

Was sollte man bei der Eintragung eines Wohnrechts in das Grundbuch beachten?

Bei Häusern und Eigentumswohnungen werden bei der vorzeitigen Übertragung auf die nächste Generation in der Regel Wohnrechte zur Absicherung der Wohnsituation der Eltern im Grundbuch eingetragen. Zunehmend werden bei Verkauf der Immobilie unter Vorbehalt des Wohnrechts unter Berücksichtigung eines Abschlags beim Kaufpreis Wohnrechte bestellt. Ohne anderslautende Vereinbarung endet das Wohnrecht beim Versterben des Berechtigten. Es kann dann auf (notariell beglaubigten) Antrag des Eigentümers unter Vorlage der Sterbeurkunde des Berechtigten gelöscht werden. Zieht die wohnungsberechtigte Person zuvor aus der Immobilie aus, um den Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort zu begründen, zum Beispiel im sonnigen Ausland oder in eine Anlage des betreuten Wohnens, erlischt das Wohnrecht nicht. Trotzdem ist der Eigentümer nicht ohne weiteres berechtigt, die Wohnung selbst zu nutzen. Für diese Fälle kann vereinbart werden, dass der Wohnungsberechtigte verpflichtet ist, zum Beispiel bei einer Abwesenheit von über 6 Monaten, die Löschung des Wohnrechts zu bewilligen. Ist die verpflichtende Abgabe der notariellen Löschungsbewilligung für das Grundbuch nicht möglich, weil der Wohnungsberechtigte nicht erreichbar ist, die Löschungsbewilligung verweigert oder gegebenenfalls krankheitsbedingt nicht abgeben kann, ist die wirtschaftliche Substanz der Immobilie dem Eigentümer entzogen, ohne dass sie anderweitig genutzt wird. Teilweise wird das Wohnrecht daher mit der auflösenden Bedingung vereinbart, dass der Berechtigte aus der Wohnung weggezogen ist. Eine Meldeamtsbescheinigung, ist allerdings kein ausreichender Nachweis für den Eintritt der Bedingung. Dies beschloss das Oberlandesgericht München am 30.07.2024; 34 WX 134/24 auf den Antrag zur Löschung eines Wohnrechts aus dem Grundbuch. Die Meldeamtsbescheinigung sei nicht geeignet den dauerhaften Aufenthalt einer Person in grundbuchtauglicher Form nachzuweisen.

PROFITIPP:

Soll ein **Wohnrechts mit einer auflösenden Bedingung** vereinbart werden, sollte zum einen die **Verpflichtung des Berechtigten zur Abgabe der Löschungsbewilligung** in diesem Fall vereinbart werden, zum anderen auch wie der Nachweis der auflösenden Bedingung für das Grundbuch durch den Eigentümer oder den Notar zu führen ist, damit ein Notar den Eintritt der auflösenden Bedingung bescheinigen darf.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!