

64. Wird ein Mietrecht durch die bloße Vereinbarung, es im Grundbuch eintragen zu lassen, zu einem eintragungsfähigen dinglichen Recht? Unterschied zwischen Mietrecht und Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 B.G.B.

B.G.B. §§ 535 ff. 873. 1090—1093.

V. Zivilsenat. Ur. v. 8. April 1903 i. S. D. (Bekl.) w. M. (Kl.).
Rep. V. 496/02.

- I. Landgericht Hirschberg.
- II. Oberlandesgericht Breslau.

Durch notariellen Vertrag vom 27. Mai 1902 hatte die Beklagte an die klagende Ehefrau ihr Grundstück Nr. 19 L. für 16500 *M* verkauft. Der § 3 des Vertrags lautete wörtlich:

„Der Verkäuferin wird für ihre Lebenszeit in dem verkauften Grundstücke das Recht eingeräumt, daselbst eine Wohnung von 2—3 Zimmern nebst Küche innezuhaben. Die Verkäuferin hat dafür an den jedesmaligen Grundstückseigentümer den durch besondere Vereinbarung festzusetzenden und den jedesmaligen zeitlichen Verhältnissen entsprechenden jährlichen Mietzins zu entrichten.

Die Käuferin bewilligt, daß das vorbezeichnete Wohnungsrecht im Grundbuch eingetragen wird.

*Im Kosten- und Stempelinteresse wird der jährliche Mietzins auf 200 *M* angegeben. Die Verkäuferin ist 63 Jahre alt.“

Die Käuferin klagte auf Auflassung Zug um Zug gegen Baranzahlung von 3000 *M.* Von der Beklagten wurde der Vertrag, weil dessen § 3 auf ein im Grundbuch nicht eintragbares Mietrecht und somit auf eine unmögliche Leistung gehe, als nichtig bezeichnet und zugleich wegen ihres hierauf bezüglichen Irrtums angefochten. Sie beantragte nicht nur Abweisung der Klage, sondern auch widerklagend, die Klägerin zur Anerkennung der Nichtigkeit des Kaufvertrags zu verurteilen.

Der erste Richter gab aber der Klage statt und wies die Widerklage ab.

Vom Oberlandesgericht wurde die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß sie Zug um Zug gegen Zahlung von 4500 *M.* das Grundstück aufzulassen, es auch zu übergeben habe.

Beide Vorderrichter nahmen an, daß in § 3 des Kaufvertrags ein eintragungsfähiges Recht vereinbart sei.

Die Revision der Beklagten ist mit der Maßgabe zurückgewiesen worden, daß gegen Auflassung und Übergabe nicht nur Zahlung der 4500 *M.*, sondern auch Eintragung des vereinbarten Wohnungsrechts zu erfolgen habe.

Aus den Gründen:

... „Den Ausführungen der Revisionsklägerin muß darin beigepflichtet werden, daß sich das Oberlandesgericht nicht mit gleicher Bestimmtheit wie der erste Richter über das Wesen des in § 3 des Kaufvertrags begründeten Rechts ausgesprochen hat. Denn während der letztere auf Grund seiner Tatsachenwürdigung und Urkundenauslegung darin die Vereinbarung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, eines Wohnungsrechts im Sinne des § 1093 B.G.B., sicher und unbedenklich gefunden hat, spricht das Berufungsgericht an einzelnen Stellen nur von „Gestaltung eines Mietrechts zu einem Wohnungsrechte“, von der Frage der „Eintragungsfähigkeit“ des Rechts und der „Bedeutungslosigkeit seines juristischen Namens“, überhaupt in Ausdrücken, die immerhin Zweifel darüber aufkommen lassen könnten, ob nicht der Vorderrichter die bloße Vereinbarung, daß ein Mietrecht im Grundbuch eingetragen werden solle, als genügende Grundlage für die Annahme eines eintragungsfähigen, eines dinglichen Rechts erachtet. Eine solche Rechtsansicht müßte aber mit der Revisionsklägerin und dem von ihr angeführten Beschluß des

Kammergerichts (Rechtspr. der Oberlandesgerichte Bd. 4 S. 481), worin dem Fiskus die verabredete Eintragung eines zu Gunsten einer Gendarmerieabteilung auf 10 Jahre abgeschlossenen reinen Mietvertrags verweigert worden ist, entschieden mißbilligt werden.

