

WOHNUNGSRECHT UND WEGZUGSKLAUSEL

Ansprüche im Zusammenhang mit unterhaltsrelevanten Vermögensverfügungen

von RiOLG a.D., Dr. Dagny Liceni-Kierstein, Berlin

Im Zusammenhang mit Elternunterhalt kommt es immer wieder zu Fragestellungen und rechtlichen Problemen im Hinblick auf Immobilienvermögen, das der in einem Pflegeheim untergebrachten bedürftige Elternteil früher besessen hat oder auch wegen anderer Vermögensverfügungen, die unterhaltsrelevant sein können. Dazu ein Fall aus der Praxis (in Anlehnung an die Entscheidung OLG Hamm 30.10.17, II-13 UF 256/16, Abruf-Nr. 201387).

■ Praxisfall

Die in einem Pflegeheim lebende M erhält Leistungen nach dem SGB XII. Der Sozialhilfeträger T will Rückgriff bei Sohn S nehmen. Dieser wendet die fehlende Bedürftigkeit der M aufgrund vorhandener Vermögenswerte ein. M hatte 2012 eine Immobilie verkauft und aus dem Erlös ein Erbbaurecht an einer Eigentumswohnung erworben. Ein anderer Sohn der M ließ 2014 aufgrund eines rechtskräftigen Titels über 15.000 EUR gegen sie eine Zwangssicherungshypothek in das Grundbuch eintragen. Zur Abwendung der Zwangsversteigerung veräußert M das Erbbaurecht durch notariellen Vertrag an ihren Enkel E für 70.000 EUR. Davon beglich sie die titulierte Forderung. Bei Abschluss des Kaufvertrags gingen M und E dabei von einem objektiven Wert des Erbbaurechts von 79.000 EUR aus.

Im Gegenzug räumte E der M ein Wohnungsrecht ein, das mit einem Wert von 25.000 EUR – errechnet anhand einer statistischen Lebenserwartung der M von neun Jahren und einem monatlichen Mietzins von 230 EUR – auf den Kaufpreis angerechnet wurde. Das Wohnungsrecht sollte ohne einen Ausgleich erlöschen, falls M aufgrund besonderer Umstände ihre Wohnung länger als sechs Monate verlassen müsste. Für den Fall einer die statistische Lebenserwartung übersteigenden Wohnungsnutzung sollte diese durch M unentgeltlich erfolgen.

Seit Anfang 2017 lebt M in einem Pflegeheim. Nach 6 Monaten ließ E ihr Wohnungsrecht im Grundbuch löschen. Über weiteres Vermögen verfügt M nicht, so dass T gemäß § 94 SGB ABS. 1 XII den in dieser Höhe auch leistungsfähigen S auf Zahlung von Elternunterhalt in Höhe von monatlich 150 EUR in Anspruch nehmen möchte. S hält die M für nicht bedürftig und verweist T auf Rückforderungsansprüche der M gegen E. Frage: Mit Erfolg?

1. Vorrang des Eigenmitteleinsatzes

Die Unterbringungskosten in einem Pflegeheim sind hoch (Tendenz steigend). Viele Menschen sind nicht mehr in der Lage, ihre Heimunterbringung aus eigenen und den Mitteln der Pflegeversicherung zu bestreiten. Sie sind auf Sozialhilfe bzw. Elternunterhalt angewiesen. Leistungen, die der Staat einem Bedürftigen gewährt, sind jedoch nachrangig. Nach § 2 Abs. 1 SGB XII erhält Sozialhilfe nur, wer sich nicht durch den Einsatz eigenen Einkommens oder Vermögens selbst helfen kann (Subsidiaritätsprinzip). Aber auch beim



IHR PLUS IM NETZ

sr.iww.de

Abruf-Nr. 201387

Wohnungsrecht
erlischt, wenn
Wohnung sechs
Monate unbewohnt

Sohn verweist
Sozialhilfeträger auf
Rückforderungs-
ansprüche der Mutter

Der Staat hilft erst,
wenn alle Stricke
reißen

Elternunterhalt trifft den unterhaltsbedürftigen Elternteil die Verpflichtung, sein gesamtes Einkommen und Vermögen zur Eigenbedarfssicherung einzusetzen. Für Eltern gilt, wie für jeden Unterhaltsberechtigten, die Obliegenheit, ihre finanziellen und Vermögensverhältnisse auch im Vorfeld einer denkbaren Heimunterbringung so zu gestalten, dass andere (Kinder/Sozialhilfeträger) so wenig wie möglich belastet werden.

