

Wohnraumlenkung an der Klärung unmittelbar interessiert.

Für die Staatlichen Notariate gewinnen die Fragen Bedeutung bei der Beurkundung solcher Grundstücksveräußerungs- und -Überlassungsverträge, in welche die Verpflichtung zur Bestellung eines dinglichen Wohnrechts aufgenommen werden soll. Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere dann, wenn der Berechtigte noch nicht in den vom Wohnrecht betroffenen Räumen wohnt, muß das Staatliche Notariat sich die Zustimmung durch die Organe der Wohnraumlenkung vorweisen lassen. Die Notwendigkeit einer solchen Zustimmung ergibt sich aus § 12 Abs. 2 der VO über die Lenkung des Wohnraumes (WLVO) vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3). Nach dieser Bestimmung ist jeder Vertrag über die Nutzung von Wohnraum nichtig, wenn die erforderliche Zustimmung des Rates der Stadt oder Gemeinde nicht vorliegt. Daß es sich bei der Vereinbarung über die Bestellung eines dinglichen Wohnrechts um einen „Vertrag über die Nutzung von Wohnraum“ handelt, dürfte unbestritten sein. Einleuchtend ist auch, daß es sich bei der geforderten Zustimmung nicht um eine Formsache handelt, wenn man in Betracht zieht, daß auf Grund der Vereinbarung das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen wird.

Die staatlichen Organe der Wohnraumlenkung werden die Zustimmung erteilen, wenn beim Berechtigten die Voraussetzungen des § 7 WLVO gegeben sind und die örtliche Wohnraumlage eine Zuweisung rechtfertigt. Andernfalls werden sie der Vereinbarung ihre Zustimmung versagen, was zur Nichtigkeit führt. In diesem Falle darf eine Beurkundung der Vereinbarung über das zu bestellende Wohnrecht nicht erfolgen.

Für die staatlichen Organe der Wohnraumlenkung liegt die Aktualität der Fragen des dinglichen Wohnrechts in erster Linie in dem Umstand begründet, daß sie im Interesse einer gerechten Wohnraumverteilung verpflichtet sind, auch solchen Wohnraum zu erfassen, für den ein dingliches Wohnrecht besteht. Voraussetzung ist lediglich, daß der Wohnraum vom Berechtigten nicht zu Wohnzwecken benutzt wird oder unterbelegt ist (§ 5 WLVO). In beiden Fällen sollten die Organe der Wohnraumlenkung darauf hinwirken, daß der in die Räume eingewiesene Mieter mit dem Inhaber des dinglichen Wohnrechts den Mietvertrag abschließt und nicht, wie dies vielfach noch geschieht, mit dem Eigentümer des Grundstücks. Nur eine solche Praxis sichert dem dinglich Berechtigten den wirtschaftlichen Wert seines Wohnrechts, das er aus Gründen einer gerechten Wohnraumverteilung nicht durch eigene unmittelbare Nutzung auszuriitzen in der Lage ist.

Die Zulässigkeit des Abschlusses eines Mietvertrages zwischen dem Eingewiesenen und dem Inhaber des Wohnrechts ergibt sich aus § 9 WLVO. (Der Inhaber des Wohnrechts ist im Sinne dieser Bestimmung ein „sonstiger Verfügungsberechtigter“. Dem steht nicht entgegen, daß nach § 1092 BGB eine Überlassung der Ausübung des dinglichen Wohnrechts nur dann zulässig ist, wenn der verpflichtete Grundstückseigentümer dies gestattet hat.

Im Falle der Einweisung eines (Mieters durch die Organe der Wohnraumlenkung erfolgt die Gebrauchsüberlassung auf Grund eines Verwaltungsakts. Sie bedarf deshalb keiner besonderen Gestattung durch den Eigentümer des Grundstücks.

Auch im Falle eines Wohnungstausches können die staatlichen Organe der Wohnraumlenkung das dingliche Wohnrecht nicht unberücksichtigt lassen. Zwar enthält die 3. DB zur WLVO vom 20. April 1957 (GBl. I S. 297), in der die Voraussetzungen für einen Wohnungstausch umschrieben sind, keine spezielle Regelung für den Fall, daß ein Inhaber eines dinglichen Wohnrechts vom Tausch betroffen wird; doch man wird § 6 Abs. 1 WLVO, der den Eigentümer und Miteigentümer begünstigt, grundsätzlich² auch zugunsten des Inhabers eines dinglichen Wohnrechts anwenden müssen.

² Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die dinglichen Wohnrechte sich in der Hauptsache aus Grundstücksüberlassungs- und Altenteilsverträgen ergeben. Man würde dem Inhalt dieser Rechte und der Bedeutung des § 6 WLVO nicht gerecht, wollte man dem Altenteiler die Vergünstigung, die § 6 dem Eigentümer und dem Miteigentümer gewährt, versagen.

