

gebührt ihm, obwohl er kein echtes Wohnrecht erworben hat, bei Mieterzuweisung ebenfalls der Mietzins. Da die Verfassungsbestimmung (Art. 24), die den Mißbrauch von Eigentum verbietet, auch für das Wohnrecht gilt, ist es unzulässig, daß der Wohnberechtigte die Wohnung, dem Sinn des Wohnrechts zuwider, überhaupt nicht selbst benutzen, sondern lediglich durch sie Mietzins gewinnen will. Eine solche Absicht ist anzunehmen, wenn er gegen eine ihm die Benutzung der Wohnung verwehrende Anordnung der Wohnraumlenkungsstelle keinerlei Gegenvorstellungen erhebt. Verzicht auf das Wohnrecht bedarf der Löschung im Grundbuch. **OG, Urt. vom 9. März 1962 - 2 Zz 18/61.**

Die Verklagte hat als Erbin kraft des gemeinschaftlichen Testaments der Eheleute Ernst Sch. Eigentum an einem Grundstück erworben. In dem Testament ist bestimmt, daß die Kläger an der Wohnung im ersten Stockwerk des auf diesem Grundstück errichteten Gebäudes, an gewissen Nebenräumen und am Gartenland ein unentgeltliches Wohnrecht erhalten sollen. Die Kläger haben hiervon am 24. April 1955 Kenntnis erlangt, das Wohnrecht oder ein sonstiges Nutzungsrecht aber nicht im Grundbuch eintragen lassen. Die in Betracht kommende Vier-Zimmer-Wohnung ist im Jahre 1955 geteilt worden und wird von zwei vom Rat der Gemeinde zugewiesenen Familien bewohnt. Wie im Tatbestand des Urteils des Kreisgerichts F. erklärt wird, haben sich die Kläger, nachdem sie von ihrem Wohnrecht Kenntnis erlangt hatten, nicht um eine Zuweisung für diese Räume bemüht und es abgelehnt, dort einzuziehen, auch nachdem die Verklagte sie darum gebeten hatte.

In dem Tatbestand des Urteils wird weiter erklärt:

Die Erblasserin habe ihren beiden Schwestern — der Klägerin und der Verklagten — vom Hausertrag etwa denselben Anteil zukommen lassen wollen und habe hierfür die Form gewählt, der Verklagten das Eigentumsrecht am Grundstück und den Klägern das Wohnrecht im Obergeschoß zu vermachen.

Die Kläger haben weiter ausgeführt:

Infolge der gesetzlichen Beschränkungen der Verfügung über Wohnraum müsse eine Auslegung gefunden werden, die den wirtschaftlichen Zweck des Wohnrechts mit diesem in Übereinstimmung bringe. Daher seien den Wohnraumberechtigten die Nutzungen aus der Vermietung der ihnen zustehenden Räume zuzuerkennen. Für die Verklagte sei gleichgültig, ob die Kläger ohne Zahlung in den unter das Wohnrecht fallenden Räumen wohnten oder ob andere darin wohnten und die Kläger hierfür die Miete erhielten. Sie seien für die Zeit, für die sie die Nutzungen erhielten, bereit, die laufende Instandsetzung dieser Räume zu übernehmen.

Sie haben beantragt, die Verklagte zu verurteilen, an die Kläger ab 1. Januar 1958 denjenigen Betrag zu zahlen, den sie aus der Vermietung der im I. Stock des Grundstücks gelegenen Wohnräume erlangt hat und erlangt, mit der Maßgabe, daß 1296 DM gefordert werden, und zwar monatlich 43,26 DM vom 1. Januar 1958 bis 30. Juni 1960.

Die Verklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat ausgeführt: Sie habe die Kläger gebeten, die ihnen zustehende Wohnung zu beziehen; sie hätten das aber grundlos abgelehnt. Ein Wohnberechtigter, der von sich aus von der Wohnmöglichkeit keinen Gebrauch mache, verwirke dieses Recht. Überdies seien die Erblasser davon ausgegangen, daß derjenige, welcher das Grundstück erhalte, mehr bekommen solle als der, dem lediglich ein Wohnrecht eingeräumt werde, während nach der Auslegung des Testaments durch die Kläger sie nicht mehr Rechte hätte als diese, obwohl sie die Belastungen des Grundstücks tragen müsse. Im übrigen sei nach § 1092 BGB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht übertragbar. Auch würde die Zahlung nur eines Teiles der Miete an die Kläger für sie eine nicht tragbare Härte bedeuten.

