

Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 123

Felix Horat

Grundstückschenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt

Schulthess § 2018

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis.....	III
Literaturverzeichnis.....	XI
Materialienverzeichnis.....	XXXV
Abkürzungsverzeichnis.....	XXXVII
Einleitung.....	1
Allgemeiner Teil	5
§ 1 Übersicht	5
§ 2 Der Begriff und die Hauptfälle der Grundstückschenkung mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt.....	7
§ 3 Die Grundstückschenkung	11
§ 4 Die Nutzniessung an einem Grundstück und das Wohnrecht	43
§ 5 Die Ausgleichung und die (Hinzurechnung und) Herabsetzung	81
Besonderer Teil	113
§ 6 Übersicht	113
§ 7 Vorspann: Das Verpflichtungsgeschäft.....	115
§ 8 Die Rechtsnatur von Grundstückschenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt	139
§ 9 Die Wertbestimmung	189
§ 10 Die Rechtsnatur bei Übertragung eines mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücks.....	249
§ 11 Die Nutzniesser und Wohnberechtigten.....	273
Schluss.....	341
§ 12 Zusammenfassung und Fazit	341
Sachregister	355

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	III
Literaturverzeichnis.....	XI
Materialienverzeichnis.....	XXXV
Abkürzungsverzeichnis.....	XXXVII
Einleitung.....	1
Allgemeiner Teil.....	5
§ 1 Übersicht	5
§ 2 Der Begriff und die Hauptfälle der Grundstückschenkung mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt.....	7
§ 3 Die Grundstückschenkung	11
I. Übersicht	11
II. Begriff	11
III. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft.....	15
1. Das Schenkungsversprechen	15
2. Die dingliche Verfügung.....	17
IV. Parteien.....	18
1. Aktive Schenkungsfähigkeit	18
2. Passive Schenkungsfähigkeit	20
V. Rechte und Pflichten der Parteien	22
VI. Bedingungen und Auflagen.....	25
1. Die bedingte Grundstückschenkung.....	26
A) Im Allgemeinen.....	26
B) Im Besonderen: Das Rückfallsrecht im Falle des Vorversterbens des Beschenkten gemäss Art. 247 OR ...	29
2. Die Grundstückschenkung mit Auflage	31
VII. Aufhebung der Schenkung	33
1. Widerruf des vollzogenen Schenkungsversprechens	34
2. Widerruf des Schenkungsversprechens.....	36
3. Widerruf durch die Erben.....	37
4. Die Ausübung des Widerrufsrechts.....	38
5. Die Wirkungen des Widerrufs.....	40
§ 4 Die Nutzniessung an einem Grundstück und das Wohnrecht	43

I.	Übersicht	43
II.	Gemeinsames.....	43
	1. Übersicht.....	43
	2. Die Personaldienstbarkeit.....	43
	3. Das Grundstück als Gegenstand der Nutzniessung oder des Wohnrechts.....	45
	4. Der Rang der Nutzniessung und des Wohnrechts	46
	5. Der rechtliche Schutz des Nutzniessers oder Wohnberech- tigten.....	48
	A) Besitzerschutz.....	48
	B) Rechtsschutz.....	49
	6. Die Errichtung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts an einem Grundstück.....	50
III.	Die Nutzniessung an einem Grundstück.....	51
	1. Übersicht.....	51
	2. Begriff und Inhalt	52
	3. Parteien.....	54
	4. Rechte und Pflichten des Nutzniessers	54
	A) Rechte.....	54
	B) Pflichten.....	57
	5. Rechte und Pflichten des Nackteigentümers	62
	6. Folgen von Pflichtverletzungen.....	66
	7. Untergang der Nutzniessung.....	68
	A) Gründe.....	68
	B) Folgen.....	70
IV.	Das Wohnrecht	73
	1. Übersicht.....	73
	2. Begriff und Inhalt	73
	3. Umfang.....	74
	4. Pflichten der Parteien.....	76
	5. Folgen von Pflichtverletzungen.....	78
	6. Untergang des Wohnrechts.....	79
§ 5	Die Ausgleichung und die (Hinzurechnung und) Herabsetzung.....	81
	I. Vorbemerkungen	81
	II. Die Ausgleichung.....	82
	1. Allgemeines.....	82

