

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

## **18.10.2016: Wohnungsrecht trotz Tötung des Grundstückseigentümers**

Der Inhaber eines dinglichen Wohnungsrechts, der den Grundstückseigentümers getötet hat, muss sein Wohnungsrecht nicht aufgeben, darf aber unter Umständen nicht mehr selbst dort wohnen. So hat es der BGH in seinem Urteil vom 11.03.2016 (V ZR 208/15) entschieden.

### **Die Entscheidung**

Der Beklagte war - wie sein Bruder - Miteigentümer eines Hausgrundstücks, bis er diesem 1997 seinen Eigentumsanteil übertrug. Dafür behielt er sich ein dingliches Wohnungsrecht an der Wohnung im Obergeschoss des Hauses vor. Im Mai 2012 tötete der Beklagte seinen Bruder im Streit. Erbin des Getöteten wurde die Mutter der Brüder, die damit auch Eigentümerin des Grundstücks wurde. Der Beklagte wurde in einem früheren Zivilverfahren für erbunwürdig erklärt. Die Witwe des Getöteten wohnt weiterhin auf dem Grundstück. Die Mutter forderte nun vom Beklagten die Zustimmung zur Löschung seines Wohnungsrechts aus dem Grundbuch. Sie berief sich dabei auf die österreichische Rechtsprechung. Dort hat der oberste Gerichtshof die Kündigung eines Wohnungsrechts für den Fall der Ermordung des Grundstückseigentümers für möglich gehalten. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH hat die Revision zurückgewiesen.

### **Die Gründe**

Der BGH hat seine Entscheidung mit dem Unterschied zwischen deutschem und österreichischem Recht begründet. Im deutschen Recht sei die Kündigung eines dinglichen Wohnungsrechts im Gegensatz zum österreichischem Recht nur möglich, wenn die Parteien dies von vorneherein ausdrücklich vereinbart hätten. Das hätten die Brüder damals aber nicht getan.

### **Keine Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben aus § 242 BGB**

Auch einen Anspruch der Mutter aus dem Grundsatz von Treu und Glauben hat der BGH verneint. Ob sich ein solcher Anspruch auf Aufgabe des Wohnungsrechts überhaupt aus Treu und Glauben herleiten lässt, hat er dabei - wie schon in vorherigen Entscheidungen - offen gelassen.

Zwar sei es Personen, die dem Getöteten nahe standen, im Regelfall nicht zumutbar, mit dem

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Beklagten unter einem Dach zu leben. Trotzdem komme ein Anspruch auf Aufgabe des Wohnungsrechts nur dann in Betracht, wenn keine anderen Möglichkeiten der Konfliktlösung mehr bestünden. Eine solche Möglichkeit ergebe sich im deutschen Recht bereits aus § 1020 BGB, der den Inhaber einer Grunddienstbarkeit, wie z.B. eines Wohnungsrechts, dazu verpflichtet, die Interessen des Eigentümers zu schonen. Bei einem dinglichen Wohnungsrecht gehören dazu laut BGH auch gerade die persönlichen Beziehungen zwischen den Parteien, die zusammen auf einem Grundstück leben. Sei es diesen nicht zumutbar, mit dem Beklagten zusammen zu leben, müsse er deren Wunsch entsprechen. In der Folge dürfe der Beklagte die Wohnung dann nicht mehr selbst nutzen, könne sie aber Dritten überlassen, z.B. durch Vermietung.

Ihr Ansprechpartner für Grundstücksrecht in Leipzig:

[Christoph Häntzschel](#)

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht, Mediator

Telefon: 0341/2 15 39 46