



Wohnrecht trotz Verkauf der Immobilie

Wenn der eine Ehegatte stirbt, möchte der andere Ehegatte meist im ehelichen Haus verbleiben. Darüber muss man sich Gedanken machen, wenn die Erbengemeinschaft das Haus verkauft.

So auch in einem Fall, den das Oberlandesgericht Oldenburg (OLG) zu entscheiden hatte: Eine Frau war gemeinsam mit ihren beiden Töchtern Erbin ihres Ehemannes geworden. Man einigte sich mit dem Enkel der Frau über einen Verkauf des Hauses, das dem Verstorbenen gehört hatte. Die Großmutter, ihre beiden Töchter und der Enkel einigten sich vor dem Verkauf, dass die damals Mitte 70-jährige Großmutter auch bei einer Übernahme des Hauses durch den Enkel in dem Haus wohnen bleiben dürfe (schuldrechtliches Wohnrecht). Es kam nicht zur Eintragung eines dinglichen Wohnrechts im Grundbuch. Der Enkel kündigte gegenüber seiner Großmutter nach ca. 1 ½ Jahren „das unentgeltliche Nutzungsverhältnis“ und verkaufte das Haus dann zum mehr als doppelten Preis.

Die OLG-Richter stellten klar, dass der Großmutter gegenüber dem Enkel ein schuldrechtliches Wohnrecht zusteht – also ein Wohnrecht, das nicht im Grundbuch eingetragen ist. Dies gilt trotz des Weiterverkaufs der Immobilie. Weil es sich nur um ein schuldrechtliches, nicht eingetragenes Wohnrecht handelt, wird die Großmutter dies gegenüber den neuen Käufern nicht geltend machen können. Angesichts des Verkaufs an das junge Ehepaar kämen aber jetzt möglicherweise Schadensersatzansprüche der Großmutter gegen den Enkel in Betracht.

Anmerkung: Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, ein vereinbartes Wohnrecht auch als dingliches Wohnrecht im Grundbuch eintragen zu lassen.