
Zugewinnausgleich – Wohnrecht als Grundstücksbelastung

Mandanteninformation

I. Rechtliche Situation – Konsequenzen für die Praxis

In diesem Themenbereich muss man aufpassen, ob die zur Verfügung stehende Fachliteratur wirklich auf dem aktuellsten Stand ist. Denn in den letzten 25 Jahren hat die höchstrichterliche Rechtsprechung mehrfach Kehrtwendungen vollzogen.

- Nach der anfänglichen Rechtsprechung war das Wohnrecht an einer Immobilie im Zugewinn ein vergleichsweise geringes Problem. Nach der Rechtsprechung des BGH seit 1990 konnte ein Wohnrecht als Grundstücksbelastung – wie auch ein Nießbrauch, eine Leibrente und ein Leibgeding - im Anfangs- und Endvermögen mit dem gleichen Wert angesetzt werden (BGH FamRZ 1990, 603,604; 1990, 1083, 1084; 1990, 1217, 1218; OLG Schleswig FamRZ 1991, 943, 944). Die Wertsteigerung eines Grundstücks, die dadurch entritt, dass die Wohnrechtsbelastung infolge der abnehmenden Lebenserwartung des Wohnberechtigten absinkt, wurde als privilegierter Erwerb gemäß § 1374 Abs.2 BGB dem Anfangsvermögen zugerechnet. Im Ergebnis führte dies dazu, dass ein Wohnrecht im Anfangs- und Endvermögen ganz unberücksichtigt bleiben konnte.
- Mit Urteil vom 22.11.2006 – XII ZR 8/05 (BGH NJW 2007, 2245) änderte der BGH seine Rechtsprechung und gab das Credo vom ergebnisneutralen Nießbrauch/Wohnrecht auf. Es wurde ein extrem praxisunfreundliche Bewertungsmethode eingeführt. Es sollte beim Zugewinnausgleich „*der fortlaufende Wertzuwachs der Zuwendung aufgrund des abnehmenden Werts des Wohnrechts*“ ermittelt und bewertet werden, *um den gleitenden Erwerbsvorgang zu erfassen und vom Ausgleich ausnehmen zu können*“
- Mit Beschluss vom 6.Mai 2015 – XII ZB 306/14 (FamRZ 2015, 1268) hat sich die Situation wieder entschärft. Denn der BGH hält an der generellen Berücksichtigung eines gleitenden Wertzuwachses durch die Wertabnahme des Nießbrauchs zwischen den Stichtagen (in Anlehnung an *Gutdeutsch* FamRZ 2015, 1083 ff.) nicht mehr fest.
 - a) Um den Wertzuwachs, den das zugewendete Grundstück durch das Abschmelzen des Werts

des Nießbrauchs im Zeitraum zwischen dem Erwerb und der Zustellung des Scheidungsantrags erfährt, aus dem Zugewinnausgleich auszunehmen, ist eine auf einzelne Zeitabschnitte aufgeteilte Bewertung des gleitenden Erwerbsvorgangs nicht erforderlich. Das gleiche Ergebnis kann vielmehr schon dadurch erreicht werden, dass bei der Berechnung des Zugewinns des Zuwendungsempfängers auf ein Einstellen des Werts des Nießbrauchs zum Ausgangs- und Endzeitpunkt in die Vermögensbilanz insgesamt verzichtet wird.

b) Achtung!

Anders ist allerdings der Fall zu beurteilen, wenn sich im maßgeblichen Zeitraum der Wert des Nießbrauchs nicht wegen des Absinkens der Lebenserwartung des Nießbrauchsberechtigten vermindert hat, sondern aufgrund anderer Umstände, etwa der Wertentwicklung! des Grundstücks während der Ehezeit, gestiegen ist. In diesem Fall muss der jeweilige Wert des Nießbrauchs sowohl im Anfangs- als auch im Endvermögen des Zuwendungsempfängers berücksichtigt werden, weil andernfalls dessen Zugewinn zu hoch ausfiele. Der höhere Wert des Nießbrauchs ergibt sich in solchen Fällen aus der erheblichen Steigerung des Grundstückswertes und ist nicht Folge der Schenkung. Die Steigerung des Nießbrauchswertes begrenzt dann lediglich die in den Zugewinnausgleich einzubeziehende erhebliche Wertsteigerung des Grundstücks.

c) Zusammenfassung: Was gilt aktuell beim Nießbrauch im Zugewinnausgleich?

