

Wohnungsrecht und Sozialhilferegress

#I{von Dr. jur. I. Schulze-Heiming, Fachanwältin für Familienrecht und Erbrecht }

Wenn Eltern die in ihrem Eigentum stehende Immobilie auf ihre Kinder übertragen, so tun sie dieses insbesondere, um vorweggenommen - also noch zu ihren Lebzeiten - die Erbfolge zu regeln. Die Eltern lassen sich zumeist an den von ihnen genutzten Räumlichkeiten ein Wohnungsrecht einräumen, welches dinglich abgesichert wird. In der beratungsrechtlichen Praxis wird von den übernehmenden Kindern sehr oft die Frage gestellt, was mit diesem Wohnungsrecht im Fall der Pflegeheimunterbringung der Eltern geschieht. Die Kinder befürchten, über die Einräumung des Wohnungsrechtes bei einer offenen Kostenlücke, die der Sozialhilfeträger übernimmt, vom letzteren im Rahmen der Überleitung zur Kasse gebeten zu werden. Diese Befürchtung ist - eindeutige Tendenz in unserer Rechtsprechung - nicht von der Hand zu weisen. Im folgende soll auch für den Laien verständlich dargestellt werden, was den Verpflichteten wahrscheinlich im Fall der Heimunterbringung des Wohnungsberechtigten erwartet.

#I{Was versteht man unter einem Wohnungsrecht ?}

Das Wohnungsrecht ist eine besondere Art der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB). Als besondere Form der Benutzungsdienstbarkeit verpflichtet das Wohnungsrecht den betroffenen Grundstückseigentümer zunächst nur, das Bewohnen durch den Berechtigten zu dulden. Eine positive Leistungspflicht, die daher ohne Weiteres auf einen Sozialhilfeträger übergeleitet werden könnte, besteht nicht. Das Wohnungsrecht ist in der Regel höchstpersönlich und kann daher nur von dem Berechtigten und seinen nahen Angehörigen ausgeübt werden. Vertraglich kann aber zugunsten des Berechtigten die Überlassung an Dritte -

insbesondere auch mit der Möglichkeit der Vermietbarkeit - regeln. Festzuhalten ist also:

- grundsätzlich ist das Wohnungsrecht höchstpersönlich und nicht übertragbar
- nur im Fall einer anderslautenden vertraglichen Vereinbarung kann die Ausübung auch Dritten überlassen werden

#I{Was bedeutet dieses nun für das Sozialamt ?}

Ein dingliches Wohnungsrecht i.S. von § 1093 BGB kann grundsätzlich nur vom Berechtigten ausgeübt werden. Dementsprechend verneint die ganz überwiegenden Meinung in der Rechtsprechung eine Überleitungsfähigkeit durch einen Sozialhilfeträger nach § 93 SGB XII. Die Praxis der Sozialhilfeämter ist aber ein andere. Die sozialhilferechtlichen Ansprüche sind öffentlich-rechtliche Vorschriften. Nach § 93 Abs. 1 Satz 4 SGB XII steht die zivilrechtliche Nichtübertragbarkeit eines Anspruchs seiner Überleitung durch den Sozialhilfeträger nicht entgegensteht. Eine Überleitung auf den Sozialhilfeträger nach § 93 SGB XII (früher § 90 BSHG) ist aber dann möglich, wenn das Wohnungsrecht nach § 857 Abs. 3 ZPO pfändbar ist, also nach § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich vereinbart wurde, dass die Ausübung des Rechts Dritten überlassen werden kann. Die angesprochenen vertraglichen Vereinbarungen - Möglichkeit der Überlassung an Dritte - sind äußerst selten. Festzuhalten ist also:

- der Sozialhilfeträger kann nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches nur das Recht der Überlassung an Dritte überleiten.

Das setzt aber zwingend voraus, dass in den Verträgen eine Regelung zur Überlassung an Dritte zu finden ist.

#I{Wieso können Verpflichtete - auch bei Fehlen einer solchen Regelung -. trotzdem in Anspruch genommen werden ?}

Das wiederum hat etwas mit dem Schicksal des Wohnungsrechtes im Fall der Heimunterbringung des Berechtigten zu tun. Wird das Wohnungsrecht wegen der Aufnahme des Berechtigten in ein Pflegeheim nicht mehr ausgeübt, so erlischt es aber deshalb noch nicht. Denn das Wohnungsrecht ist eine besondere Art der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1093 BGB). Das Recht erlischt erst, wenn seine Ausübung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen dauernd unmöglich wird. Das ist u.a. der Fall, wenn das Recht niemandem mehr einen Vorteil bietet. Hieran fehlt es aber, wenn das Wohnungsrecht aufgrund der Aufnahme des Berechtigten in ein Pflegeheim nicht ausgeübt werden kann. Denn ihm bleibt nach § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB immer noch die Möglichkeit, mit Gestattung des Grundstückseigentümers die Ausübung seines Rechts anderen zu überlassen und dadurch z.B. für sich einen Mietanspruch gegen den Besitzer der dem Recht unterliegenden Räume zu begründen. Ein in der Person des Berechtigten liegendes Ausübungshindernis, wie es durch die Pflegeheimunterbringung des Berechtigten eintritt, führt somit nicht generell zum Erlöschen des Wohnungsrechts, selbst wenn das Hindernis auf Dauer besteht. Festzuhalten ist also:

- durch Heimunterbringung erlischt ein Wohnungsrecht - auch wenn Rückkehr unwahrscheinlich - nicht.

