- oder Übergabeverträgen mit geringen oder nur zum Schein vorgesehenen Gegenleistungen vereinbart.

Bei solchen „Panikschenkungen“ schätzen die ihren bedürftigen Eltern gegenüber potenziell unterhaltspflichtigen Kinder ohne eine qualifizierte rechtliche Beratung meistens den Umfang und die Reichweite ihrer Elternunterhaltsverpflichtung falsch ein oder sie ziehen falsche Konsequenzen, um ihrer Inanspruchnahme zu entgehen. Unterhaltspflichtige Kinder verschenken daher zur vermeintlich notwendigen Vermögensrettung vielfach ohne Not ihre Immobilie vorzeitig an die eigenen Kinder. So auch in einem Fall, in dem der BGH in zwei Parallelverfahren am 20.2.19 (XII ZB 364/18, Abruf-Nr. 207738) und am 20.3.19 (XII ZB 365/18, Abruf-Nr. 208266) Entscheidungen zu treffen hatte.

2. Der Fall des BGH

Der Sozialhilfeträger erbrachte den pflegebedürftigen Müttern des Ehemannes M und der Ehefrau F, die beide in unterschiedlichen Pflegeheimen untergebracht waren, gleichzeitig Sozialhilfeleistungen. Die Eheleute bewohnten eine Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 91 qm. Diese stand ursprünglich in ihrem hälftigen Miteigentum. Vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit der Mütter hatten M und F ihre Eigentumswohnung schenkweise auf die gemeinsame Tochter übertragen und sich für jeden von ihnen ein lebenslanges, dinglich gesichertes Nießbrauchsrecht an der Wohnung vorbehalten.

Der Sozialhilfeträger, der für verschiedene Zeiträume im Jahr 2017 aus übergegangenem Recht gemäß §§ 1601 BGB, 94 Abs. 1 SGB XII gegen beide Ehegatten einen Anspruch auf Elternunterhalt geltend machte, versuchte, argumentativ durch einen „Kunstgriff“ auf die Immobilie zuzugreifen und diese

Aus Sorge um Zugriff werden Schenkungen ohne echte Gegenleistung gemacht

Mangelnde Kenntnis über die Eintrittspflicht begünstigt „Panikschenkungen“

Schenkungen mit lebenslangem Nießbrauchsrecht

Sozialhilfeträger versucht mit allen Mitteln, auf Immobilie zuzugreifen

für den Elternunterhalt einsetzbar zu machen. Er vertrat die Auffassung, von den unterhaltspflichtigen Eheleuten sei zu verlangen, dass sie die Schenkung von ihrer Tochter zurückfordern, um aus diesem Vermögen dann in einem erweiterten Umfang Elternunterhalt leisten zu können.

AG und OLG sind dem nicht gefolgt. Sie haben die Ansicht vertreten, dass die Ehegatten Elternunterhalt für ihre Mütter allein nach den beiderseitigen Einkommensverhältnissen unter Berücksichtigung eines ungeschmäleren Gebrauchsvorteils für das mietfreie Wohnen aufgrund des ihnen von der beschenkten Tochter jeweils eingeräumten lebenslangen Nießbrauchsrechts schuldeten. Auch wenn die Einkünfte zusammen mit dem Wohnvorteil nicht zur vollständigen Deckung der vom Sozialhilfeträger geleisteten Beträge ausreichen, treffe M und F unterhaltsrechtlich nicht die Pflicht, die Rückforderung der verschenkten Eigentumswohnung von ihrer Tochter (und Enkelin der beiden Unterhaltsberechtigten) zu verlangen, um auf diesem Wege ihre unterhaltsrechtliche Leistungsfähigkeit zur Zahlung von Elternunterhalt zu erhöhen.

