**Rechtsanwältin und Notarin Frauke Poppek, Markt 15, 24211 Preetz**

**Informationen zum Erbrecht**

**Überlassung zu Lebzeiten**

**Versorgungsrechte (u. a. Pflegeleistungen und Wohnungsrechte)**

**Sozialhilferegress**

Als Gegenleistung für die Überlassung von Grundbesitz werden in Übergabeverträgen häufig umfangreiche Versorgungsverpflichtungen des Übernehmers zur Absicherung des Überlassers vereinbart, z. B. in Form von Pflegeleistungen und einem Wohnungsrecht.

Falls der Überlasser später in ein Alten- oder Pflegeheim umzieht und Sozialleistungen beziehen muss, stellt sich regelmäßig die Frage nach dem Schicksal der von dem Übernehmer zu erbringenden Versorgungsleistungen.

**Überleitung von Ansprüchen durch den Sozialhilfeträger**

Wenn ein Antrag auf Sozialleistungen gestellt wird, muss der Antragsteller vorrangig seine gesamten eigenen Einkünfte einsetzen. Sofern er Ansprüche gegen Dritte hat und diese nicht selbst einzieht/durchsetzt, kann das Sozialamt diese Ansprüche auf sich überleiten und den Dritten auffordern, diese Leistungen direkt an das Sozialamt zu erbringen.

Sofern es sich bei den Versorgungsleistungen um **Geldleistungen** (z. B. Leibrente) handelt, ist eine Überleitung auf den Sozialleistungsträger unproblematisch möglich.

Bei reinen **Sach- bzw. Naturalleistungen oder persönlichen Dienstleistungen**, wie z. B. Beköstigung, Lieferung von Heizmaterial oder Gewährung von häuslicher Pflege, kommt dagegen eine Überleitung aufgrund der Höchstpersönlichkeit des Anspruches regelmäßig nicht in Betracht. Außerdem sind solche Realversorgungsansprüche für den Sozial-leistungsträger meistens auch nicht von Interesse, da es ihm vor allem auf die Überleitung von Geldleistungen ankommt.

Auch ein **Wohnungsrecht** ist, da es grundsätzlich nur vom Berechtigten ausgeübt werden kann, aufgrund seiner Höchstpersönlichkeit nicht auf den Sozialleistungsträger überleitbar. Eine Überleitung des Wohnungsrechtes kommt lediglich dann in Betracht, wenn die Beteiligten im Vertrag ausdrücklich vereinbart haben, dass die Ausübung des Wohnungs-rechtes einem Dritten überlassen werden kann. Eine solche Vereinbarung ist jedoch in der Praxis relativ selten.

**Finanzieller Ausgleich für entfallende Versorgungsleistungen??!!**

Mit der Feststellung, dass eine Überleitung von Wohnungsrechten und sonstigen Ver-sorgungsrechten regelmäßig nicht in Betracht kommt, ist jedoch noch nicht über das weitere rechtliche Schicksal dieser Ansprüche im Falle einer dauerhaften Umsiedlung des Berechtigten in ein Alten- oder Pflegeheim gesagt. Das Sozialamt wird in jedem Fall prüfen, ob der Übernehmer einen finanziellen Ausgleich für die weggefallenen Leistungen hat. Ob ein solcher finanzieller Ausgleichsanspruch besteht, hängt von verschiedenen Umständen ab:

Altenteilsvertrag

Soweit es sich um einen *echten* Altenteilsvertrag/Leibgedingsvertrag (häufig bei Hofüber-lassungsverträgen) handelt, sehen die Vorschriften der Länder überwiegend vor, dass sich die Versorgungsleistungen im Falle des Wegzuges des Berechtigten in eine angemessene Geld-rente umwandeln. Diese Geldrente kann sodann auf den Sozialleistungsträger übergeleitet werden.

Zu beachten ist jedoch, dass nicht jede Grundstücksübertragung gegen Einräumung von Ver-sorgungsrechten einen echten Leibgedingsvertrag in diesem Sinne darstellt. Hierfür ist es vielmehr weiter erforderlich, dass es sich bei dem Vertragsgegenstand um eine "die Existenz des Übernehmers wenigstens teilweise begründende Wirtschaftseinheit" handelt.

