

## Hofübergabe: Ärger mit dem Wohnungsrecht

Nahezu in jedem Hofübergabevertrag findet sich die Bestellung eines Wohnungsrechts für die Übergeber. Mitunter werden solche Wohnungsrecht aber auch für Dritte, z.B. weichende Geschwister bestellt. Oft wissen die Beteiligten aber nicht, welche rechtlichen Konsequenzen damit verbunden sind.

Als sog. „beschränkt persönliche Dienstbarkeit“ bedarf die Bestellung eines Wohnungsrechts der notariellen Beurkundung, ansonsten ist jede Vereinbarung unwirksam. Deshalb sollte man darin nicht nur genau beschreiben, welche Räume vom Wohnungsrecht umfasst sind, sondern unter Umständen auch weitergehende Nutzungsregelungen vereinbaren, wenn die gesetzlichen Regelungen, die nachfolgend dargestellt sind, hierzu nicht passend oder nicht ausreichend sind.

Das Wohnungsrecht kann nach diesen gesetzlichen Regelungen nur persönlich genutzt werden. Allerdings ist der Berechtigte befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. Der Berechtigte darf also jederzeit Besuch empfangen, auch dauerhaft einen Partner z.B. in nichtehelicher Lebensgemeinschaft aufnehmen. Nicht zulässig ist allerdings die Überlassung der Wohnung an sonstige Dritte zur alleinigen Nutzung. Wollen die Übergeber sich die Möglichkeit verschaffen, die Wohnungsrechte Räume auch zu vermieten, so sollte ein Nießbrauchsrecht vereinbart werden. Ein Nießbrauchsrecht berechtigt alle Nutzungen aus einer Sache zu ziehen, d.h. auch zu vermieten und die Miete zu vereinnahmen.

Ein Nießbrauch und im Einzelfall auch ein Wohnungsrecht - wenn es sich auf ein Gesamtgebäude bezieht - führen allerdings wiederum dazu, dass im Erbfolge der Hofübernehmer sog. „Pflichtteilergänzungsansprüchen“ z.B. weichender Geschwister, ausgesetzt sein kann, wenn z.B. von diesen kein Pflichtteilsverzicht erklärt wurde.

Mit dem Wohnungsrecht verbunden ist das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen.

Dieses Mitbenutzungsrecht umfasst also z.B. Keller, Treppenhaus, Hof, Waschküche, Trockenboden, Ver- und Entsorgungsanlagen, nicht aber zwingend einen Garten oder Flächen die für den Zugang zur Wohnung nicht notwendig sind.

Diese Gemeinschaftsflächen sind Bereiche, in denen häufig Konflikte entstehen können, weil die Beteiligten unterschiedliche Auffassungen über Reinlichkeit, Beheizung, Nutzungszeiten, etc. haben können. Hier sollten von Anfang an klare Regelungen getroffen werden. Noch besser sollte man solche Bereiche gänzlich vermeiden.

Im Konfliktfalle sollte man auch daran denken, dass der Hofübernehmer nicht berechtigt ist, die Wohnrechtsräume zu betreten. Der Wohnungsberechtigte hat insoweit innerhalb der Wohnrechtsräume das Hausrecht.

Die gewöhnlichen Unterhaltungsarbeiten für die Wohnung obliegen nach der gesetzlichen Regelung dem Wohnungsberechtigten. Er hat auch die Wohnnebenkosten, die durch ihn verursacht werden (z.B. Müllabfuhr, Wassergeld etc.) zu tragen, solange nichts anderes vereinbart ist.

Zur Vornahme außergewöhnlicher Reparaturen oder Erneuerungen ist weder der Wohnungsberechtigte noch der Eigentümer verpflichtet.

Ein Wohnungsrecht wird meist auf die Lebenszeit des Berechtigten bestellt. Es erlischt also mit dem Tod des Berechtigten. Es geht also nicht z.B. auf den zurückbleibenden Ehepartner über, wenn dieser nicht auch zugleich als Berechtigter eingetragen ist oder das Wohnungsrecht Teil einer Leibgedingsvereinbarung ist. Wohnungsrechte können auch befristet oder bedingt eingeräumt werden. Früher war dies bei weichenden Geschwistern häufig „für die Dauer des Ledigenstandes“. Davon ist heute dringend abzuraten.

Wenn ein Wohnungsrecht längere Zeit nicht ausgeübt wird, führt dies nicht zum Untergang des Rechts. Strenggenommen darf der Eigentümer die dann leer stehenden Räume nicht selbst nutzen.