Sie müssen deshalb auch, bei vorzeitigen Vermögensübertragungen oder anderen relevanten Vermögensverfügungen zugunsten ihrer Kinder oder Enkel diesen gegenüber Rückforderungen geltend machen und durchsetzen. Derartige Forderungen gehören zum einzusetzenden Vermögen des unterhaltsbedürftigen Elternteils. Hier taucht häufig die Frage auf, inwieweit vorausgegangene Vermögensverfügungen vorsorglich und in der Absicht vorgenommen wurden, das (Immobilien-) Vermögen vor einem verzehrenden Verbrauch für die Heimpflegekosten „zu retten“, der unterhaltsbedürftige Elternteil sich also „sehenden Auges“ bedürftig (§ 1602 BGB) gemacht hat.

Da die M die Kosten ihrer Heimunterbringung nicht aus eigenen Mitteln und noch vorhandenen Vermögenswerten decken kann, ist auch im vorliegenden Fall eine Notbedarfslage eingetreten. S begegnet seiner Inanspruchnahme auf Elternunterhalt durch T zum einen mit dem Einwand der Sittenwidrigkeit des zwischen M und E vereinbarten entschädigungslosen Wegfalls des Wohnungsrechts der M, woraus sich bereicherungsrechtliche Ansprüche der M gegen E aus § 812 BGB ergeben sollen. Zum anderen beruft er sich auf vorrangige Rückforderungsansprüche der M wegen Verarmung nach § 528 Abs. 1 BGB.

2. Sittenwidrigkeit der Wegzugsklausel

S hält die Wegzugsklausel, wonach das Wohnungsrecht der M ohne jede Gegenleistung bereits erlöschen soll, wenn M die Wohnung länger als 6 Monate verlässt, für sittenwidrig i. S. v. § 138 BGB. Dies führe zur Nichtigkeit der Klausel, wenn nicht sogar des ganzen Vertrags. Insbesondere hätte M sich bei pflichtgemäßem Handeln bei der Veräußerung ihres Erbbaurechts ein lebenslanges Nießbrauchsrecht (anstelle eines Wohnungsrechts) vorbehalten müssen, um im Fall eines Heimaufenthalts die Wohnung zu vermieten und die Mieten zur Deckung ihres eigenen Lebensunterhalts einsetzen zu können.

Im Spannungsfeld zwischen Privatautonomie und sozialhilferechtlichem Nachrangprinzip bzw. unterhaltsrechtlichem Vorrang des Eigenmitteleinsatzes stellt sich zunächst die Frage, ob ein von den Eltern ohne adäquate Gegenleistung vorgenommenes Rechtsgeschäft, das sich als sozialhilferechtlich oder unterhaltsrechtlich relevant erweist, bereits als sittenwidrig und damit nichtig anzusehen ist.

- Eine anerkannte Fallgruppe, in der der rechtsgeschäftlichen Gestaltungsfreiheit durch die „guten Sitten“ eine Grenze gezogen wird, bilden Rechtsgeschäfte zulasten der Allgemeinheit oder Dritter. Der mit einem solchen Rechtsgeschäft einher gehende Sittenverstoß kann sich aus dem Inhalt selbst ergeben. Das ist jedoch nur in Ausnahmefällen anzunehmen (z. B. bei Verstößen, gegen die Menschenwürde oder die Familienordnung).

Rückforderungsansprüche gehören zum einzusetzenden Vermögen

Entschädigungsloser Wegfall des Wohnungsrechts sittenwidrig?