Dies führt dazu, daß ein Wohnungstausch gegenüber dem Inhaber eines dinglichen Wohnrechts nur dann angeordnet werden kann, wenn der Tausch in dem gleichen Wohngrundstück, in dem der Inhaber des Wohnrechts wohnt, durchgeführt werden soll.

Für die Rechtsprechung der Gerichte gewinnt das dingliche Wohnrecht insbesondere dann starke Bedeutung, wenn durch die staatlichen Organe der Wohnraumlenkung die Wohnräume, an denen ein dingliches Wohnrecht besteht, anderen Personen zugewiesen werden. Häufig entsteht in einem solchen Falle Streit zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Inhaber des Wohnrechts über die Frage, wer von ihnen die Einkünfte aus dem Mietvertrag zu beanspruchen hat.

Zunächst soll untersucht werden, welchen Einfluß die Erfassung und Zuweisung unterbelegter oder zweckentfremdeter Wohnräume nach § 5 Abs. 1 Buchst. a und § 9 WLVO auf das dingliche Wohnrecht haben.

Im Sachenrechtslehrbuch (& 324) und in einem Urteil des BG Erfurt³ wird die Auffassung vertreten, daß bei freiwilliger Nichtausübung des Wohnrechts und der Erfassung und Neuverteilung des Wohnraums das dingliche Wohnrecht als erloschen angesehen werden müsse. Diese Auffassung, die unter der Voraussetzung der freiwilligen Nichtausübung der Erfassung und Neuverteilung des Wohnraums Enteignungswirkungen beibringt, ist nicht zu billigen. Sie widerspricht der Gesetzmäßigkeit. Ebensowenig wie der Eigentümer im Fall der Erfassung seiner Räume durch die staatlichen Organe der Wohnraumlenkung sein Eigentumsrecht verliert, verliert der Inhaber des dinglichen Wohnrechts durch diese Maßnahmen sein Recht. Enteignungswirkungen gehen von ihnen in keinem Fall aus. Vielmehr bestimmen sie den konkreten Inhalt des von ihnen betroffenen Rechts.

So ist der Eigentümer durch die Erfassung seiner Räume in seiner Verfügungsbefugnis beschränkt. Er kann jetzt nur mit solchen Personen einen Mietvertrag abschließen, die im Besitz einer entsprechenden Zuweisung sind. Auch kann er die Räume nicht für eigene Wohnzwecke unmittelbar nutzen. Die Nutzungsbefugnis, ein wesentliches Element des Eigentumsrechts, kann im Interesse einer gerechten Wohnraumverteilung von ihm nicht beliebig ausgeübt werden.

Ähnliches trifft zu, wenn die einem dinglichen Wohnrecht unterliegenden Räume im Interesse einer gerechten Wohnraumverteilung anderen Personen zugewiesen werden. Das dingliche Wohnrecht erlischt nicht, erlangt aber einen anderen Inhalt. Der Inhaber des Rechts kann sein Recht nicht mehr durch eigene unmittelbare Nutzung verwerten. Dem stehen die aus den Grundsätzen der Wohnraumlenkung sich ergebenden Schranken entgegen. Erfassung und Zuweisung bewirken in diesem Sinne eine Ausübungsbeschränkung des dinglichen Wohnrechts.

Das ergibt sich auch aus den Bestimmungen der VO über die Lenkung des Wohnraumes. Danach wird an die Maßnahmen der Wohnraumlenkung nur das Erlöschen eines noch bestehenden Miet- oder Pachtvertrages geknüpft (§ 10 Abs. 3). Daraus kann nur der Schluß gezogen werden, daß ein Erlöschen bei anderen Rechten als den genannten nicht eintritt.

Es könnte eingewendet werden, daß das Erlöschen des dinglichen Wohnrechts nicht an die Maßnahmen der Wohnraumlenkung geknüpft ist, sondern durch freiwillige Nichtausübung eintritt. Auch das ist abzulehnen. Das dingliche Wohnrecht ist gemäß § 1093 BGB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Es erlischt demzufolge aus den gleichen Gründen, aus denen auch die anderen Dienstbarkeiten erlöschen, d. h. außer den gesetzlichen Beendigungsgründen, wie Tod des Berechtigten, Eintritt der Bedingung, Zeitablauf u. a., also auch durch eine rechtsgeschäftliche Aufgabekündigung gem. § 875 BGB.

In der freiwilligen Nichtausübung des Rechts eine durch konkludentes Verhalten erklärte Aufgabe des Rechts zu sehen, ist aber m. E. verfehlt. Nur dann, wenn andere Umstände hinzutreten, aus denen zweifelsfrei hervorgeht, daß der Berechtigte auf sein Recht verzichtet, wird man die freiwillige Nichtausübung des