

Grundstücksüberlassung gegen Einräumung eines Nießbrauchs oder eines Wohnungsrechtes

Vielfach haben Eltern den Wunsch, die von ihnen bewohnte Immobilie zu Lebzeiten auf die Kindergeneration zu übertragen. Dieser Wunsch wird regelmäßig mit steuerlichen Gesichtspunkten begründet. So möchte die Elterngeneration bei entsprechendem Vermögen die jetzt erheblich erhöhten erb- und schenkungssteuerlichen Freibeträge optimal, möglichst auch mehrfach, ausnutzen. Dies geschieht vorbereitend z. B. dadurch, dass die Eltern dafür sorgen, dass die zu überlassende Immobilie in ihrer beider Eigentum steht, weil die Kinder als Übernehmer dann nach jedem Elternteil den vollen Freibetrag in Anspruch nehmen können. Dies kommt einer Verdoppelung des Freibetrages gleich.

Auf der anderen Seite aber möchten die Eltern auch in der angestammten Umgebung verbleiben und ihre selbstgenutzte Immobilie ungeachtet des Eigentumswechsels auf die Kinder weiterhin selbst bewohnen. In einem solchen Fall bieten sich zur Absicherung der Eltern im Wesentlichen zwei dingliche Sicherungsinstitutionen an:

1. die Einräumung eines lebenslangen Nießbrauchs bzw.
 2. die Einräumung eines lebenslangen Wohnungsrechtes
- jeweils zugunsten der Eltern als Gesamtberechtigte.

Wie unterscheiden sich nun Nießbrauch und Wohnungsrecht im konkreten Fall?

Der Nießbrauch berechtigt den Begünstigten, die Nutzungen der überlassenen Immobilie zu ziehen. Kraft des Wohnungsrechtes sind die Begünstigten berechtigt, die Immobilie auch unter Ausschluss des späteren Eigentümers zu bewohnen. Einzelheiten können im Rahmen des gesetzlich Zulässigen geregelt werden. Aufgrund des Nießbrauchs können die Berechtigten die Immobilie z. B. selbst bewohnen aber auch vermieten und den Mietzins vereinnahmen. Beim Wohnungsrecht besteht diese Möglichkeit grundsätzlich nicht, da die Ausübung des Wohnungsrechtes grundsätzlich Dritten nicht überlassen werden darf, sondern nur den Berechtigten zusteht.

Bei der Wahl zwischen den beiden Gestaltungsmöglichkeiten sind auch sozialrechtliche Aspekte zu beachten. Das Wohnungsrecht hat gegenüber dem Nießbrauch den Vorteil, dass es als höchst persönliches Recht grundsätzlich nicht nach § 93 SGB XII auf den Sozialhilfeträger überleitbar ist. Diesem Unterschied kommt in dem Zeitpunkt, wo im Falle des Wohnungsrechtes die Berechtigten nicht mehr in der Lage sind, das Wohnungsrecht auszuüben, besondere Bedeutung zu:

- a) als Nießbrauch kann die Immobilie weiterhin durch Dritte genutzt werden, und der Sozialhilfeträger kann z. B. die Miete auf sich überleiten.
- b) Als Wohnungsrecht ist eine Überleitung auf den Sozialhilfeträger grundsätzlich nicht möglich.

Es fragt sich nun, was mit der Nutzungsmöglichkeit des Wohnungsrechtes wird, wenn die Berechtigten endgültig ins Alters- oder Pflegeheim gehen und das Wohnungsrecht nicht mehr nutzen können so dass die Immobilie leer steht. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 9.1. und 6.2.2009 entschieden, dass für den Eigentümer keine Verpflichtung zur Vermietung oder Vergütung des Wohnwertes an den Berechtigten besteht. Ein Recht zur Vermietung steht weder dem Eigentümer, noch dem Berechtigten zu. Auf der anderen Seite ist wirtschaftlich nicht gewünscht, dass der Leerstand der Immobilie möglicherweise über lange Zeit anhält. Hier bedarf es daher einer vertraglichen Regelung im Überlassungsvertrag. Will man den Wert der Nutzung der Immobilie dem Überlassen (Eltern) zukommen lassen, muss ihnen gestattet werden, die Ausübung des Wohnungsrechtes einem Dritten zu überlassen. Das Entgelt für die Ausübung ist dann auf den Sozialhilfeträger überleitbar.

Will man den Wert der Nutzung der Immobilie den Übernehmern (Kindern) zukommen lassen und der Zugriffsmöglichkeit des Sozialhilfeträgers entziehen, empfiehlt sich die Vereinbarung einer sog. „Wegzugsklausel“ für den Fall des endgültigen Auszugs der Berechtigten des Wohnungsrechtes.

Diese „Wegzugsklausel“ besteht darin, eine Wohnungsrechts-Bestellung dergestalt vorzunehmen, dass für den Fall seiner dauerhaften Nichtausübbarkeit der Eigentümer die Löschung des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechts von den Berechtigten verlangen kann. Eine solche Klausel ist sinnvoll und zulässig.

Jochen Sielaff
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Partner der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff
Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare
Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg
(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter
www.khs-flensburg.de nachlesen)