Privatautonomie vs. Subsidiaritätsprinzip

- Im Übrigen kann der Gesamtcharakter des Rechtsgeschäfts die Sittenwidrigkeit begründen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das Rechtsgeschäft dazu dient, in zu missbilligender Weise persönliche Lasten auf die Allgemeinheit oder Dritte abzuwälzen. Aber auch hier ist § 138 BGB bei einer Verletzung von Interessen der Allgemeinheit oder Dritten grundsätzlich nur anwendbar, wenn alle Beteiligten sittenwidrig handeln. Alle müssen also die Tatsachen, die die Sittenwidrigkeit begründen, kennen oder sich grob fahrlässig ihrer Kenntnis verschließen.

PRAXISTIPP | Die Rechtsfigur eines unzulässigen Vertrags zulasten Dritter kommt vorliegend von vornherein nicht in Betracht, weil die von S beanstandeten nachteiligen Wirkungen nicht durch das vereinbarte Wohnungsrecht i.V.m. der Wegzugsklausel selbst verursacht werden.

Selbst wenn die Vermögensverfügungen das Risiko einer späteren Hilfsbedürftigkeit erhöhen und man hier in der Regelung über den vorzeitigen entschädigungslosen Wegfall des Wohnungsrechts der M auch ein leichtfertiges oder sogar grob nachlässiges Verhalten sehen wollte, reicht das für § 138 BGB noch nicht aus. Nach allgemeiner Auffassung müssen sich die Beteiligten bei Abschluss ihrer Vereinbarungen von der Absicht haben leiten lassen, die Voraussetzungen für die Gewährung oder Erhöhung staatlicher Hilfeleistungen oder Unterhaltsleistungen zu schaffen. Diese Voraussetzungen werden sich nur in Ausnahmefällen feststellen lassen. So auch im vorliegenden Fall.

S konnte zwar für seine Rechtsposition in Anspruch nehmen, dass ein Wohnungsrecht grundsätzlich erst erlischt, wenn seine Ausübung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauerhaft unmöglich wird, was bei einer – auch dauerhaften – Heimunterbringung des Berechtigten noch nicht der Fall ist.

Das OLG ist im Streitfall jedoch auf der Grundlage einer Zeugenvernehmung des E zu der Überzeugung gelangt, dass der tragende Grund des Vertrags mit der darin enthaltenen Wegzugsklausel nicht darin bestand, hiermit bei einer künftigen Pflegebedürftigkeit der M die Voraussetzungen für einen Sozialhilfebezug bzw. Elternunterhaltsanspruch zu schaffen. Vielmehr hat E das Erbbaurecht an der Wohnung nur gekauft, um seiner Großmutter aus ihrer Notlage zu helfen und ihr einen Gefallen zu erweisen. Denn mit dem Veräußerungserlös konnte M die durch den anderen Sohn ernsthaft drohende Zwangsversteigerung abwenden und die titulierte Forderung begleichen sowie aufgrund der Bestellung des Wohnungsrechts in „ihrer“ Wohnung weiter wohnen bleiben. Für den Fall einer notwendigen anderweitigen (Heim-) Unterbringung der M wollte E das Erbbaurecht wieder veräußern; das wäre jedoch mit einem eingetragenen Wohnungsrecht deutlich schwerer gewesen als ohne. Im Fall der Eintragung eines lebenslangen Nießbrauchsrechts anstelle eines Wohnungsrechts wäre die Situation die gleiche gewesen.

Die Beweislast für die objektiven und subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit trägt derjenige, der sich auf die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts beruft, hier also der S. Da E die Gründe für die getroffene Abrede – mit der Wegzugsklausel einen zusätzlichen Erlösstatbestand in Bezug auf das

Alle Beteiligten müssen bewusst zum Nachteil des Staates handeln

Bei Vertragsschluss war nicht absehbar, dass M pflegebedürftig wird

Zielrichtung des Vertrags war es, die Zwangsvollstreckung abzuwehren

Wohnungsrecht zu schaffen – nachvollziehbar und plausibel begründet hat und die vereinbarte Wegzugsklausel damit auf sittlich anzuerkennenden Motiven beruht, ist dem S ein solcher Nachweis nicht gelungen. Für eine planmäßige Abwälzung künftiger Kosten aufgrund einer absehbaren Pflegebedürftigkeit der M ließen sich auch sonst keine greifbaren Anhaltspunkte finden.

