LG Bamberg, Endurteil v. 16.02.2026 – 44 O 231/25

Titel:

Schuldrechtliches Wohnrecht

Normenkette:

BGB § 280, § 986

Leitsatz:

Ein schuldrechtliches Wohn- und Nutzungsrecht kann auch ohne dingliche Absicherung wirksam vereinbart werden, wenn die Parteien dies ausdrücklich oder konkludent festlegen. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungsrecht, schuldrechtliche Vereinbarung, Besitzrecht, Räumungsaufforderung, Widerklage, Streitwertfestsetzung, anwaltliche Vertretung, Nutzungsrecht

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass die Beklagten dem Kläger am Anwesen T. 79/79 b in 95466 K. / N. v. W. … Grundbuch des AG Bamberg von …) ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht wie folgt gegen Zahlung der Strom- und der Telefonkosten des Wohnanwesens T. 79b eingeräumt haben:

- am Wohnanwesen T. 79b in 95466 K. / N. v. W. ein lebenslanges Wohnrecht

- an der Garage ein lebenslanges, alleiniges Nutzungsrecht

- an den zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Räumen samt Keller, Hof und Garten sowie am rechten, kleineren Gebäudeteil der Scheune ein lebenslanges Nutzungsrecht gemeinsam mit den Beklagten.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 2.642,40 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 20.03.2025 zu zahlen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Widerklage wird abgewiesen.

5. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

6. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 125.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Der Kläger war Eigentümer des Grundstücks T. 79/79 b in 95466 K. / N. v. W.., Ortsteil K., Flur Nummer …, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von K., Blatt … Das Grundstück ist mit 2 Wohnhäusern – den Anwesen Hausnummer 79 und Hausnummer 79 b –, einer Scheune und einer Garage bebaut.

2
Im Jahr 2020 kam es zu einem ersten Kontakt der Parteien im Zusammenhang mit dem oben genannten Grundbesitz. Zunächst erwogen die Parteien eine Vermietung des Wohnhauses T. 79 an die Beklagten. Im Herbst 2020 verhandelten die Parteien dann erstmals über die Möglichkeit eines käuflichen Erwerbs, zunächst dergestalt, dass das Grundstück geteilt werden sollte und dass die Beklagten lediglich den Grundstücksteil mit der Hausnummer 79 erwerben sollten. Als sich dann herausstellte, dass eine solche Realteilung des Grundstücks nicht oder jedenfalls nicht kurzfristig genug möglich war, einigten sich die

Parteien schließlich darauf, dass die Beklagten das gesamte Grundstück Flurnummer … käuflich erwerben sollten. Der Kaufpreis sollte 250.000 € betragen; außerdem sollten die Beklagten dem Kläger die Kosten für eine Dachsanierung des Anwesens erstatten, die die Parteien auf rund 65.000 € schätzten. Am 25.11.2020 wurde durch das Notariat Dr. C. G. in B. ein erster Vertragsentwurf gefertigt (Anlage 2). In diesem Vertrag war dementsprechend bereits ein Kaufpreis in Höhe von 250.000 € zuzüglich der Kosten der Dachsanierung vorgesehen. Außerdem war in diesem Vertragsentwurf unter Ziffer IV. vorgesehen, dass die Beklagten dem Kläger auf Lebenszeit ein unentgeltliches Wohnungs- und Benutzungsrecht an dem Wohngebäude T. 79b sowie an der Garage einräumen, verbunden mit dem Recht zur gemeinsamen Nutzung der Scheune, des Kellers, des Hofraumes und des Gartens. Der Kläger sollte die Kosten für Schönheitsreparaturen und die Kosten für Strom und Telefon tragen. Zur Sicherung des Rechts sollte eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Vertragsgrundstück ins Grundbuch eingetragen werden.

3
Am 08.12.2020 schlossen die Parteien schließlich einen notariellen Kaufvertrag über das streitgegenständliche Grundstück (Anlage 4), in dem ein Kaufpreis in Höhe von 317.705,50 € vereinbart war. Von diesem Kaufpreis entfielen 250.000 € auf den Vertragsgrundbesitz im unsanierten Zustand und 67.705,50 € auf die Sanierung des Daches des Anwesens des Wohngebäudes Nr. 79 Der Kaufpreis wurde durch die Beklagten in voller Höhe bezahlt und das streitgegenständliche Grundstück ging ins Eigentum der Beklagten über. Der Kläger nutzte jedoch in der Folgezeit weiterhin das Anwesen Hausnummer 79b.

4
Mit Schreiben vom 17.07.2024 forderte der Beklagte zu 2. den Kläger zur Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Grundbesitzes auf (Anlage 7).