Ist der Vertrag danach nicht als Leibgedingsvertrag zu qualifizieren, liegt ein einfacher Ver-sorgungs- bzw. Übergabevertrag vor, auf den die angesprochenen Regelungen des Leibge-dingsrechtes nicht anwendbar sind.

sonstige Überlassungsverträge "Wegzugsklauseln"

Doch auch bei einem *normalen Übergabevertrag* kann es bei einem Wegzug des Berechtigten zu einer Umwandlung der Versorgungsleistungen in Geldersatzansprüche kommen, die wiederum überleitungsfähig sind.

a.

Die Antwort auf die Frage, ob solche Geldersatzleistungen zu erbringen sind, hängt vom Inhalt des Vertrages ab. Sofern dort ein Anspruch auf Geldersatz ausdrücklich geregelt ist, kann dieser Anspruch auch vom Sozialamt übergeleitet werden.

b.

Sofern im Überlassungsvertrag im Gegenteil ausdrücklich geregelt ist, dass im Falle der Nicht-inanspruchnahme der Versorgungsleistungen kein Anspruch auf Geldersatz besteht (sog. **Wegzugsklausel**), ist ein solcher Anspruch in der Regel auch nicht gegeben und kann somit auch nicht übergeleitet werden.

Der Bundesgerichtshof hat in einem neueren Urteil ausdrücklich die Wirksamkeit solcher Weg-zugsklauseln bestätigt. Entgegen der bislang in der Rechtssprechung vertretenen Ansicht liegt darin keine unzulässige Umgehung des Nachrangprinzips der Sozialhilfe. Solche Wegzugs-klauseln verstoßen in der Regel auch gegen die guten Sitten.

Angesichts dieser Rechtssprechung kann man daher nur dringend empfehlen, Versorgungs-rechte mit einer leistungsausschließenden Wegzugsklausel zu verknüpfen, die z. B. folgenden Wortlaut haben könnte:

 "Sofern der Berechtigte die vertraglich vereinbarten Versorgungsleistungen

 (Wohnungsrecht, Pflegeanspruch) nicht mehr in dem Haus ..............

 in Anspruch nehmen kann, entfallen die Ansprüche des Überlassers auf diese

 Leistungen ersatzlos. Eine Umwandlung in einen Entgeltsanspruch - gleich

 welcher Art - ist ausgeschlossen."

c.

In den meisten Überlassungsverträgen - insbesondere älteren Verträgen - befinden sich aber keinerlei Regelungen für den Fall, dass der Berechtigte die Leistungen aufgrund Auszuges nicht mehr wahrnehmen kann. Dann muss der Vertrag ausgelegt werden bzw. eine Vertrags-anpassung vorgenommen werden.

Nach Auffassung einiger Gerichte ist z. B. bei dauernder stationärer Pflegebedürftigkeit eines Wohnungsberechtigten die *Geschäftsgrundlage* für die Beschränkung des Wohnungsrechtes auf eine höchstpersönliche Nutzung entfallen und dem Berechtigten steht dann im Wege der

*Vertragsanpassung* ein Anspruch auf Geldersatz in Höhe der durch Vermietung üblicherweise erzielbaren Erträge zuzubilligen sei.

Der Bundesgerichtshof sieht die Rechtslage aber zugunsten des Übernehmers anders. Das Gericht hat in seinem Urteil vom 09.01.2009 ausdrücklich bestätigt:

Die Möglichkeit, dass der Berechtigte im Alter pflegebedürftig und in einem Heim unterge-bracht werde, sei für die Vertragsparteien regelmäßig und typischerweise vorhersehbar, weshalb der Umzug in ein Pflegeheim in aller Regel kein Grund sei, den der Bestellung des Versorgungsrechtes zugrundeliegenden Vertrag nach § 313 BGB anzupassen.