3. Schenkungsrückforderung gemäß § 528 Abs. 1 BGB

Dem unterhaltsbedürftigen Elternteil obliegt es, im Fall des Notbedarfs eine Schenkung und auch eine gemischte Schenkung von dem Beschenkten gemäß § 528 Abs. 1 BGB zurückzufordern, um damit seinen Eigenbedarf selbst zu decken. Der Anspruch auf Herausgabe der Schenkung kann vom Sozialhilfeträger auf sich übergeleitet werden (§ 93 SGB XII) und von diesem dann gegenüber dem Beschenkten geltend gemacht werden.

Vorliegend könnte es sich bei der Übertragung des Erbbaurechts auf E um eine gemischte Schenkung handeln. Denn M und E gingen von einem objektiven Verkehrswert des Erbbaurechts von 79.000 EUR aus, als es übertragen wurde. Als Kaufpreis wurden jedoch nur 70.000 EUR vereinbart. Die Differenz von 9.000 EUR könnte damit dem E von seiner Großmutter unentgeltlich zugewandt worden sein und wegen einer gemischten Schenkung einen Herausgabeanspruch in dieser Höhe nach § 528 Abs. 1 BGB gegen ihn begründen.

Nach der Rechtsprechung des BGH (18.10.11, X ZR 45/10) liegt eine gemischte Schenkung vor, wenn der Beschenkte durch einen höheren Wert der Zuwendung verglichen mit seiner Gegenleistung objektiv bereichert ist. Der daneben erforderliche subjektive Tatbestand setzt voraus, dass die Vertragsparteien um die Wertdifferenz zwischen den beiden Leistungen wissen und sie sich einig sind, den überschießenden Wert dem Beschenkten unentgeltlich zuzuwenden. Die Gegenleistung darf also nicht nur ein gewollt günstiger Preis innerhalb eines vertretbaren Preisgestaltungsrahmens sein. In diesem Fall liegt keine teilweise Schenkung vor. Es bedarf also der Abgrenzung zwischen der rückforderbaren Schenkung auf der einen Seite und der unschädlichen Gestaltung der Preisgestaltungsautonomie auf der anderen Seite.

MERKE | Eine Schenkungsrückforderung nach § 528 Abs. 1 BGB setzt immer die Ermittlung des Werts der Zuwendung voraus. Daneben ist die konkrete persönliche Beziehung zu berücksichtigen, in der die Vertragsparteien zueinander stehen.

Das OLG ist im Streitfall auf der Grundlage der durchgeführten Beweisaufnahme zu dem Ergebnis gelangt, dass M aus ihrer Sicht den überschießenden Betrag von 9.000 EUR dem E nicht als Schenkung zukommen lassen wollte. Die Wertdifferenz von 9.000 EUR sollte ein „Abschlag“ vom Kaufpreis sein, wie er innerhalb der Familie zulässig und nicht unüblich ist. Daneben wollte M sich mit dem „Abschlag“ für die Hilfe aus der entstandenen Notlage durch ihren Enkel erkenntlich zeigen. Ohne einen schnellen Verkauf des Erbbaurechts hätte sie die drohende Zwangsversteigerung nicht abwenden können. Diese Motivationslage lässt in der Gesamtschau die Annahme zu, dass sich der vereinbarte Kaufpreis von 70.000 EUR nach den gemeinsamen Vor-

Schenkungen in Höhe der 9.000 EUR Wertdifferenz?