#I{Was kann der Sozialhilfeträger von dem Verpflichteten verlangen ?}

Damit kommt man zu sehr kontroversen Rechtsmeinungen, die aber alle von dem Ziel gekennzeichnet sind, die Staatskasse zu entlasten. Die Rechtsprechung versucht über verschiedene rechtliche Konstruktionen - sei es im Wege der Vertragsanpassung oder auch über das Rechtsinstitut " Wegfall der Geschäftsgrundlage " - zu einer Beteiligung der Verpflichteten an Heimkosten zu kommen.

Grundstückseigentümer wohlwollende Rechtsprechung

Die wohlwollende Rechtsprechung für Grundstückseigentümer, also Verpflichtete, geht davon aus, dass dieser nur insoweit zum Kostenbeitrag herangezogen werden kann, als dass er durch Nichtausübung des Wohnungsrechtes infolge Heimunterbindung einen wirtschaftlichen Vorteil hat. Ist in dem Vertrag z.B. geregelt, dass der Grundstückseigentümer neben der Duldung auch noch bestimmte Leistungen (wie Strom, Wasser, Renovierungen etc..) zu gewähren hat, so sind die insoweit ersparten Aufwendungen überleitungsfähig. Kurzum errechnet der Sozialhilfeträger, welche Kosten dem Grundstückseigentümer entstanden wären, wenn das Wohnungsrecht ausgeübt wordenb wäre. Der sich zu errechnete Betrag wird übergeleitet.

Grundstückseigentümer feindliche Rechtsprechung

Diese Rechtsprechung kommt im Grunde zu dem Mietwert der jeweils überlassenen Wohnung und läßt diesen Betrag, also erzielbare Miete, überleiten.

Interessant ist in diesem Zusammenhang eine erst kürzlich vom BGH ergangene Entscheidung. Hier hatte der Grundstückseigentümer seiner Mutter ebenfalls bei der Übertragung des Grundbesitzes zunächst ein höchstpersönliches Wohnungsrecht eingeräumt. Die Mutter wurde ein Pflegeheim und kam in ein Seniorenheim. Der Grundstückseigentümer und die Berechtigte (Mutter) änderten nunmehr das eingeräumte Rechte und zwar mit dem Inhalt, dass nun eine Vermietung möglich ist. Im konkrete vom BGH entschiedenen Fall sollte die Mutter selbst vermieten. Der Mietzins floß ihr zu. In vielen anderen Fällen - gerade wenn die Eltern die Immobilie gar nicht nutzen - gibt es aber auch Vereinbarungen dergestalt, dass die Miete wieder dem Grundstückseigentümer zufließen soll.

Soll dem Eigentümer laut vertraglicher Regelung der Mietzins zufließen, bedeutet diese nicht zwingend, dass der

Wohnungsberechtigte dem Eigentümer die Mieten auch für die Zukunft (Wohnungsberechtigter im Heim) überlassen muss. Wurde die Vereinbarung bewusst im Hinblick auf die dadurch entstehende Pflegebedürftigkeit und den Eintritt der Sozialhilfebedürftigkeit geschlossen, kann sie ohnehin gem. § 138 I BGB nichtig sein. Das setzt voraus, dass die Sozialhilfebedürftigkeit bei Abschluss der Vereinbarung schon vorhersehbar war und von den Parteien gezielt herbeigeführt wurde. Besteht die Vereinbarung zugunsten der Berechtigten, wird man im ergebnis von Überleitbarkeit ausgehen können.

#I{Wie kann man die Problematik vermeiden ?}

Hier ist die Frage bei der Vertragsgestaltung, inwieweit man diese Rechtsprechung eigentlich vermeiden will. Für den Wohnungsberechtigten darf man die Sache nicht nur im Hinblick auf eine Heimunterbringung der Berechtigten betrachten. Der Wohnungsberechtigten kann auch andere Gründe habe, dass Wohnrecht nicht mehr auszuüben (z.B. Wegzug in eine Feriengegend etc..) Es kann für den berechtigten also wirtschaftlich vorteilhaft sein, dass er auch bei Aufgabe des reinen Wohnens in den Räumlichkeiten das Recht wirtschaftlich nutzen kann. Geht es wirklich nur um das Ziel, die Überleitbarkeit im Fall des Sozialhilfebedarfes zu vermeiden, empfiehlt es sich, dass Wohnrecht entweder unter einer auflösenden Bedingung (mit Einzug in ein Pflegeheim) zu bestellen oder aber zu vereinbaren, dass in den Fällen der Heimunterbringung nur ausschließlich die Nutzung durch den Grundstückseigentümer gestattet wird.