Mit Zwischenurteil vom 10. Juni 1960 hat das Kreisgericht F. entschieden:

Die Verklagte sei dem Grunde nach (§ 304 ZPO) verpflichtet, an die Kläger für die Zeit vom 1. Januar 1958 bis 30. Juni 1960 den Mietzins herauszugeben, den sie für die Vermietung der mit dem Wohnrecht belasteten Räume erhalten hätte. Die Kläger müßten sich für die Zeit, in der sie den Mietzins erhielten, die Kosten für die Instandsetzung und Erhaltung dieser Räume sowie anteilmäßig auch der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen bis zur Höhe der Mieteinnahmen anrechnen lassen, auch wenn diese Arbeiten noch nicht ausgeführt worden seien. Der Verklagten sei zur Nachholung der Arbeiten und Abrechnung mit den Klägern eine angemessene Frist zu setzen.

Zur Begründung hat es ausgeführt:

Nach § 2084 BGB sei die Auslegung des Testaments vorzuziehen, bei der die in ihm enthaltene Verfügung Erfolg haben könne. Der Erblasserin sei es darauf angekommen, beide Parteien am Ertrag des Hauses zu beteiligen. Zur Zeit der Testamentserrichtung würde durch Bestellung des unentgeltlichen Wohnrechtes für die Kläger eine annähernd gleichmäßige Beteiligung beider Parteien am Ertrage des Hauses erzielt worden sein.

Für die Rechtsfolgen, die sich daraus ergäben, daß die Kläger von ihrem Wohnrecht keinen Gebrauch machten, bedeute es keinen Unterschied, ob sie auf die für sie zu große Wohnung freiwillig verzichtet hätten oder es auf eine Entscheidung der Wohnraumlenkungsstellen ankommen ließen. Inzwischen sei die Wohnung umgebaut und in der von der Erblasserin vorgesehenen Form nicht mehr vorhanden. Die Kläger könnten ihr Recht nicht mehr durch unmittelbare Nutzung verwerten, hätten aber keine Aufgabe ihres Rechts erklärt. Dieses sei daher nicht durch Unmöglichkeit der eigenen Nutzung erloschen, sondern habe sich in einen Anspruch der Kläger gegen die Verklagte auf Wertersatz umgewandelt. Durch die Herausgabe des Mietzinses an die Kläger dürften aber der Verklagten nicht die Mittel für die Instandsetzungen und die Erhaltung der genutzten Räume entzogen werden. Daher müßten sie, wozu sie auch bereit seien, gemäß § 1041 und § 1093 Abs. 1 und 3 BGB an der Instandsetzung und Erhaltung der streitigen Räume und auch der zur Mitbenutzung durch ihre Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen des Hauses anteilmäßig beitragen.

Gegen dieses laut Anwaltsempfangsbekanntnis am 1. Juli 1960 zugestellte, am 1. August 1960 rechtskräftig gewordene Zwischenurteil, auf Grund dessen die Parteien nunmehr beim Kreisgericht über die Höhe des Anspruchs verhandelt haben, und das als Endurteil vom 16. Juni 1961 ergangen ist, richtet sich der am 31. Juli 1961 eingegangene, also rechtzeitige Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts der Deutschen Demokratischen Republik. Er hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Das Wohnrecht ist nur als dingliches Recht, nämlich beschränkte persönliche Dienstbarkeit, möglich (§ 1093 BGB) und als solches der Eintragung bedürftig. Ohne Eintragung kann kein Wohnrecht entstehen. Letztwillige Anordnungen oder Vereinbarungen unter Lebenden können nicht unmittelbar ein Wohnrecht begründen, sondern nur eine Anwartschaft darauf, d. h. ein Recht auf Eintragung eines Wohnrechts, zu deren Bewilligung der Grundstückseigentümer als Vertragsteilnehmer an einem Rechtsgeschäft unter Lebenden oder als Erbe kraft eines Testaments verpflichtet sein kann. Es kann also insbesondere ein Testament nicht unmittelbar zur Entstehung eines Wohnrechts führen, da dieses nur Gegenstand eines Vermächtnisses sein kann, das zunächst nur ein Forderungsrecht schafft.

Es ist auch nicht möglich, ein Wohnrecht als Forderungsrecht in der Weise zu vereinbaren, daß es wenigstens zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner unmittelbar gelten soll, wie dies z. B. bei einem Vorkaufrecht möglich ist, das sowohl als dingliches und eintragungsbedürftiges Recht mit Wirkung gegen jeden