Grenzen zwischen rückforderbarer Schenkung und Preisautonomie

Bei Geschäften innerhalb der Familie sind Preisabschläge üblich und zulässig

stellungen von M und E noch innerhalb des zulässigen Preisgestaltungsrahmens bewegt. Es handelt sich bei den 70.000 EUR um einen gewollt günstigen Preis für das Erbbaurecht. Folglich scheidet eine gemischte Schenkung und damit auch ein Schenkungsrückforderungsanspruch aus § 528 Abs. 1 BGB an dem hierfür erforderlichen subjektiven Tatbestand.

MERKE | Für die Würdigung, ob eine gemischte Schenkung vorliegt, kommt dem Verhältnis zwischen dem Wert der Zuwendung und dem Wert der Gegenleistung maßgebliche Bedeutung zu. Besteht hierbei eine auffallende, über ein geringes Maß deutlich hinausgehende Diskrepanz, dann begründet dies im Einklang mit der Lebenserfahrung die tatsächliche, widerlegbare Vermutung für einen Schenkungswillen der Vertragsparteien.

Hierfür sind nicht nur die objektiven Werte der Leistungen, sondern vor allem auch die Wertspannen zu berücksichtigen, innerhalb derer die Vertragsparteien den Wert der Leistungen auch unter Berücksichtigung der persönlichen Beziehung, in der sie zueinander stehen, in einer noch vertretbaren Weise hätten annehmen können. Für das Vorliegen einer gemischten Schenkung bedarf es dabei nicht eines Überwiegens des unentgeltlichen Charakters des Geschäfts gegenüber dem entgeltlichen; der Wert der geschenkten Zuwendung muss also nicht mindestens das Doppelte etwaiger Gegenleistungen betragen. Für das im Einzelfall zu ermittelnde Missverhältnis gibt es auf der anderen Seite keinen mathematisch errechenbaren, allgemein gültigen Schwellenwert.

An der Wertung als unschädliche Ausübung der Preisgestaltungautonomie durch M und E ändert auch der Umstand nichts, dass das M zustehende Wohnungsrecht ein aktiver Vermögenswert ist (weil er ihr bis zur Heimunterbringung die Wohnungsnutzung ermöglichte) und dass deshalb umgekehrt auch in dem vorzeitigen entschädigungslosen Erlöschen dieses Wohnungsrechts eine Vermögenszuwendung gegenüber E liegt. Trotzdem ist darin nach den Umständen weder in objektiver noch in subjektiver Hinsicht eine (werterhöhende) Schenkung zu sehen. Abzustellen ist nämlich auf die entsprechende Vertragsklausel. In dem hier maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aber war nicht vorhersehbar, wie lange die M ihr Wohnungsrecht – das wertmäßig lediglich mit einer Laufzeit von 9 Jahren veranschlagt worden war – nutzen würde. Daher konnte die Vertragsklausel bei Vertragsabschluss nicht einseitig dahin ausgelegt werden, dass sie sich sicher zulasten der M auswirken würde.

Schließlich lässt auch die Wegzugsklausel nicht den Schluss auf das Vorliegen einer gemischten Schenkung zu. Mit ihr wurde lediglich dem Umstand Rechnung getragen, dass E nach seiner glaubhaften Zeugenaussage das Erbbaurecht an der Wohnung von seiner Großmutter ausschließlich aus dem Grund erworben hat, um ihr aus der bestehenden Notlage zu helfen, er aber das Erbbaurecht sogleich weiterveräußern wollte, wenn M „ihre“ Wohnung nicht mehr bewohnen konnte. Ein fortbestehendes Wohnungsrecht aber hätte – ebenso wie ein Nießbrauchsrecht – eine solche Veräußerung erschwert und zu nicht zumutbaren persönlichen finanziellen Risiken für E geführt.

Im Ergebnis dringt S mit seinen Einwänden zur planmäßigen Entreichung der M nicht durch und schuldet daher den von T verlangten Elternunterhalt.

Hohe Diskrepanz zwischen Wert und Preis immer ein Indiz

Mathematische Schwellenwerte gibt es nicht – Einzelfallentscheidungen

Bei Vertragsschluss war die Klausel nicht nachteilig für die M

Erbbaurecht war nur „Durchgangserwerb“ und sollte weiterverkauft werden