

16. Kann das im Grundbuch eines städtischen Hauses eingetragene Recht auf freie Wohnung, Heizung und Vorgartenbenutzung ein Leibgedinge (Altenteil) sein?

EG. z. ZVG. § 9. Pr. AG. z. ZVG. Art. 6.

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. August 1936 i. S. Eheleute B. (Kl.) w.
Mlg. Rentenanstalt AG. (Bekl.). V 76/36.

- I. Landgericht Kassel.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Der klagende Ehemann war früher Eigentümer eines Hausgrundstücks in Kassel. Für die Beklagte war auf dem Grundstück seit dem Jahre 1929 eine Darlehenshypothek von 40000 RM. eingetragen. Am 4. Dezember 1931 ließ der klagende Ehemann das Grundstück schenkungsweise an seine beiden volljährigen Kinder auf. Diese bewilligten und beantragten in der Auflassungsverhandlung, daß für die klagenden Eheleute folgendes Recht eingetragen werde:

Lebenslängliches Wohnrecht in allen Räumen der im hohen Erdgeschoß des Hauses befindlichen Wohnung nebst Zubehör, insbesondere 2 Keller und 1 Kammer im Keller, sowie alleinige Benutzung des Vorgartens, den die Eigentümer instandzuhalten haben. Mitbenutzung des Trockenbodens und des Heizkellers. Freie Heizung der Wohnung durch die darin befindliche Zentralheizung auf Kosten der Eigentümer, die für ordnungsmäßige Heizung Sorge zu tragen haben. Falls die Zentralheizung aus irgendeinem Grunde nicht mehr in Tätigkeit treten könnte, sind die Eigentümer verpflichtet, zwei gut brennende Dauerbrandöfen auf ihre Kosten setzen zu lassen und für ihre Heizung und Reinigung Sorge zu tragen. Am 21. Dezember 1931 wurde das Grundstückseigentum auf die Erwerber umgeschrieben und für die Kläger in Abteilung II Nr. 2 eingetragen:

Lebenslängliches freies Wohnrecht unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 4. Dezember 1931.

Die Beklagte schritt Ende 1933 wegen rückständiger Zinsen und Kosten ihrer Hypothek zur Zwangsversteigerung des Grundstücks. Sie blieb im Versteigerungstermin am 26. November 1934 mit einem Barangebot von 28240 RM. Meistbietende und erhielt dafür am 10. Dezember 1934 den Zuschlag. Das Recht der Kläger in Abt. II Nr. 2 stand außerhalb des geringsten Gebots und wurde weder in diesem Gebot noch in den Versteigerungsbedingungen noch im Zuschlagsbeschuß erwähnt. Nachdem am 18. Januar 1935 der Verteilungstermin stattgefunden hatte, leitete das Versteigerungsgericht das Verfahren nach § 130 ZVG. ein. Innerhalb dieses Verfahrens fragte es zunächst bei den Parteien an, ob sie das Recht Abt. II Nr. 2 als erloschen oder aber als gemäß § 9 G.G.z.ZVG. weiterbestehend betrachteten, und stellte ihnen für den Fall, daß keine gütliche Einigung zu erzielen sei, den Prozeßweg anheim. Die Kläger antworteten, daß sie ihr Recht als weiterbestehend ansähen; die Beklagte teilte

dem Versteigerungsgericht mit, sie betrachte das Recht der Kläger als untergegangen. Das Versteigerungsgericht beschloß nunmehr, das Recht in Abt. II Nr. 2 nicht als bestehenbleibend zu behandeln. Auf die Beschwerde der Kläger hob das Landgericht diesen Beschluß auf und ordnete an, daß das Recht der Kläger als gemäß § 9 GG. z. ZVG., Art. 6 Pr. OG. z. ZVG. bestehenbleibend zu behandeln sei. Auf die weitere Beschwerde der Beklagten stellte das Oberlandesgericht die Entscheidung des Versteigerungsgerichts wieder her. Dieses ersuchte demnächst den Grundbuchrichter um die Löschung der Eintragung Abt. II Nr. 2. Die Löschung erfolgte am 21. Juni 1935.