5
Der Kläger trägt vor, der Vertragsentwurf vom 25.11.2020 beruhe auf den Angaben beider Parteien und der vorangegangenen Einigung der Parteien über die Eckpunkte des abzuschließenden Kaufvertrages. Insbesondere seien sich die Parteien damals über die Einräumung des Wohnungsrechtes für den Kläger einig gewesen. Erst nachträglich habe der Beklagte zu 2. den Kläger dann gebeten, auf die dingliche Absicherung des Wohnrechts zu verzichten, weil den Beklagten sonst irgendwelche steuerlichen oder sonstigen wirtschaftlichen Nachteile entstehen würden. Die Beklagten hätten dem Kläger jedoch zugesagt, dass die Abreden über das Wohnungsrecht nichtsdestotrotz weiterhin gültig sein sollten und dass der Kläger weiterhin berechtigt sein sollte, das Anwesen Nr. 79b auf Lebenszeit unentgeltlich zu nutzen.

6
Dies hätten die Beklagten auch im Rahmen eines Gespräches am 12.06.2021, an dem außer den Parteien auch die Zeugin F. teilnahm, so bestätigt. Hinsichtlich der Scheune habe man in diesem Gespräch die ursprüngliche Einigung dahingehend abgeändert, dass der Kläger den rechten, älteren und kleineren Teil der Scheune ausschließlich nutzen dürfe, die Beklagten den linken, größeren und neueren Teil.

7
Der Kläger beantragt daher:

I. Es wird festgestellt, dass die Beklagten den Kläger am Anwesen T. 79/79 b in 95466 K. / N. v. W. ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht wie folgt gegen Zahlung der Strom- und der Telefonkosten des Wohnanwesens T. 79b eingeräumt haben:

- am Wohnanwesen T. 79b in 95466 K. / N. v. W. ein lebenslanges Wohnrecht

- an der Garage ein lebenslanges alleiniges Nutzungsrecht -am rechten, kleineren Gebäudeteil der Scheune ein lebenslanges ausschließliches Nutzungsrecht und

- an den zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Räumen samt Keller, Hof und Garten ein lebenslanges Nutzungsrecht gemeinsam mit den Beklagten.

II: Die Beklagten werden verurteilt, an den Kläger 2642,40 € (außergerichtliche Rechtsanwaltskosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit der Klage zu bezahlen.

8
Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

9
Sie tragen vor, eine Einigung über die Einräumung eines Wohn- und Nutzungsrechtes habe es nie gegeben, weder vor noch nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 08.12.2020.

10
In den ursprünglichen Vertragsentwurf vom 25.11.2020 sei dieses Recht ohne Absprache mit den Beklagten allein aufgrund der Angaben des Klägers aufgenommen worden. Sie, die Beklagten, hätten dem sofort widersprochen.

11
Auch in dem Gespräch mit der Zeugin F. am 12.06.2021 habe es keine Einigung hinsichtlich eines derartigen Rechtes gegeben.

12
Sie hätten den Kläger auch immer wieder mündlich zur Räumung aufgefordert.

13
Die Beklagten meinen deshalb, der Kläger habe kein Recht zur Nutzung des Anwesens. Die Beklagten erheben daher Widerklage und beantragen,

Der Kläger/Widerbeklagte wird verurteilt, das Anwesen T. 79/79 b in 95466 K. / N. v. W. ((Flurnummer …, Blatt … des Grundbuchs des AG Bamberg von K.) bestehend aus dem Wohnhaus T. 79b, der Garage und dem rechten Gebäudeteil der Scheune sowie dem Keller, dem Hof und dem Garten zu räumen und geräumt an die Beklagten/Widerkläger herauszugeben.

14
Der Kläger und Widerbeklagte beantragt

Abweisung der Widerklage.

15
Er macht geltend, dass ihm aufgrund des schuldrechtlichen Wohn- und Nutzungsrechts ein Recht zum Besitz an dem Objekt zustehe und nimmt insoweit Bezug auf sein Vorbringen zur Begründung der Klage.

16
Das Gericht hat Beweis erhoben durch die uneidliche Vernehmung der Zeuginnen M. E., M. F. und J. D..

17
Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme und der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 13.10.2025 und 16.02.2026 sowie die zwischen den Parteivertreter gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe

I.

18
Die zulässige Klage ist größtenteils begründet.

19
Die Klage ist zulässig. Der Kläger hat ein Interesse an der gerichtlichen Feststellung des zwischen den Parteien strittigen Rechtsverhältnisses.

20
Die Klage ist größtenteils auch begründet.

21
Nach der Überzeugung des Gerichts haben die Parteien ein schuldrechtliches Wohnrecht des Klägers an dem Anwesen Hausnummer 79b vereinbart.