AG und OLG: Eltern müssen Schenkung nicht zurückfordern

3. Allgemeine Grundsätze

Ansprüche auf Elternunterhalt waren in letzter Zeit häufig Gegenstand der BGH-Rechtsprechung, und zwar auch im Zusammenhang mit übertragenen Immobilien. Hierbei muss zwischen unterschiedlichen Situationen differenziert werden:

Zum einzusetzenden Vermögen gehört – wenn ein Elternteil nach Vollziehung einer Schenkung bedürftig geworden ist – auch sein Herausgabeanspruch bzw. Rückforderungsanspruch nach § 528 Abs. 1 BGB. Er ist gegenüber dem Unterhaltsanspruch des Schenkers vorrangig. Die Bedürftigkeit selbst muss nicht Folge der Schenkung sein.

Rückforderungsanspruch des bedürftig gewordenen Schenkers ...

Eine solche – in der Praxis ebenfalls nicht unübliche – Fallkonstellation lag den Entscheidungen des BGH hier allerdings nicht zugrunde. Denn es waren nicht die unterhaltsbedürftigen Mütter, die ihr vorhandenes Vermögen retten wollten. Vielmehr hatten die unterhaltspflichtigen verheirateten Kinder M und F ihre Eigentumswohnung – vor Eintritt der Unterhaltsbedürftigkeit der Eltern – schenkweise ihrer gemeinsamen Tochter übertragen.

Aber auch in der Person der unterhaltspflichtigen Kinder kann ein Herausgabe- bzw. Rückforderungsanspruch entstehen und unterhaltsrechtliche Bedeutung gewinnen. Ein Rückforderungsanspruch nach § 528 Abs. 1 BGB kann auch zum Vermögen unterhaltspflichtiger Kinder gehören, welches grundsätzlich nach § 1603 Abs. 1 BGB für den Elternunterhalt einzusetzen ist.

... und des unterhaltspflichtig gewordenen Schenkers

PRAXISTIPP | Um den Anspruch auf Schenkungsrückforderung gegen den Beschenkten Familienangehörigen gemäß § 528 Abs. 1 BGB durchzusetzen, muss der Sozialhilfeträger ihn gemäß § 93 Abs. 1 S. 1, 2 SGB XII durch eine schriftliche Anzeige aus sich überleiten. Diese Überleitungsanzeige, die ihrer Rechtsnatur nach ein Verwaltungsakt ist, bewirkt den Übergang des Anspruchs.

Der Rückforderungsanspruch wegen Verarmung des Schenkers nach § 528 Abs. 1 S. 1 BGB setzt voraus, dass der Schenker nach Vollziehung der Schenkung außerstande ist, seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten und/oder seine gesetzlichen Unterhaltspflichten zu erfüllen.

Für den Anspruch genügt, dass eine der beiden gesetzlichen Alternativen erfüllt ist. Vorliegend ging es um die zwischen den Beteiligten streitige Frage, ob die Leistungsfähigkeit von M bzw. F zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Unterhaltspflichten durch die Schenkung ihrer Eigentumswohnung an die gemeinsame Tochter vermindert wurde.

PRAXISTIPP | Das Schuldverhältnis Schenkung ist von vornherein mit dem Rückforderungsrecht nach § 528 BGB belastet; es ist Bestandteil des Rechtsgeschäfts. Der Rückforderungsanspruch entsteht also nicht durch die Verarmung. Mit der Verarmung des Schenkers verwirklicht sich vielmehr nur ein dem Schenkungsvertrag von vornherein anhaftendes Risiko.

Im Rahmen von § 528 BGB kommt es stets darauf an, ob die Vermögensverwertung zumutbar ist. Bei der danach gebotenen umfassenden Interessenabwägung ist insbesondere dem Umstand Rechnung zu tragen, dass das Unterhaltsrechtsverhältnis zwischen den unterhaltsberechtigten Eltern und ihren unterhaltspflichtigen Kindern – entsprechend der in § 1609 BGB festgelegten Rangfolge – schwächer ausgestaltet ist als das umgekehrte Verhältnis beim Kindesunterhalt.

