

# Wohnungsrecht:

## Kein Recht auf Erlös aus Vermietung bei Umzug ins Pflegeheim

### Der Fall

Im Jahr 1979 verkaufte Frau M. ihr Hausgrundstück an deren Tochter T. Frau M. behielt sich ein unentgeltliches Wohnungsrecht auf Lebenszeit an einer von mehreren im Haus befindlichen Wohnungen vor.

Im Jahr 2001 musste Frau M., zwischenzeitlich pflegebedürftig, in eine Pflegeeinrichtung einziehen. Der Sozialhilfeträger erklärte durch bestandskräftigen Bescheid die Überleitung eines „vertraglichen Ausgleichsanspruches für das nicht mehr in Natura wahrnehmbare Wohnrecht“ der Mutter bis zur Höhe der gewährten Sozialhilfe. Die Tochter hatte die betroffene

Wohnung zwischenzeitlich für monatlich EUR 400,00 netto/kalt vermietet.

### Wohnungsrecht

Wenn sich der Veräußerer oder Übergeber eines Hausgrundstücks unter Ausschluss des Eigentümers die Nutzung seiner bisherigen Wohnung vorbehalten will, kann die Grundstückszuwendung unter dem Vorbehalt eines Wohnungsrechtes das richtige Gestaltungsmittel sein. Das Wohnungsrecht ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit i.S. des § 1093 BGB und kann auch nur als Recht zur Mitbenutzung gestaltet werden. Hauptzweck des Wohnungsrechtes ist das

„Wohnen“. Die Benutzung kann auch auf Familienangehörige und Hauspersonal, auch ständige Lebensgefährten, erstreckt sein. Sonstigen Dritten darf die Ausübung nur überlassen werden, wenn dies ausdrücklich bestimmt ist.

Nur dann, wenn eine klare dahingehende Regelung getroffen ist, darf der Berechtigte die Räume auf eigene Rechnung vermieten. Dies unterscheidet das Wohnungsrecht vom Nießbrauch.

### Ausübungshindernis


Ist der Berechtigte, z.B. wegen des Eintritts der Pflegebedürftigkeit, an der Ausübung des Wohnungsrechtes gehindert, hat dies nach bisher vertretener Auffassung nicht zum Erlöschen des Wohnungsrechtes geführt. Diskutiert wurde aber in der Vergangenheit, ob die Beschränkung auf die persönliche Nutzung dann, wenn ein Ausübungshindernis eintritt, im Wege der Vertragsanpassung zu einem Anspruch auf Auszahlung des Erlöses aus anderweitiger Vermietung für die Dauer auswärtiger Pflegeunterbringung führt (Beck'sches Notarhandbuch, 4. Aufl., A V Rdn. 156).

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit dieser Frage in einer Entscheidung vom 19.1.2007 – V ZR 163/06 – zu befassen und noch die Auffassung vertreten, ein in der Person des Berechtigten liegendes Ausübungshindernis führe nicht generell zum Erlöschen des Wohnungsrechtes, selbst wenn das Hindernis auf Dauer besteht. Es komme aber die Begründung einer Zahlungspflicht des Verpflichteten im Wege der Vertragsanpassung in Betracht, wenn ein Heimaufenthalt auf Dauer erforderlich ist und die Vertragsschließenden mit dem Eintritt eines solchen Umstandes nicht gerechnet haben. Die Vertragsanpassung könne einen Geldanspruch des Berechtigten begründen (BGH DNotZ 08, 703 ff.).

### Urteil 9.1.2009

Von dieser Rechtsprechung ist der Bundesgerichtshof jetzt in einem Urteil vom 9.1.2009 – V ZR 168/07 – abgerückt. Eine Verpflichtung der Eigentümerin, hier der Tochter T., die Wohnung zu vermieten oder deren Vermietung durch den Wohnungsberechtigten zu gestatten, entspreche im Zweifel nicht dem Willen der Parteien, so wie dieser im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestanden haben wird. Es sei vielmehr sehr fraglich, ob wirklich eine planwidrige Regelungslücke angenommen werden könne. Zwar sei davon auszugehen, dass der Wille der Beteiligten typischerweise wohl darauf gerichtet gewesen sein wird, dass die Tochter berechtigt sein solle, die Wohnung zu vermieten, wenn eine Rückkehr der Mutter aus dem Pflegeheim in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sei. Im Zweifel könne dieses Recht zur anderweitigen Vermietung aber keinen Anspruch auf Zahlung eines Nutzungsentgeltes an die Wohnungsberechtigte rechtfertigen, da das Wohnungsrecht ja gerade ein höchstpersönliches Nutzungsrecht sei und dieser höchstpersönliche Charakter der Annahme eines Anspruches auf den Erlös aus anderweitiger Verwertung (im Zweifel) entgegenstehe (BHG DNotI-Report 09, 52).

### Ausblick

Klare Regelungen in der Frage, was im Fall des Eintrittes eines Ausübungshindernisses geschehen soll, sind zulässig (BayObLG DNotZ 98, 299). Sie sind auch sinnvoll, wie die in der Rechtsprechung auftretenden unterschiedlichen Lösungsansätze zeigen. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0 [www.ensenbach-rechtsanwaelte.de](http://www.ensenbach-rechtsanwaelte.de)

**ER** ENSENBACH  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach  
Geschäftsleitender Partner der  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geestufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
[bremervhaven@dr-ensenbach.de](mailto:bremervhaven@dr-ensenbach.de)

Mattentwiete 6  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
[hamburg@dr-ensenbach.de](mailto:hamburg@dr-ensenbach.de)

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
[berlin@dr-ensenbach.de](mailto:berlin@dr-ensenbach.de)

Havelplatz 1  
16761 Hennigsdorf  
Tel. 0 33 02/50 54-0  
Fax 0 33 02/50 54-22  
[hennigsdorf@dr-ensenbach.de](mailto:hennigsdorf@dr-ensenbach.de)

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Im Technologiepark  
Eupener Straße 135-137  
50933 Köln  
Tel. 02 21/56 96 55 57  
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20