22

Es ließ sich zwar auch durch Vernehmung der Zeugin D. nicht mehr klären, auf wessen Vorgaben der erste Entwurf des Kaufvertrages vom 25.11.2020 beruht, ob also insbesondere das dort unter Ziffer IV. vorgesehene dingliche Wohn- und Nutzungsrecht auf gemeinsamen Abreden der Parteien beruhte oder nur einseitig von dem Kläger vorgegeben wurde. Auch und gerade wenn man jedoch insoweit den Sachvortrag der Beklagten unterstellt, so folgt daraus, dass dieser erste Vertragsentwurf vom 25.11.2020 dann die Vorstellungen des Klägers wiedergibt. Der Kläger ging demnach damals davon aus, dass die angemessene Gegenleistung für die Übereignung der Immobilie an die Beklagten die Zahlung eines Kaufpreises von 250.000 € – zuzüglich Erstattung der Kosten für die Dachsanierung – die die Parteien unstrittig auf etwa 65.000 € schätzten – und die Einräumung eines unentgeltlichen, lebenslangen Wohnungs- und Nutzungsrechtes ist. Folgt man weiter dem Sachvortrag der Beklagten, dann hat der Kläger dann auf bloßen Zuruf der Beklagten hin auf die Einräumung dieses Wohn- und Nutzungsrechtes verzichtet, also auf einen wesentlichen Teil der von ihm ursprünglich als angemessen erachteten Gegenleistung. Irgendeinen plausiblen Grund, warum der Kläger dies tun sollte, haben die Beklagten nicht aufgezeigt. Die Beklagten behaupten insbesondere selbst nicht, dass es Nachverhandlungen gegeben habe, nachdem sie, die Beklagten, erklärt hatten, dass sie zur Bestellung des dinglichen Wohn- und Nutzungsrechtes nicht bereit seien. Sie tragen auch nichts dafür vor, dass und warum der Kläger zu dem Schluss gekommen sein könnte, dass der ursprünglich unstrittig vereinbarte Kaufpreis von 250.000 € auch ohne Einräumung eines dinglichen Wohnungsrechts für die streitgegenständliche Immobilie angemessen und ausreichend ist. Die von den Beklagten zu erstattenden Kosten für die Dachsanierung blieben mit rund 67.000 € in dem Rahmen, von dem die Parteien von Anfang an ausgegangen waren, und können also einen Verzicht auf das Wohnungsrecht auch in keiner Weise erklären. Die einzig plausible Erklärung für den Verzicht des Klägers auf die Einräumung eines dinglichen Wohnungsrechts ist daher aus Sicht des Gerichts der Vortrag des Klägers, wonach ihm die Beklagten zugesichert hätten, dass das Wohnungsrecht auch ohne dingliche Absicherung als rein schuldrechtliche Vereinbarung weiter Gültigkeit haben solle.

23
Der Kläger hat allerdings nicht bewiesen, dass die Parteien das Recht später dahingehend abgeändert haben, dass der Kläger nunmehr zur alleinigen Nutzung eines Teils der Scheune unter Ausschluss der Beklagten berechtigt sein sollte. Aus der Aussage der Zeugin F. ergab sich dafür nichts. Wenn überhaupt, so spricht die Aussage der Zeugin eher dafür, dass die Parteien auch in diesem Punkt nur die ursprüngliche Vereinbarung – gemeinsame Nutzung der gesamten Scheune – bestätigt haben. Insoweit war die Klage daher abzuweisen.

24
Die Klage ist auch hinsichtlich der geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten begründet.

25
Der Anspruch des Klägers beruht auf § 280 BGB. Die Beklagten haben durch die unberechtigte Räumungsaufforderung vom 17.07.2024 gegen ihre vertraglichen Pflichten im Zusammenhang mit dem vereinbarten schuldrechtlichen Wohnungsrecht verstoßen. Es war in Anbetracht der schwierigen Sach- und Rechtslage auch angemessen und erforderlich, dass der Kläger daraufhin anwaltlichen Beistand in Anspruch genommen hat.

26
Der Zinsanspruch beruht auf §§ 291,288 Abs. 1 Satz 1 BGB.

II.

27
Die zulässige Widerklage ist nach dem oben Gesagten unbegründet.

28
Dem Kläger steht aufgrund des schuldrechtlichen Wohnungsrechtes ein Recht zum Besitz zu, § 986 BGB, das er den Beklagten entgegenhalten kann. Irgendwelche Gründe für eine außerordentliche Kündigung des schuldrechtlichen Wohnungsrechtes sind von den Beklagten nicht dargetan.

III.

29

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

VI.

30
Den Streitwert der Klage, der dem Wert des streitgegenständlichen Wohnungs- und Nutzungsrechtes entspricht, schätzt das Gericht auf 70.000 €. Der Streitwert der Widerklage entspricht gemäß § 6 ZPO dem Wert des herauszugebenden Grundstücks. Nachdem insoweit jedoch nur eines der beiden auf dem Grundstück errichteten Wohnhäuser Gegenstand der Herausgabeklage ist, setzt das Gericht insoweit den Wert auf 125.000 €, also den hälftigen Betrag des zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreises, fest. Die Streitwerte von Klage und Widerklage sind nicht zu addieren, § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG, da es sich um denselben Gegenstand handelt (vgl. OLG München, Beschluss vom 18.05.2010, 32 W 1288/10). Maßgeblich ist somit der höhere Wert der Widerklage.