MERKE | Im Hinblick auf den grundsätzlich geforderten Einsatz von Vermögen des unterhaltspflichtigen Kindes ist zu beachten, dass dieses erst heranzuziehen ist, wenn das vorrangig zu berücksichtigende Einkommen des Unterhaltsverpflichteten nicht genügt, um den Anspruch auf Elternunterhalt zu decken.

4. Rechtliche Begrenzung des Anspruchs (§ 528 Abs. 1 BGB)

Wie sich aus der Begrenzung des Rückforderungsanspruchs – durch das im Gesetz verwendete Wort „soweit“ – ergibt, ist es Sinn und Zweck eines solchen Anspruchs, dem Schenker zu erlauben, mithilfe des zurückgewährten Gegenstands seinen angemessenen Unterhalt zu bestreiten oder seine gesetzlichen Unterhaltspflichten zu erfüllen.

a) Selbst genutzte Immobilie

Dem Gesetzeszweck, der darauf gerichtet ist, die Erfüllung bestehender Unterhaltspflichten zu ermöglichen, kann die Rückforderung nur dienen, wenn durch die Rückgewähr des verschenkten Vermögensgegenstands die unterhaltsrechtliche Leistungsfähigkeit hergestellt oder gesteigert werden würde. Das wiederum setzt grundsätzlich voraus, dass das unterhaltspflichtige Kind aus dem verschenkten Gegenstand entweder (weitere) unterhaltsrelevante Erträge ziehen könnte oder dass das Kind insoweit eine unterhaltsrechtliche Verwertungsobliegenheit treffen würde. Führt eine Rückgewähr

Vorliegen einer der beiden Alternativen genügt für Anspruch

Zumutbarkeit der Vermögensverwertung ist ausschlaggebend

Rückforderung muss Leistungsfähigkeit stärken

dagegen nicht zur Verbesserung der unterhaltsrechtlichen Leistungsfähigkeit des Schenkers, so könnte ein Rückforderungsanspruch aus § 528 Abs. 1 S. 1 BGB seinen Zweck nicht erfüllen. Er scheidet daher aus.

Von diesen rechtlichen Grundsätzen ausgehend, kommt der BGH in beiden Entscheidungen zu dem überzeugenden Ergebnis, dass es hier bereits an den Voraussetzungen für eine Schenkungsrückforderung nach § 528 Abs. 1 BGB fehlt. Denn die Schenkung der Eigentumswohnung von M und F an ihre Tochter hat – trotz der hierdurch veränderten Vermögenslage – im Ergebnis nicht zu einer Beeinträchtigung ihrer unterhaltsrechtlichen Leistungsfähigkeit für den Elternunterhalt geführt.

Wegen der beim Elternunterhalt geltenden sog. Lebensstandardgarantie gehört nämlich auch die selbst bewohnte Immobilie zum Schonvermögen. Das Verlangen nach der Verwertung einer solchen Immobilie würde den Lebensstandard der unterhaltspflichtigen Kinder vermindern.

Hätten M und F ihre selbst genutzte Immobilie über den Zeitpunkt der Heimunterbringung ihrer pflegebedürftigen Mütter hinaus behalten, so hätte sie hinsichtlich der mit 91 qm für zwei Personen angemessenen Eigentumswohnung neben der bestehenden Nutzungsobliegenheit nicht die Obliegenheit zu einer Vermögensverwertung getroffen. Der Vorteil des mietfreien Wohnens wäre neben den übrigen Einkünften ungeschmälert als Gebrauchsvorteil einkommenserhöhend zu berücksichtigen gewesen.

MERKE | Das aufgrund der Überleitung gemäß § 93 SGB XII vom Sozialhilfeträger Verlangte darf nicht zum sog. Schonvermögen gehören.

Nichts anderes würde bei einer vollständigen Rückgewähr der verschenkten Eigentumswohnung gelten. Im Fall einer tatsächlichen Schenkungsrückforderung hätte die Tochter ihren Eltern die gesamte Immobilie zurückübertragen können. Nach einer solchen vollständigen Rückübertragung hätten M und F ihre Miteigentumsanteile nicht verwerten müssen, weil sie die angemessene Wohnung selbst bewohnen und hierauf für ihren weiteren eigenen Lebensunterhalt angewiesen sind. Das macht die im Rahmen der Schenkung vereinbarte Nießbrauchsregelung deutlich.

