

► Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers

Was mit einem zugewendeten Wohnrecht geschieht

| Verzichten Eltern gegenüber den Kindern auf ein Wohnrecht, ist dieser Verzicht als Schenkung anzusehen. Diese Schenkung unterliegt auch der Rückforderung im Fall der Verarmung des Schenkers. Der Gegenstand selbst kann nicht herausgegeben werden. Der BGH erläutert, was stattdessen herauszugeben ist (BGH 17.4.18, X ZR 65/17, Abruf-Nr. 203091). |

Hat der Schenker dem Beschenkten den Verzicht auf ein auf dem Grundstück des Beschenkten lastendes Wohnungsrecht zugewandt, ist für die Höhe des Rückforderungsanspruchs bei Verarmung des Schenkers als Wertersatz für den geschenkten Gegenstand der Betrag maßgeblich, um den sich der Verkehrswert des Grundstücks bei Eintritt der Bedürftigkeit des Schenkers durch den Wegfall der dinglichen Belastung erhöht hat, § 528 Abs. 1 S. 1, § 818 Abs. 2 BGB.

MERKE | Gegenstand des Geschenks ist der Verzicht auf das Wohnrecht und die damit verbundene dingliche Belastung des Grundstücks. Der Beschenkte erhält ein lastenfreies Grundstück anstelle des bis dahin mit einem Wohnrecht belasteten. Unerheblich ist insoweit, dass dem Beschenkten mit dem Tod des Schenkers der volle Grundstückswert ohnehin zugeflossen wäre.

Ferner ist unerheblich, ob und in welcher Weise und in welchem Umfang der Grundstückseigentümer als Beschenkter die ihm zugeflossene Werterhöhung realisiert hat. Nach Ansicht des BGH kommt es nicht darauf an, ob der Beschenkte das Eigentum veräußert, in anderer Weise wirtschaftlich verwertet oder keinen Nutzen daraus gezogen hat. Denn der objektive Wert des Hausgrundstücks ist grundsätzlich davon unabhängig, ob der Eigentümer es selbst nutzt, vermietet oder leer stehen lässt.

Kann bei einem Anspruch nach § 528 BGB der geschenkte Gegenstand nicht herausgegeben werden, ist Nutzungsentschädigung zu leisten. Diese richtet sich nach der Wertsteigerung des Grundstücks aufgrund des weggefallenen Wohnrechts und auf die von Beginn der Schenkung an gezogenen Nutzungen.

Für die Bewertung des Wohnrechts ist die objektive Miete zugrunde zu legen, die mittels der Immobilienwertverordnung und der Wertermittlungsrichtlinien zu kapitalisieren ist. Bei der Ermittlung des Zeitwerts ist darauf abzustellen, welchen Mietzins der Beschenkte für die Eigennutzung zahlen müsste bzw. welchen Nettomietzins er von einem Dritten erlangen könnte.

Dieser Nettowert der jährlich erzielbaren Nutzung ist zu kapitalisieren durch Multiplikation mit der statistischen Lebenserwartung des Berechtigten. Einzelheiten ergeben sich aus der Immobilienwertverordnung.

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- SR 19, 3, auch zu dieser Entscheidung
- SR 19, 26, auch zu dieser Entscheidung



IHR PLUS IM NETZ

sr.iww.de

Abruf-Nr. 203091

Gegenstand
des Geschenks
ist der Verzicht
auf das Wohnrecht

Bewertung eines
Wohnrechts anhand
der objektiven Miete



INFORMATION

Beiträge unter
sr.iww.de