Mit der im Juli 1935 erhobenen Klage begehren die Kläger die Feststellung, daß ihr Recht Abt. II Nr. 2 durch den Zuschlag vom 10. Dezember 1934 nicht erloschen, sondern außerhalb des geringsten Gebots bestehengeblieben sei. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Ohne Rechtsirrtum bejahen beide Vorinstanzen das Feststellungsinteresse der Kläger nach § 256 ZPO. und legen dar, daß die im Verfahren nach § 130 ZVG. ergangenen Beschlüsse nur für die formelle Abwicklung der Zwangsversteigerung Bedeutung haben, daß sie aber ebensowenig wie die Löschung vom 21. Juni 1935 der Entscheidung des Prozeßgerichts über den materiellen Fortbestand des Rechts der Kläger vorgreifen. Diese Entscheidung hängt vielmehr lediglich davon ab, ob die Ausnahmenvorschriften in § 9 Abs. 1 GG. z. ZVG. und Art. 6 Abs. 2 Pr. OG. z. ZVG. das Erlöschen des Rechts der Kläger nach § 91 Abs. 1 ZVG. verhindert haben. Es fragt sich also, ob die für die Kläger am 21. Dezember 1931 in Abteilung II Nr. 2 des Grundbuchs bewirkte Buchung als die Eintragung eines Leibgedinges (Altenteils usw.) im Sinne jener Ausnahmenvorschriften anzusehen ist. Im Gegensatz zu beiden Vorinstanzen ist diese Frage zu bejahen.

Daß auch noch nach dem 1. Januar 1900 dingliche Grundstücksrechte begründet werden können, die unter den im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht gebrauchten, dem älteren Recht entstammenden Begriff des Leibgedinges fallen, ist in der Rechtsprechung anerkannt¹⁾. Die Tatsache, daß das Recht der Kläger erst im Jahre 1931 entstanden ist, schließt also seine Unterordnung unter die Vorschriften in § 9

¹⁾ RG. in ZfW. 1935 S. 3040 Nr. 11; RG. in ZfW. 1934 S. 3004 Nr. 6.

EG. z. ZBG., Art. 6 Pr. AG. z. ZBG. nicht aus. Dasselbe gilt für die Tatsache, daß das belastete Grundstück kein bäuerliches, sondern ein städtisches ist. Zwar entstammt die Rechteinrichtung des Leibgedinges der ländlichen Sitte. In Wissenschaft¹⁾ und Rechtsprechung²⁾ hat sich aber der Gedanke durchgesetzt, daß auch städtische Grundstücke mit Leibgedingen belastet werden können. Somit verdichtet sich der Rechtsstreit auf die beiden Fragen:

1. ob ein Wohnungsrecht, wie es sich die Kläger haben einräumen lassen, seinem sachlichen Inhalt nach dem Begriff eines Leibgedinges (Altenteils usw.) genügt;

2. für den Fall der Bejahung der ersten Frage: ob die Eintragung vom 21. Dezember 1931 das Recht der Kläger hinreichend als Leibgedinge (Altenteil usw.) kennzeichnet.

Das Landgericht hat schon die erste, das Oberlandesgericht erst die zweite Frage verneint. Das Reichsgericht ist zur Bejahung beider Fragen gelangt.

Zu 1.: Auch das Landgericht geht zutreffend davon aus, daß ein Leibgedinge dem Berechtigten nicht die volle Versorgung zu gewähren brauche. Immerhin müsse aber, so fährt es fort, die Versorgung des Berechtigten im wesentlichen gewährleistet sein. Ein bloßes Wohnungsrecht genüge daher dem Inhalt des Begriffs Leibgedinge nicht. Die im vorliegenden Falle den Klägern eingeräumten Nebenrechte auf Beheizung der Wohnräume und auf Benutzung des Vorgartens stellten nur eine Ausgestaltung des Wohnrechts dar, rechtfertigten aber nicht den Schluß, daß das Recht seinem Gesamtinhalt nach ein Leibgedinge sei.

Im Schrifttum sind die Meinungen darüber, ob ein Wohnungsrecht für sich allein den Inhalt eines Leibgedinges bilden könne, geteilt. Meher vertritt in seinem jüngst erschienenen Werk „Der Übergabevertrag“ (S. 188) die Auffassung, der Sprachgebrauch verbiete es, ein bloßes Wohnrecht mit dem inhaltreichen, mannigfaltigen Altenteil gleich zu stellen; mindestens müsse man zur Erfüllung dieses

¹⁾ Staudinger 9. Aufl. EG. z. BGB. Art. 96 Anm. III 2a; Güthe-Triebe! BGB. 5. Aufl. § 50 Anm. 20; Reinhard-Müller BGB. (Romm.) 3./4. Aufl. § 9 EG. z. BGB. Anm. I 4; Steiner BGB. 5. Aufl. § 9 EG. z. BGB. Anm. 1a; Trusen-Müller Pr. AG. z. BGB. S. 203 unten, S. 204 oben unter I 2 b a 1.