Die Rückgewähr der Immobilie im Ganzen hätte also ebenfalls nicht zu einer Erhöhung der unterhaltsrechtlichen Leistungsfähigkeit der Kinder geführt. Neben ihren Einkünften wäre für M und F auch dann wieder der angemessene Wohnwert angesetzt worden.

MERKE | Die angemessene, selbst bewohnte Immobilie ist immer geschützt! Dagegen muss eine fremdvermietete Immobilie als Vermögenswert grundsätzlich für den Elternunterhalt eingesetzt werden.

Voraussetzungen einer Schenkungsrückforderung nicht erfüllt

Es bestand keine Pflicht zur Vermögensverwertung

Rückgabe der Wohnung hätte Leistungsfähigkeit nicht erhöht

b) Ersetzungsbefugnis

Entgegen der Auffassung des Sozialhilfeträgers kann von M und F auch nicht verlangt werden, ihr generelles Rückforderungsrecht auf einen bereicherungsrechtlichen Wertersatzanspruchs gegen die beschenkte Tochter zu richten.

Der Rückforderungsanspruch nach § 528 Abs. 1 BGB ist in doppelter Hinsicht begrenzt: einerseits durch den Wert des Geschenks, andererseits durch den jeweiligen Bedarf des verarmten Schenkers. Daher kann der Schenker nichts über den Wert des Geschenks und seine Bedürftigkeit hinaus verlangen.

Das hat zur Folge, dass dieser Anspruch, wenn ein fortlaufender Unterhaltsbedarf zu decken ist, auf wiederkehrende (Geld-)Leistungen des Beschenkten in einer dem angemessenen Bedarf entsprechenden Höhe bis zur Erschöpfung des Gegenstands der Schenkung gerichtet ist (vgl. BGH 17.1.96, IV ZR 184/94).

Zur Anwendung der Ersetzungsbefugnis nach § 528 Abs. 1 S. 2 BGB – wonach der Beschenkte die verlangte Herausgabe des Geschenks durch die Zahlung eines für den Unterhalt erforderlichen Betrags abwenden kann – bleibt dann kein Raum mehr. Aus der Vorschrift folgt unmittelbar ein Anspruch auf Zahlung einer Geldrente.

Allerdings ist dieser Anspruchsinhalt gerade aus der Begrenztheit des Rückforderungsanspruchs aus § 528 Abs. 1 BGB hergeleitet worden. Er dient nach Ansicht des BGH nicht zu einer Erweiterung des für den Elternunterhalt einsetzbaren Vermögens.

Daher ist die beschenkte Tochter nicht verpflichtet, Wertersatz durch eine monatliche Zahlung des Fehlbetrags zu leisten, der bei ihren nicht hinreichend leistungsfähigen Eltern offen ist. Sie könnte sich vielmehr auf die vollständige Rückgabe des Geschenks beschränken. Dann aber kommt die zurück zu übertragende Eigentumswohnung bei den Eltern wieder als eigenes Schonvermögen an (selbst bewohnte Wohnung) und erhöht nicht ihre unterhaltsrechtliche Leistungsfähigkeit.

PRAXISTIPP | Bei der im § 528 Abs. 1 S. 2 BGB gesetzlich angeordneten Ersetzungsbefugnis handelt es sich um eine sog. Alternativermächtigung (facultas alternativa) des Beschenkten und nicht um ein Wahlrecht des Schenkers. Hier hatte die beschenkte Tochter aber gerade nicht angeboten, Wertersatz in Form von monatlichen Zahlungen zur Deckung offener Beträge beim Elternunterhalt zu leisten.