Denn das Bürgerliche Gesetzbuch kennt nur einen kleinen Kreis eintragungsfähiger dinglicher Rechte, und in diesem Kreise kann das seinem Wesen nach persönliche Mietrecht nicht untergebracht werden, und zwar selbst dann nicht, wenn seine Eintragung im Grundbuch ausdrücklich vereinbart worden ist. Die abweichenden Bestimmungen des Allgemeinen Landrechts haben keine Aufnahme in das Bürgerliche Gesetzbuch gefunden. In diesem ist das Miet- und Pachtverhältnis ausschließlich im zweiten Buch über das „Recht der Schuldverhältnisse“ aufgeführt; im dritten Buche über „Sachenrecht“ ist es unter den eintragungsfähigen Rechten nicht erwähnt. Zu den Rechten dieser Art gehört allerdings gemäß §§ 1090—1093, 873 B.G.B. das seiner tatsächlichen Wirkung nach der Miete ähnliche Wohnungsrecht; aber dieses ist nach seinem Wesen und seiner rechtlichen Wirkung vom Mietrechte so verschieden, daß eine Gleichstellung beider in Ansehung der Eintragungsfähigkeit unzulässig ist. Während der Mietvertrag nach §§ 535 flg. nur persönliche Verpflichtungen zwischen den Vertragsteilen begründet, belastet das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit das ihm unterworfenen Grundstück unmittelbar. Es wird nicht nach Miet-, sondern teils nach Nießbrauchsgrundsätzen, teils nach den für Grunddienstbarkeiten bestehenden Vorschriften beurteilt und ist in Ansehung seiner Dauer, der Pflicht, die Wohnung in Stand zu halten, seiner Wirkung bei der Zwangsversteigerung u. ganz anders zu beurteilen, als das Mietverhältnis.

Hiernach ist es auch einleuchtend, daß die bloße äußerliche und oberflächliche Erklärung, daß ein Mietverhältnis im Grundbuche eingetragen werden soll, dessen rechtliches Wesen völlig unberührt läßt, ihm nicht ohne weiteres dingliche Eigenschaften verleihen und den Grundbuchrichter nicht veranlassen kann, die Eintragung zu bewirken. Diese ist vielmehr nur dann möglich, wenn ein wirkliches dingliches Wohnungsrecht vereinbart werden sollte und vereinbart worden ist.

Wäre somit das Berufungsurteil dahin aufzufassen, daß es das Wesen des von den Vertragsteilen gewollten Rechtsverhältnisses völlig auf sich beruhen lassen und entgegen dem in vorstehendem Ausgeführten

die Eintragungsvereinbarung als das allein Ausschlaggebende erklären wollte, so könnte es nicht aufrecht erhalten werden. Aber so ist die angefochtene Entscheidung nicht zu verstehen. Vielmehr billigt und wiederholt sie, wie gleich aus dem Eingange und aus verschiedenen Nebenwendungen ihrer Entscheidungsgründe geschlossen werden muß, offenbar die Feststellung des ersten Richters, daß ein Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vereinbart worden ist, und nur in zweiter Reihe beschäftigt sie sich mit der Frage, ob nicht doch vielleicht auch die Vereinbarung der Eintragung eines bloßen Mietverhältnisses rechtswirksam ist. Diese vorsorglichen Untersuchungen sind aber jedenfalls unerheblich, und es muß bei der auch vom Berufungsgericht gebilligten einwandfreien Urkundenauslegung des ersten Richters umsomehr bleiben, als für deren Richtigkeit schon der Wortlaut und Sinn der Urkunde selbst in überwiegender Weise spricht. Mit Recht hat daher auch der Vorderrichter der Benennung des Notars als Zeugen dafür, daß ausdrücklich Miete vereinbart worden sei, keine Folge gegeben. Denn wenn der Vertragswille in Wirklichkeit auf Begründung eines dinglichen Wohnungsrechtes ging, kommt es auf eine unrichtige Bezeichnung des Rechtsverhältnisses durch die Beteiligten nicht an. Steht hiernach aber unbedenklich fest, daß in § 3 des Kaufvertrags ein dingliches Wohnungsrecht gemäß §§ 1090 ff., 1093 B.G.B. begründet worden ist, so ist auch die weitere Beschwerde der Beklagten unbegründet, daß ihr ein von ihr nicht gewolltes Recht untergeschoben werden soll. Sie erhält vielmehr nur das auch ihrer eigenen Willenserklärung entsprechende Recht, und soweit dieses im einzelnen von den Vertragsteilen unbestimmt gelassen worden ist, müssen eben ergänzend die gesetzlichen Vorschriften über dingliche Wohnungsrechte, über genauere Festsetzung der Wohnräume und der Geldvergütung dafür, über Pflicht zur Instandhaltung der Wohnung, Wirkung bei Zwangsversteigerung u. eintreten. Es ist den Vorderrichtern darin beizustimmen, daß im wesentlichen die Einigung der Vertragsteile betreffs des Wohnungsrechtes eine vollständige war, und daß weder die Festsetzung einer wiederkehrenden Geldvergütung, noch das Fehlen ziffermäßiger Bestimmung der letzteren und das Unbestimmtlassen der Wohnräume die Ungültigkeit der Verabredung zu begründen vermögen.

Nach dem allem sind die Einwendungen der Beklagten unrichtig.

daß der Vertrag auf eine unmögliche Leistung gehe, und daß sie das Gegenteil irrtümlich angenommen habe. Die beiden Vorentscheidungen sind daher in der Hauptsache gerechtfertigt; die Revision ist unbegründet. Schon der Vorderrichter hat in seinen Entscheidungsgründen es als selbstverständlich erklärt, daß die Klägerin bei Entgegennahme der Auflassung gleichzeitig die Eintragung des Wohnungsrechtes der Beklagten bewirken muß. In dieser Richtung war auch sein Urteilsatz zu ergänzen.“ . . .