2.	Die Ausgleichungsarten	84
3.	Die Ausgleichungsanordnungen.....	84
4.	Die Subjekte der Ausgleichung.....	87
	A) Im Allgemeinen.....	87
	B) Die Ausgleichungsschuldner.....	87
	C) Die Ausgleichungsgläubiger	88
5.	Die Objekte der Ausgleichung	89
	A) Allgemeines.....	89
	B) Objekte der gesetzlichen Ausgleichung	90
	C) Mehrempfänge	91
6.	Die Modalitäten der Ausgleichung.....	93
7.	Die gerichtliche Geltendmachung der Ausgleichung.....	95
8.	Die Ausgleichung von Grundstückschenkungen mit Nutz- niessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt.....	96
III.	Die (Hinzurechnung und) Herabsetzung lebzeitiger Zuwendun- gen.....	99
	1. Allgemeines.....	99
	2. Die Subjekte der Herabsetzung	100
	3. Die Objekte der Herabsetzung	101
	A) Art. 527 Ziff. 1 ZGB	101
	B) Art. 527 Ziff. 3 ZGB	103
	C) Art. 527 Ziff. 4 ZGB	104
	4. Die Modalitäten der (Hinzurechnung und) Herabsetzung.....	105
	5. Die gerichtliche Geltendmachung der Herabsetzung	108
	6. Die (Hinzurechnung und) Herabsetzung von Grundstück- schenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbe- halt.....	110
	Besonderer Teil	113
§ 6	Übersicht	113
§ 7	Vorspann: Das Verpflichtungsgeschäft.....	115
	I. Übersicht	115
	II. Die Zustimmung des Ehegatten oder eingetragenen Partners	115
	III. Die Vereinbarung von Bedingungen.....	125
	1. Suspensivbedingung.....	125
	2. Resolutivbedingung.....	126
	A) Mit obligatorischer Wirkung.....	127

	B) Mit dinglicher Wirkung.....	127
	a) Rechtsprechung.....	127
	b) Lehre	130
	c) Stellungnahme.....	131
	3. Die Kombination von Nutzniessung und Wohnrecht	134
	IV. Die Mehrheit von Schenkern oder Beschenkten.....	136
§ 8	Die Rechtsnatur von Grundstückschenkungen mit Nutzniessungs- oder Wohnrechtsvorbehalt.....	139
	I. Übersicht	139
	II. Reine Schenkung, gemischte Schenkung und Schenkung mit Auflage	140
	1. Abgrenzung reine – gemischte Schenkung.....	140
	2. Abgrenzung Gegenleistung – Auflage.....	142
	3. Konsequenzen der Unterscheidung	145
	III. Rechtsprechung	147
	1. Privatrecht.....	147
	2. Exkurs: Steuerrecht.....	152
	IV. Lehre.....	154
	V. Stellungnahme	162
	1. Vorbemerkungen	162
	2. Die Errichtung der Nutzniessung oder des Wohnrechts vor oder nach der Ausrichtung der Schenkung.....	163
	A) Errichtung einer Eigentümerdienstbarkeit und an- schliessende Schenkung	163
	B) Schenkung mit Verpflichtung des Beschenkten zur nachträglichen Errichtung einer Dienstbarkeit	165
	a) Gegenleistung oder Auflage.....	165
	b) Bedingung	168
	3. Errichtung der Dienstbarkeit und Schenkung in derselben öffentlichen Urkunde.....	169
	A) Gleichzeitigkeit.....	169
	B) Vorher/nachher	172
	4. Fazit	180
	5. Würdigung mit Blick auf das Erbrecht.....	180
	VI. Exkurs: Vorbehalt einer entgeltlichen Nutzniessung oder eines entgeltlichen Wohnrechts	184
	VII. Zusammenfassung	186

§ 9	Die Wertbestimmung	189
I.	Übersicht	189
II.	Relevanz der Wertbestimmung	190
1.	Im Zuwendungszeitpunkt	190
2.	Beim Tod des Veräußerers	191
A)	Im Allgemeinen	191
B)	Bei vorzeitiger Veräußerung des übertragenen Grundstücks	192
a)	Ausgleichung	192
b)	Hinzurechnung und Herabsetzung	193
C)	Bei Verpflichtung zur nachträglichen Errichtung des Nutzniessungs- oder Wohnrechts zu Gunsten des Veräußerers	195
D)	Exkurs: Bei freiwilliger nachträglicher Errichtung eines Nutzniessungs- oder Wohnrechts zu Gunsten des Veräußerers	195
3.	Beim Tod des Erwerbers	196
III.	Der Verkehrswert eines Grundstücks	197
IV.	Die Berechnung des Kapitalwerts einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts	199
1.	Allgemeines	199
2.	Die Berechnungsgrundlagen	200
A)	Übersicht	200
B)	Nettoertrag / Nettorendite	201
a)	Im Allgemeinen	201
b)	Nutzniessung	202
c)	Wohnrecht	202
C)	Kapitalisierungszinsfuß	203
a)	Übersicht	203
b)	Rechtsprechung	203
c)	Lehre	204
d)	Stellungnahme	207
D)	Dauer	212
3.	Die Berechnung des Kapitalwerts der Nutzniessung oder des Wohnrechts <i>ex post</i>	215
A)	Im Rahmen der gesetzlichen Regelung	215
B)	Nach dem Parteiwillen	220