Der BGH hat allerdings gleichzeitig darauf hingewiesen, dass in einem solchen Fall grundsätzlich an eine *ergänzende Vertragsauslegung* zu denken sei. Dabei sei darauf abzu-stellen, was die Vertragsparteien in Kenntnis der Pflegebedürftigkeit bzw. des Umzuges des Berechtigten in ein Pflegeheim nach Treu und Glauben vereinbart hätten.

Wurde dem Berechtigten ein Wohnungsrecht bestellt, so könne nach Ansicht des BGH im Zweifel nicht davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer im Falle eines Umzuges des Berechtigten in ein Pflegeheim verpflichtet ist, die Wohnung an einen Fremden zu vermieten oder deren Vermietung durch den Wohnungsberechtigten zu gestatten. Ebenso wenig könne im Zweifel angenommen werden, dass ein dem Wohnungsberechtigten nahestehender Eigen-tümer verpflichtet sein soll, eine Nutzungsentschädigung an den Wohnungsberechtigten zu zahlen, wenn dieser das Wohnungsrecht nicht mehr selbst ausüben könne.

Der BGH begründet diese Ansicht in erster Linie mit der Höchstpersönlichkeit des Wohnungs-rechtes und der familiären Verbundenheit zwischen dem Eigentümer und dem Wohnungsbe-rechtigten. Mit der Bestellung eines Wohnungsrechtes hätten die Beteiligten die Versorgung des Berechtigten im Zweifel bewusst auf ein höchstpersönliches Nutzungsrecht beschränkt. Dieser Parteiwille werde verkannt, wenn der Eigentümer nach seinem Auszug verpflichtet wäre, die Wohnung zu vermieten bzw. der Vermietung durch den Berechtigten zuzustimmen, um mittels der Einträge der Wohnung zu dessen finanzieller Absicht beizutragen.

Mit seiner grundlegenden Entscheidung vom 09.01.2009 hat der BGH klargestellt, dass sich ein Wohnungsrecht im Falle eines Umzuges des Berechtigten in ein Pflegeheim im Zweifel nicht in einen überleitungsfähigen Geldersatzanspruch umwandelt.

Auch wenn die Entscheidung des BGH nur ein dingliches Wohnungsrecht betraf, so lassen sich die Erwägungen des BGH zur Höchstpersönlichkeit des Wohnungsrechtes ohne weiteres auch auf andere Versorgungsrechte übertragen, die ihrem Wesen nach nur auf dem Vertragsanwesen erbracht werden können und an das persönliche Verhältnis zwischen Über-nehmer und Übergeber anknüpfen (wie z. B. Wart- und Pflegeverpflichtungen). Es ist deshalb davon auszugehen, dass solche Versorgungsleistungen im Falle einer Heimunterbringung des Berechtigten im Zweifel nicht durch Geldbeträge in entsprechender Höhe bzw. in Höhe der ersparten Aufwendungen abgegolten werden müssen. Ein entsprechendes Urteil ist zwischen-zeitlich auch hinsichtlich einer vertraglichen Pflegeverpflichtung ergangen.

Noch viel wichtiger als die Erkenntnis, dass eine Umwandlung des Versorgungsrechtes in einen Geldersatzanspruch in der Regel nicht in Betracht kommt, ist jedoch der Hinweis des BGH, dass dies nur "im Zweifel" gilt. **Das bedeutet, dass eine Umwandlung des Versor-gungsrechtes in einen Geldersatzanspruch, die bei einer Heimunterbringung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung hergeleitet wird, durch eine entsprechende ver-tragliche Gestaltung ausgeschlossen werden kann.** Dementsprechend führt der BGH aus, dass eine solche ergänzende Vertragsauslegung mangels Regelungslücke nicht in Betracht kommt, wenn die Vertragsparteien ihre Vereinbarung durch eine ausdrückliche Wegzugs-klausel auch für den Fall eines Umzuges des Berechtigten in ein Pflegeheim bewusst als abschließend angesehen hätten.

**Um von vornherein jegliche Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, kann deshalb nur dringend angeraten werden, in den Überlassungsvertrag ausdrücklich eine sog. Wegzugsklausel aufzunehmen.**