

Miete für das eigene Haus?

Wenn das Sozialamt Nutzungsentgelt für das Wohnrecht der Eltern verlangt

Eines Tages kam ein Mann zu mir und schilderte folgenden Sachverhalt: „Ich habe von meinen Eltern vor über zwölf Jahren ein Haus geschenkt bekommen, wobei meine Eltern sich lediglich an zwei Zimmern ein Wohnrecht vorbehalten haben. Diese zwei Zimmer stellen keine abgeschlossene Wohneinheit dar.“ Er selbst bewohne mit seiner Familie die gesamte Immobilie. Seine Eltern seien schon vor zehn Jahren ausgezogen und nutzten seitdem keine Räume mehr in dem Haus. „Vor zwei Jahren ist mein Vater verstorben, und meine Mutter blieb allein in ihrer neuen Wohnung. Ihr ging es die letzte Zeit jedoch immer schlechter, jetzt musste sie in ein Pflegeheim“. Da ihre Rente und die Pflegeversicherung nicht ausreichen, habe man jetzt sogar Sozialhilfe beantragen müssen. „Das Sozialamt verlangt nun von mir, dass ich selbst ein Nutzungsentgelt für die zwei Räume in meinem eigenen Haus zahle, da die Mutter ja insoweit ein Wohnrecht hätte. Ich bin schon total verwirrt, am liebsten würde ich das Haus verkaufen. Aber kann ich das überhaupt, obwohl das Wohnrecht an den zwei Zimmern besteht?“

Vermieten darf man nicht

Oft wird von den Eltern an ihre Kinder ein Haus übertragen unter Vereinbarung eines Wohnrechtes. Inhalt des Wohnrechtes ist das Recht, das Gebäude oder einen Teil des Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen. Entscheidend ist, dass die Wohnung selbst und persönlich genutzt wird. Das Wohnrecht berechtigt also nicht zur Vermietung an einen Dritten, sondern ist ein höchstpersönliches Recht.

Probleme können entstehen, wenn das Wohnrecht nicht mehr genutzt werden kann, weil die Eltern, die sich das Wohnrecht vorbehalten haben, in ein Pflegeheim untergebracht werden müssen. Auch in diesem Fall erlischt jedoch das Wohnrecht nicht. Etwas anderes gilt nur, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Wenn der berechtigte Sozialhilfeempfänger ist, leitet der Sozialhilfeträger sämtliche Ansprüche auf sich über, um sich ganz oder zumindest zum Teil die verauslagte Sozialhilfe wieder zurückzuholen (sog. Sozialhilferegress). Kann das Wohnrecht von

dem Vater oder Mutter nicht mehr ausgeübt werden, weil sie in ein Pflegeheim untergebracht werden mussten, verlangt auch heute noch häufig das Sozialamt von den Kindern, die das Haus geschenkt bekommen haben, eine Mietzahlung. Das Sozialamt argumentiert meistens damit, dass das Wohnrecht sich in eine Ersatzrente umwandeln würde und verlangt dann entsprechende Zahlungen.

Das Sozialamt hat aber nicht recht

Diese Verwaltungspraxis vieler Sozialhilfeträger ist jedoch nicht mehr haltbar. Die Rechtsprechung hat inzwischen mehrfach geklärt, dass der Eigentümer gerade nicht die Pflicht hat, die freigewordene Wohnung zu vermieten. Dies würde dem höchstpersönlichen Charakter des Wohnrechtes widersprechen. Auch muss der Eigentümer grundsätzlich kein Nutzungsentgelt zahlen, wenn er die Räume selbst nutzen will.

Beruhigende Worte vom Anwalt

Selbstverständlich kann die Immobilie in diesem Fall auch verkauft werden, allerdings ist oft das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen. Die Sozialämter machen die Löschung des Wohnrechtes in diesen Fällen oft davon abhängig, dass eine Ausgleichszahlung geleistet wird. Dies ist nach meiner Auffassung jedoch rechtlich nicht haltbar. Eine Ausgleichszahlung kann nämlich nur dann verlangt werden, wenn eine Marktfähigkeit des Wohnrechtes gegeben ist.

Dies bedeutet, dass das Wohnrecht einen am Markt erzielbaren Wert darstellen muss. Dies ist jedoch für zwei Zimmer in einem Haus, die keine eigene Wohneinheit bilden, offensichtlich nicht möglich. Ein derartiges Wohnrecht ist am Markt nicht veräußerbar und damit wertlos.

Aufgrund dieser Rechtslage konnte ich meinen Mandanten beruhigen. Weder musste er ein Nutzungsentgelt zahlen oder im Falle des Verkaufs der Immobilie das Wohnrecht durch eine Ausgleichszahlung ablösen.

INFO

Matthias Amberg
ist Fachanwalt für
Familienrecht und
Fachanwalt für Erbrecht
in Aschaffenburg.