Besonderheiten bestehen auch dann, wenn der Berechtigte aus besonderen Gründen das Wohnungsrecht selbst nicht mehr nutzen kann, z.B. weil er infolge Pflegebedürftigkeit in ein Pflegeheim ziehen muss. Muss der Berechtigte aus besonderen Gründen das Grundstück auf Dauer verlassen, so hat der Verpflichtete (Hofübernehmer) ihm für die Befreiung von der Pflicht zur Gewährung der Wohnung und zu Dienstleistungen eine Geldrente zu zahlen, die dem Wert der Befreiung nach billigem Ermessen entspricht (Art. 18 ABGB).

Diese sog. „Wegzugsrente“ bemisst sich allerdings nicht an einem fiktiven Mietzins, die der Eigentümer für die nun freigewordene Wohnung erzielen könnte, sondern nur nach dem, was er sich nunmehr erspart. Hier kommt es wiederum auf den Inhalt des Wohnungsrechts an. Meist also nur ersparte Kosten für Wasser, Strom, Heizung etc.

Diese Ansprüche kann der Sozialhilfeträger soweit er z.B. die Kosten der Heimunterbringung vorfinanzieren muss, auf sich überleiten und gegen den Hofübernehmer geltend machen.

Wenn der Wohnungsberechtigte allerdings einmal den Hof verlassen hat und Wegzugsrente geltend macht, so kann er nicht völlig beliebig wieder zurückkehren. Dies wird nur dann möglich sein, wenn sich wiederum eine wesentliche Veränderung der

Verhältnisse ergeben hat und sich unter diesen Umständen auch dem Verpflichteten wieder zugemutet werden kann die Änderung hinzunehmen, z.B. Wohnungsberechtigtes Geschwister kehrt nach Trennung vom Lebenspartner wieder zurück.

Ist dem Berechtigten aufgrund eines Verhaltens des Hofübernehmers nicht mehr zuzumuten, auf dem Hof zu wohnen, weil die persönlichen Beziehungen so gestört sind, so kann der Berechtigte nicht eine Wegzugsrente, sondern vielmehr die Kosten für die Beschaffung einer anderen angemessenen Wohnung nebst Umzugskosten etc. verlangen. Ergeht sich z.B. der Hofübernehmer in Tätlichkeiten gegenüber dem Altenteiler und verlassen die Altenteiler deshalb das Anwesen, um z.B. bei einem anderen Geschwister unterzukommen, so haben diese mitunter einen Anspruch auf Aufwendungsersatz in Höhe der fiktiven Mietkosten samt Nebenkosten einer angemessenen Wohnung.

Das Gesetz verlangt hier nicht einmal ein ausdrückliches Verschulden des Hofübernehmers. Veranlassung, z.B. durch nicht mehr zumutbares Verhalten, genügt.

Eine Wohlverhaltenspflicht gilt aber umgekehrt auch für die Altenteiler. Veranlassen sie durch ihr Verhalten eine solche Störung der persönlichen Beziehungen zum Hofübernehmer, dass diesem nicht mehr zugemutet werden kann, den Altenteilern das Wohnen auf dem Hofgrundstück zu gestatten, so kann der Hofübernehmer die Wohnung unter Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist kündigen. Dann schuldet er nur die Wegzugsrente nach Art. 18 ABGB.

Schadenersatzansprüche aber stehen dem berechtigten Altenteiler dann zu, wenn der Hofübernehmer das mit dem Wohnungsrecht belastete Grundstück veräußert, es sei denn, die Veräußerung erfolgt an gesetzliche Erben (z.B. Kinder des Hofübernehmers). Bei einer Veräußerung des Grundstücks bleibt das Wohnrecht uneingeschränkt bestehen und ist vom neuen Eigentümer zu achten. Die Wohnrechtsberechtigten haben aber das Recht, die Veräußerung zum Anlass zu nehmen, wegzuziehen und dafür die Kosten für die Beschaffung einer angemessenen Wohnung beim Verpflichteten geltend zu machen. Dieses Recht verlieren sie, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, nachdem sie vom Übergang des Eigentums Kenntnis erlangen, tatsächlich wegziehen.

Die vorstehend dargestellten gesetzlichen Regelungen sind oftmals für die besonderen Bedürfnisse im Einzelfall nicht passend. Deshalb bedarf es detaillierter Regelungen in der Notarurkunde. Wer den Widrigkeiten des Lebens gewachsen sein will, muss diese von Anfang an berücksichtigen.

Josef Deuringer, Rechtsanwalt, Augsburg