²⁾ Vgl. die S. 106 unter 1) erwähnten Entscheidungen des Reichsgerichts und des Kammergerichts.

Begriffs verlangen, daß neben der freien Unterkunft noch wesentliche andere, dem Unterhalt des Berechtigten dienende Leistungen gewährt würden. Demgegenüber vertritt das Erläuterungsbuch von Gütthe-Triebel (GWD. 5. Aufl. § 50 Anm. 20) die Ansicht, daß auch ein nacktes Wohnungsrecht sich als Unterteil darstellen könne. Diese Ansicht wird geteilt von der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, zu der das Reichsgericht, soweit ersichtlich, bisher noch nicht Stellung genommen hat. Für bäuerliche Verhältnisse in Hannover hat ein Urteil des Oberlandesgerichts Celle aus dem Jahre 1883¹⁾ ausgesprochen, daß ein Unterteil lediglich auf die Einräumung einer freien Wohnung beschränkt sein könne und Ernährung und Kleidung nicht begriffsmäßig mitzuenthalten brauche. Für städtische Verhältnisse im Rheinland vertritt dieselbe Meinung ein Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 13. Oktober 1905²⁾. Dort wird ein unter der Herrschaft des Code civil begründetes, später im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht an einem Stadthause im Hinblick auf seine Entstehung und Zweckbestimmung ausdrücklich als Leibgedinge im Sinne des § 9 E.O.z.B.G., Art. 6 Pr.N.G.z.B.G. anerkannt. Für Bayern, wo die Landesgesetzgebung mit der in Preußen übereinstimmt, stellt sich das Urteil des Oberlandesgerichts München vom 11. Februar 1908³⁾ ebenfalls auf diesen Standpunkt. In der Begründung wird betont, daß die Voraussetzungen des § 9 E.O.z.B.G. (in Verbindung mit dem entsprechenden Landesgesetz) schon dann erfüllt seien, wenn ein bei einer Grundstücksüberlassung dem Veräußerer unentgeltlich und lebenslanglich eingeräumtes Wohnungsrecht erkennbar einen Beitrag zum Unterhalt des Berechtigten bilde; zugleich wird bemerkt, daß die dem Übernehmer auferlegte Pflicht zur Unterhaltung und Heizung der Wohnung ein Anzeichen für die Unterteilnatur des Wohnungsrechts biete. Soweit das Schrifttum diese Entscheidungen beachtet, tritt es ihnen ohne Widerspruch bei⁴⁾.

Der erkennende Senat schließt sich ihnen gleichfalls an und trägt daher kein Bedenken, im vorliegenden Falle die Unterteilnatur des Rechts der Kläger zu bejahen. Es kann nicht zweifelhaft sein, daß das

¹⁾ Angeführt bei Franke Sammlung der bauernrechtlichen Entscheidungen 2. Aufl. S. 124 Nr. 76.

²⁾ Veröffentlicht im RheinArch. Bd. 95 S. 56.

³⁾ Abgedr. SeuffBl. Bd. 73 S. 589.

⁴⁾ Vgl. Reinhard-Müller und Steiner a. a. O.

Recht, das den Klägern bei der Grundstücksüberlassung im Jahre 1931 von ihren Kindern eingeräumt wurde, dem Unterhalt der Eltern bis an ihr Lebensende dienen sollte. Gerade in städtischen Verhältnissen kommt nun aber der Wohnung im Rahmen des Gesamtunterhalts eine besonders große Bedeutung zu. Bei bäuerlichen Grundstücksüberlassungen wird regelmäßig für den Miteigentümer neben dem Recht auf freie Wohnung auch das Recht auf weitere Unterhaltsleistungen (Ernährung und Kleidung) ausbedungen und zum Inhalt des Leibgedinges gemacht werden. Dort lassen sich solche Leistungen aber auch ohne weiteres aus dem Grundstück bewirken. Bei städtischen Grundstücken dagegen verbietet sich eine derartige Belastung nach der Natur der Dinge gewöhnlich von selbst. Hier ist im allgemeinen die Gewährung der Wohnung für sich allein die Leistung, die der Übernehmer dem Übergeber als Unterhaltsbeitrag aus dem Grundstück leisten kann. Will man also nicht die Bestellung von Miteigentümern an städtischen Grundstücken so gut wie gänzlich unterbinden, so muß man hier bei Überlassungsverträgen von Eltern an Kinder die Einräumung eines Wohnungsrechts, das den Lebensabend der Eltern sichern soll, für den Begriff des Leibgedinges genügen lassen. Das wird um so mehr zu gelten haben, wenn das Wohnungsrecht auch noch durch Hinzufügung gewisser ergänzender Nebenleistungen — wie hier der Benutzung des von den Übernehmern in Stand zu haltenden Vorgartens und der Gewährung freier Heizung — ausgestaltet ist. Nach alledem ist das für die Kläger bestellte Wohnungsrecht seinem sachlichen Inhalt nach ein Leibgedinge im Sinne des § 9 E.O.z.B.W. und des Art. 6 Pr.M.G.z.B.W.