- Ist Vermögen, das ein Ehegatte mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht erwirbt, zugunsten des Übergebers mit einem Nießbrauch belastet, unterliegt der fortlaufende Wertzuwachs der Zuwendung aufgrund des abnehmenden Werts des Nießbrauchs für den dazwischen liegenden Zeitraum bzw. die Zeit zwischen dem Erwerb des Grundstücks und dem Erlöschen des Nießbrauchs nicht dem Zugewinnausgleich.
- Um diesen Wertzuwachs im Zugewinnausgleich rechnerisch zu erfassen, ist eine auf einzelne Zeitabschnitte aufgeteilte Bewertung des gleitenden Erwerbsvorgangs nicht erforderlich.
- Das gleiche Ergebnis kann vielmehr schon dadurch erreicht werden, dass bei der Berechnung des Zugewinns des Zuwendungsempfängers auf ein Einstellen des Wertes des Nießbrauchs zum Ausgangs- und Endzeitpunkt in die Vermögensbilanz insgesamt verzichtet wird (Aufgabe von BGH FamRZ 2007, 978).

- Ist hingegen der Wert des Nießbrauchs gestiegen, weil das belastete Grundstück im maßgeblichen Zeitraum einen Wertzuwachs (hier: infolge gestiegener Grundstückspreise = REGELFALL) erfahren hat, muss der Wert des Nießbrauchs im Anfangs- und Endvermögen eingestellt werden, ohne dass es weiterer Korrekturen des Anfangsvermögens bedarf.

II. Ermittlung des Immobilienwerts mit dinglicher Belastung (Nießbrauch - Wohnrecht)

Feste Regeln zur Bestimmung der Höhe der Grundstücksbelastung mit einem Wohnrecht lassen sich nicht aufstellen (mehr dazu Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, 6. Auflage 2015, S.78 ff). Die Wertminderung kann letztendlich nur geschätzt werden. Diese Schätzung sollte der Familienrichter entsprechend § 287 Abs.2 ZPO selbst vornehmen. Leider machen das die wenigsten Richter und delegieren das Problem auf Sachverständige, die teure Gutachten erstellen.

1. Bewertung zu den Stichtagen

Eine Möglichkeit zur Bewertung der Immobilie mit Wohnrechtbelastung an einem Stichtag (im Anfangs- und im Endvermögen) stellt sich nach Schulz/Hauß wie folgt dar:

Beispiel: M(30) bekommt von seiner Mutter nach dem Tod seines Vaters im Jahr 2014 die elterliche Immobilie übertragen. Die Mutter (65) behält sich an einer kleinen im Souterrain gelegenen Wohnung mit unmittelbarem Gartenzugang ein Wohnrecht vor. Die Immobilie ist ohne Wohnrecht 400.000 EUR wert. Die Lebenserwartung der Mutter beträgt im Bewertungszeitpunkt 20,68 Jahre. Der Vermietungserlös der fremd vermietbaren Restfläche beträgt 700 EUR.