MERKE | Gibt der Beschenkte, sobald der Anspruch aus § 528 Abs. 1 S. 1 BGB gegen ihn geltend gemacht wird, das erhaltene Geschenk zurück, wird damit der Zustand wieder hergestellt, der ohne die Freigiebigkeit des Schenkers bestünde. Hierzu ist der Beschenkte zwar rechtlich nicht verpflichtet. Mehr oder etwas anderes als die Rückgabe des Geschenks kann von ihm jedoch nicht verlangt werden.

Wert des Gegenstands
und Bedarf des
Schenkers setzen
Grenzen

Beschenkter muss
keinen Wertersatz
leisten

Ersetzungsbefugnis
unterliegt nicht dem
Wahlrecht des
Schenkers

c) Keine Beleihungspflicht

Der BGH hat schließlich auch die vom Sozialhilfeträger geforderte Beleihung der verschenkten Immobilie mit einem zinslosen und erst im Todesfall (von den Erben der unterhaltspflichtigen Kinder) zahlbaren Darlehens abgelehnt. Denn auch in diesem Fall würde die nicht einsetzbare selbst genutzte Immobilie entgegen den gesetzlichen Wertungen durch einen solchen Kunstgriff plötzlich doch für den Elternunterhalt nutzbar einsetzbar gemacht werden. Die mit einer Beleihung erstrebte Anrechnung eines fiktiven Verwertungserlöses würde darauf hinauslaufen, die Leistungsfähigkeit für den Elternunterhalt allein durch die auf Seiten des unterhaltspflichtigen Kindes eingetretene Vermögensminderung zu begründen oder zu erhöhen. Das aber steht ebenfalls im Widerspruch zum Zweck des § 528 Abs. 1 BGB.

PRAXISTIPP | Die in den Verfahren vorgetragenen Rechtsansichten des Sozialhilfeträgers machen sein Bestreben deutlich, mithilfe verschiedener Kunstgriffe aus seiner argumentativen „Trickkiste“ mehr oder weniger „elegant“ die gesetzliche Beschränkung zu umgehen, dass gegen Enkel der pflege- und sozialhilfebedürftigen Personen keine Unterhaltsansprüche geltend gemacht werden können (§ 94 Abs. 1 S. 3 SGB XII).

Die Rückgabeoption der beschenkten Enkelin und die Eigennutzung der Immobilie durch die unterhaltspflichtigen Kinder bilden die schlagkräftigen Argumente, die die unterhaltsrechtlichen Pläne des Sozialhilfeträgers durchkreuzen.

Immobilie muss nicht beliehen werden

Rückgabe und Eigennutzung als gute Argumente

5. Auswirkungen für die Praxis

Die Entscheidungen des BGH machen deutlich, dass „Panikschenkungen“ in Bezug auf die selbst bewohnte Immobilie mit dem Zweck, dieses Vermögen vor einem Zugriff für den Elternunterhalt zu schützen, unnötig sind bzw. vorher gut durchdacht werden sollten. Der Zugriff auf diesen Vermögenswert ist als sog. Schonvermögen ausgeschlossen. Das unterhaltspflichtige Kind muss sich allerdings den Wohnvorteil oder ein bei der Schenkung vorbehaltenes Recht (z. B. dingliches Wohnrecht oder Nießbrauchsrecht) als Einkommen zurechnen lassen.

„Panikschenkungen“ i. d. R. unnötig

PRAXISTIPP | Ein Rückforderungsanspruch des verarmten Schenkers besteht von vornherein nicht, wenn zur Zeit des Eintritts der Bedürftigkeit seit Leistung des geschenkten Vermögensgegenstandes zehn Jahre verstrichen sind, § 529 Abs. 12. Alt. BGB.

Für den Beginn dieser Frist kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Schenkung an, sondern auf deren Vollzug.

Der Frist steht auch nicht entgegen, dass die beschenkte Immobilie zugunsten des Schenkers mit einem lebenslangen Nutzungsrecht belastet ist. In dem vom BGH entschiedenen Fall war die Zehnjahresfrist des § 529 Abs. 12. Alt. BGB noch nicht abgelaufen.