Zu 2.: Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist der erkennende Senat aber auch zu dem Ergebnis gelangt, daß die Eintragung vom 21. Dezember 1931 die Rechtsnatur des Wohnungsrechts als eines Leibgedinges hinreichend zum Ausdruck bringt. In der Rechtsprechung¹⁾ ist anerkannt, daß eine Eintragung im Grundbuch auch dann dem § 9 E.O.z.B.W. und dem Art. 6 Pr.M.G.z.B.W. genügen kann, wenn sie das eingetragene Recht nicht ausdrücklich als „Miteigentil, Leibgedinge usw.“ bezeichnet. Es genügt, daß sich der Charakter des Rechts als eines Miteigentils aus der Grundbucheintragung oder aus der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung mit

¹⁾ RG. in JW. 1935 S. 3040 Nr. 11; DLZ. München in Zeitschr. Bd. 73 S. 589; RG. in JW. 1934 S. 3004 Nr. 6.

genügender Deutlichkeit ergibt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Die im Eintragungsvermerk vom 21. Dezember in Bezug genomme Verhandlung vom 4. Dezember 1931 läßt deutlich erkennen, daß das für die Kläger bei der Grundstücksüberlassung bestellte, im einzelnen sorgfältig ausgestaltete Wohnungsrecht ihren Unterhalt für Lebenszeit zu einem erheblichen Teile sicherstellen sollte. Der innere (rechtliche und wirtschaftliche) Zusammenhang zwischen der Eigentumsübertragung und der Rechtsbegründung für die Kläger und die Zweckbestimmung des begründeten Rechts, zum Unterhalt der Kläger zu dienen, sind also grundbuchmäßig hinreichend klar gestellt. Die Eintragung genügt daher auch nach der formellen Seite hin allen Anforderungen, die das Gesetz in § 9 GG.z.BVG. und Art. 6 Pr.UG.z.BVG. stellt. Das Recht auf Vorgartenbenutzung und freie Heizung ist, wie im Hinblick auf Zweifel der Beklagten bemerkt sei, durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung mit verbindlich worden (§ 874 BGB., § 50 W.D.).

Die Klage ist hiernach begründet, sofern nicht der Einwand der Beklagten durchgreift, die Bestellung des Rechts für die Kläger sei von ihr nach Maßgabe des Anfechtungsgesetzes vom 21. Juli 1879/20. Mai 1898 angefochten worden und das Klagebegehren sei deshalb arglistig. Das Berufungsgericht hat diesen Einwand bisher nicht geprüft. Er läßt sich aber auch nicht, wie die Revision meint, kurzerhand durch den Hinweis auf die Rechtsausführungen in RRG. Bd. 148 S. 310 erledigen. Denn das dort abgedruckte Urteil des III. Zivilsenats behandelt nur die Frage, wann ein dem Altenteiler vorgehender Hypothekengläubiger im Sinne des § 9 Abs. 2 GG.z.BVG. „beeinträchtigt“ ist und demgemäß im Zwangsversteigerungsverfahren den Antrag auf ein Doppelausgebot stellen kann. Diese Frage hat aber nichts zu tun mit der hier zur Erörterung stehenden Frage, inwieweit der Hypothekengläubiger und spätere Grundstücksbesitzer eine Altenteilsbestellung nach den Vorschriften des Anfechtungsgesetzes bekämpfen und daraufhin der Klage des Altentelers auf Feststellung, daß das Altenteil nach § 9 Abs. 1 GG.z.BVG., Art. 6 Abs. 2 Pr.UG.z.BVG. fortbestehe, den Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegenhalten kann. Insofern bedarf also der Rechtsstreit noch einer neuen Verhandlung und Klarstellung des Sachverhalts in der Berufungsinstanz, ehe er rechtlich abschließend beurteilt werden kann (§ 565 Abs. 1, 2 ZPO.).