1	Stichtagsbezogener Wert der unbelasteten Immobilie	400.000,00 €
2	Dauer bis zum Wegfall der Belastung in Jahren nach Sterbetafel	20,68
3	Abschlag wg. Pflegerisiko (vgl. Kap. 13 Rn. 2244): $20,68 \times 3,2\%$	-0,66
4	tatsächlich zu kalkulierende Belastungsdauer	20,02
5	Rechnungszins (BilMoG) für Belastungszeit	4,86%
6	Erhaltungsaufwand bis Ende der Belastung	1,50%
7	tatsächlicher Rechnungszins: $4,86\% + 1,5\%$	6,36 %
8	Barwert der unbelasteten Immobilie	116.413,94 €
9	Versterbensrisiko zwischen 30. und 50. Lebensjahr (M)	0,957
10	Barwert des Mittelzuflusses	111.398,00 €
Barwert des Mietertrags aus Fremdvermietung neben dem Wohnrecht		
11	Mieterlös pro Monat Vermietung mit Wohnrecht	700,00 €
12	Barwert des Mietertrags in 20,02 Jahren	93.636,91 €
13	Versterbensrisiko zwischen 30. und 50. Lebensjahr (M)	0,957
14	korrigierter Barwert des Mietertrags	89.602,00 €
15	Wert der Immobilie: $111.398 € + 89.602 €$	201.000,00 €

Erklärung zu den Rechenschritten 1 bis 15:

(Nr. 1) Die stichtagsbezogene Bewertung der Immobilie kann entweder durch einen Sachverständigen oder einvernehmlich zwischen den beteiligten Gatten erfolgen.

(Nr. 2) Die Dauer der Belastung mit dem Wohnrecht entspricht der Restlebenserwartung der wohnberechtigten Person nach der aktuellen Periodensterbetafel.

(Nr. 3) Der Abschlag wegen des Pflegerisikos ist erforderlich, wenn bei Auszug der wohnberechtigten Person der wohnrechtsbelasteten Person die unbeschränkte Nutzung der Immobilie zusteht. Das Pflegerisiko kann in der Tabelle (siehe Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 13 Rn. 2325 ff) abgelesen werden. Da das Wohnrecht als Belastung erst mit dem Auszug der wohnrechtsberechtigten Person erfolgt und nur 30 % der pflegebedürftigen Personen stationär in Heimern gepflegt werden, ist das Heim- Pflegerisiko lediglich 30 % des allgemeinen Pflegerisikos und damit insgesamt relativ gering. Zwar wächst das Pflegerisiko mit zunehmendem Alter an, da dann aber auch die Lebenserwartung abnimmt, sind die Wertkorrekturen durch das Pflegerisiko nicht allzu gravierend. Der wohnberechtigten Person steht bei Fremdnutzung des Wohnrechts nach ihrem Auszug kein bereicherungsrechtlicher Anspruch gegen den Fremdnutzer zu, bei Rückkehr des Wohnberechtigten kann dieser indessen sein Wohnrecht durchsetzen. Zwar ist die Pflegewahrscheinlichkeit ab einem gewissen Alter hoch, die Aktivierung dieses werterhöhenden Faktors wegen des grundsätzlich lebenslang bestehenden Wohnrechts indessen spekulativ.

(Nr. 5) Die Aktivierung des BilMoG-Zinssatzes (vgl. Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 13 Rn. 2344) nach § 253 HGB für die Barwertberechnung ist in diesen Fällen gerechtfertigt, weil dieser Zins die aktuelle Marktsituation für langlaufende Anlagen in Abhängigkeit der Laufzeit spiegelt. Man könnte den tatsächlichen Rechnungszins auch noch um eine Inflationserwartung erhöhen (was einen noch niedrigeren Barwert zur Folge hätte). Die Inflationserwartung wird indessen meist durch eine Werrsteigerung der Immobilien kompensiert, weil der

(Nr. 6) Erhaltungsaufwand mit 1,5 % die alterungsbedingte Abschreibung auffängt. Dieser Wert ist geschätzt und kann in Abhängigkeit vom Alter der Immobilie und der Dauer der Nutzungsbeschränkung durch das Wohnrecht variieren. Die „Stellschraube“ zur Veränderung der Werte sind die einzelnen Zinsannahmen, da der stichtagsbezogene Wert der unbelasteten Immobilie und deren marktbezogene Vermietbarkeit im wohnrechtsbelasteten Zustand relativ genau ermittelt werden können.