4.	Die Berechnung des Nutzniessungswerts gemäss CANONICA.....	224
	A) Zusammenfassung.....	224
	B) Stellungnahme.....	225
V.	Der Wert des belasteten Grundstücks.....	226
1.	Übersicht.....	226
2.	«Übliche» Methode.....	226
	A) Grundlegung.....	226
	B) Probleme bei der Anwendung der Formel.....	228
	C) Lösungsvorschlag 1: Anwendung der gleichen Grundlagen bei der Kapitalwertberechnung wie bei der Verkehrswertberechnung (nach der Mischwert- methode).....	231
	D) Lösungsvorschlag 2: Gleichsetzung des Kapitalisie- rungszinsfusses mit der Nettorendite.....	234
	E) Fazit.....	236
3.	Andere Methoden zur Bestimmung des Werts des belaste- ten Grundstücks.....	237
	A) NAEGELI/HUNGERBÜHLER.....	237
	B) MOOSER.....	238
	C) Zwischenfazit.....	240
	D) Abzinsung.....	240
4.	Fazit.....	243
VI.	Zusammenfassung.....	244
§ 10	Die Rechtsnatur bei Übertragung eines mit Grundpfandrechten be- lasteten Grundstücks.....	249
I.	Übersicht.....	249
II.	Rechtsnatur bei Nicht-Übernahme der Grundpfandschuld durch den Erwerber.....	250
III.	Rechtsnatur bei Übernahme der Grundpfandschuld durch den Erwerber.....	253
IV.	Einzelfragen.....	257
1.	Zur Anwendbarkeit der Quotenmethode.....	257
	A) Grundlegung.....	257
	B) Variante 1.....	259
	C) Variante 2.....	261
	D) Variante 3.....	262

E) Variante BGER	265
F) Stellungnahme	266
2. Zum Doppelaufwurf (Gefahr der Löschung der Nutznie- sung oder des Wohnrechts)	268
V. Zusammenfassung	271
§ 11 Die Nutzniesser und Wohnberechtigten	273
I. Übersicht	273
II. Einzelperson	274
1. Übersicht	274
2. Vorbehaltsnutznießung	274
3. Zuwendungsnutznießung	276
A) Übersicht	276
B) Die erbrechtliche Berücksichtigung von unentgeltlich eingewäumten Nutznießungen	277
C) Der erbrechtliche Anrechnungswert von unentgeltlich eingewäumten Nutznießungen	279
D) Die Durchführung der Ausgleichung und Herabset- zung von Nutznießungszuwendungen	283
a) Die Durchführung der Ausgleichung	283
b) Die Durchführung der (Hinzurechnung und) Her- absetzung	286
E) Grundstücksschenkungen mit gleichzeitiger Einräu- mung einer Nutznießung zu Gunsten eines Dritten	288
a) Einführung	288
b) Bei Errichtung der Nutznießung vor der Eigen- tumsübertragung	290
c) Bei Errichtung der Nutznießung nach der Eigen- tumsübertragung	293
d) Anwendungsbeispiel	296
e) Stellungnahme	299
4. Kombination von Vorbehalts- und Zuwendungsnutznie- sung	301
III. Mehrere Personen	306
1. Übersicht	306
2. Innenverhältnis der Nutzniesser	306
3. Kapitalwert einer Nutznießung zu Gunsten mehrerer Per- sonen	309

4.	Vorbehaltsnutznießung.....	312
	A) Erbrechtliche Berücksichtigung der Grundstück- schenkung.....	312
	B) Erbrechtliche Berücksichtigung der Nutznießung.....	317
5.	Zuwendungsutznießung.....	319
	A) Erbrechtliche Berücksichtigung der Grundstück- schenkung.....	319
	B) Erbrechtliche Berücksichtigung der Nutznießung.....	321
6.	Kombination von Vorbehalts- und Zuwendungsutznieß- ung.....	323
	A) Im Allgemeinen	323
	B) Im Besonderen: Der Ehegatte (oder eingetragene Partner) als Mitberechtigter	324
IV.	Besonderheiten beim Wohnrecht.....	333
V.	Zusammenfassung	335
	1. Nutznießung oder Wohnrecht zu Gunsten einer (natürli- chen) Person	335
	2. Nutznießung oder Wohnrecht zu Gunsten mehrerer (na- türlicher) Personen.....	338
	Schluss	341
§ 12	Zusammenfassung und Fazit	341
	I. Allgemeines.....	341
	II. Grundstückschenkungen mit Nutznießungs- oder Wohnrechts- vorbehalt als Objekte der erbrechtlichen Ausgleichung oder Herabsetzung	342
	III. Die Rechtsnatur von Grundstückschenkungen mit Nutznieß- ungs- oder Wohnrechtsvorbehalt	343
	1. Reine Grundstückschenkungen mit Nutznießungs- oder Wohnrechtsvorbehalt.....	343
	2. Gemischte Grundstückschenkungen mit Nutznießungs- oder Wohnrechtsvorbehalt (insbesondere bei Übernahme von Grundpfandschulden)	344
	IV. Die Bestimmung der (erbrechtlich) massgeblichen Werte	346
	V. Grundstückschenkungen mit Nutznießungs- oder Wohn- rechts«vorbehalt» nicht (nur) zu Gunsten des Schenkers.....	349
	VI. Konsequenzen für die Nachlassplanung.....	351
	Sachregister.....	355