(Nr. 7) = Nr.5 + Nr.6

(Nr.8) Der auf den Stichtag bezogene Barwert des nach Beendigung der Wohnrechtsbelastung dem Eigentümer zufließenden Immobilienwerts kann aus Barwerttabellen abgelesen werden (vgl. Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 13, Rn. 2354) oder mit gängigen Software-Programmen ermittelt werden:

z.B. <http://www.gevestor.de/details/barwertberechnung-abzinsung-einfach-und-schnell-selbst-berechnen-655815.html>

Formel **Barwert einer einmaligen Auszahlung** ?

$$\text{Barwert (einmalige Zahlung)} = \frac{\text{Auszahlung am Ende}}{(1 + \text{Zinssatz})^{\text{Laufzeit}}}$$

Auszahlung am Ende

400000

Zinssatz

6,36

Laufzeit (in Jahren)

20,02

Ergebnis berechnen Ergebnis: **116.401,31€**

(Nr.9) Da der Eigentümer bevor ihm der Wert der unbelasteten Immobilie zuwächst auch versterben kann, ist dieses Vorversterbensrisiko (Nr. 9) wirtschaftlich zu bewerten. (Dazu kann die Tabelle in Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 13, Rn. 2346 genutzt werden.

(Nr. 10) Dem so ermittelten gegenwärtigen Wert des zukünftig zufließenden Vermögenswerts „Haus“ ist der Barwert eines fiktiven Mieterlöses zuzurechnen,

(Nr. 11) der dem Wert der erzielbaren Marktmiete aus dem mit Wohnrecht vermietbaren Anwesen (hier z.B. 700,00 €) entspricht.

(Nr. 12) Der Barwert dieses Mittelzuflusses kann mit einer Barwerttabelle gebildet werden (vgl. Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 13 Rn. 2354) oder mit einer gebräuchlichen Tabellenkalkulation.

z.B.: <http://www.n-heydorn.de/barwertrechner.html>

Barwertrechner

Der Barwert gibt an, welches Kapital Sie jetzt zu den entsprechenden Bedingungen anlegen müssen um nach einer definierten Zeit ein bestimmtes Guthaben zu erreichen.

1. Abzinsung und summieren einer Zahlungsreihe

Berechnung des Barwerts bei konstanten jährlichen Zahlungen über einen definierten Zeitraum.

Ihre Angaben	Ihr Ergebnis
Jährliche Zahlung	Barwert
<input type="text" value="8400 €"/>	93641 €
Zahlungsdauer	
<input type="text" value="20 Jahr(e)"/>	
Zinssatz	
<input type="text" value="6,36 %"/>	
<input type="button" value="berechne"/>	

Beispiel: Sie haben ein Haus geerbt und einem Freund überlassen. Dafür haben Sie konstante jährliche Zahlungen von 12.000 € über einen Zeitraum von 20 Jahren vereinbart. In der Summe haben Sie also nach 20 Jahren 240.000 € erhalten. Bei 3% Zinsen wäre der Barwert dieser Vereinbarung 178.530 €.

(Nr. 13) Wegen eines möglichen Versterbens des Eigentümers zwischen Stichtag und Erwerb des unbelasteten Eigentums ist das Vorversterbensrisiko wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. Schulz/Hauß, Vermögensauseinandersetzung, Kap. 13, Rn. 2346). Danach gelangt man zum

(Nr. 14) korrigierten Barwert der Mieterträge

(Nr. 15) Der Wert der Immobilie mit Wohnrecht-Belastung ist danach die Summe aus (Nr. 10) Barwert des Mittelzuflusses) und (Nr. 14) Barwert des Mietertrages der Immobilie mit Wohnwertbelastung bis zum kalkulierten Ende der Wohnrechtbelastung.

Dieser Vorschlag zur Berechnung des Immobilienwerts mit Wohnrecht-Belastung gilt für die Wertermittlung der Immobilie zum Anfangs- und zum Endstichtag, muss also zweimal jeweils gesondert durchgeführt werden, wenn die Immobilie bereits zum Zeitpunkt der Eheschließung vorhanden war.