

Dritten (§§ 1094—1104 BGB) als auch als nicht eintragungsfähiges Forderungsrecht mit Wirkung grundsätzlich nur gegen den vertraglich Verpflichteten vereinbart werden kann (§§ 504—514 BGB). Ein „Wohnrecht“, das nur als Forderungsrecht gelten soll, würde vielmehr entweder als Miete oder als Raumleihe zu betrachten sein, je nachdem ob der Wohnberechtigte eine Geldentschädigung zu zahlen hat oder nicht; denn sein Gegenstand könnte nur die Überlassung eines Wohnraumes, also eines Grundstücksteiles, sein, und diese ist durch die genannten Gesetzesbestimmungen geregelt. Hieran muß um so mehr festgehalten werden, als die Vereinbarung von forderungsrechtlichen „Wohnrechten“ zu einer Umgehung des Mieterschutzes führen könnte.

Ist das Wohnrecht eingetragen, so gebührt, wenn die für die Wohnraumlenkung zuständigen Verwaltungsstellen Mieter in die ihm unterliegenden Räume einweisen, der Mietzins nicht dem Grundstückseigentümer, sondern grundsätzlich dem Wohnrechtsinhaber, denn er ist der dinglich Berechtigte, dessen Befugnisse durch die Einweisung von Mietern eingeschränkt werden. Der Verzicht auf das Wohnrecht bedarf, wie der 1. Zivilsenat zutreffend in seinem Urteil I Zz 11/61 vom

8. Juni 1961 (NJ 1961 S. 651) ausgeführt hat, gemäß §§ 1093, 875 BGB der Löschung im Grundbuch.

Bedenken gegen den Bezug von Mietzins durch den eingetragenen Wohnrechtsinhaber können nicht aus der grundsätzlichen Unübertragbarkeit des Wohnrechts hergeleitet werden. Das Wohnrecht ist nicht der Ausübung nach völlig unübertragbar. Da es nach § 1093 Abs. 1 BGB zu den beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gehört, so ist es kraft Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer gemäß § 1092 Satz 2 BGB zulässig, einen Teil der ihm unterliegenden Räume an andere zu vermieten. Diese schon in früherer Zeit vertretene Auffassung (vgl. KG in JW 1923 S. 760) muß in unserer Gesellschaftsordnung in erhöhtem Maße gelten. Es kann einem Wohnrechtsinhaber, dem mehr Räume zustehen, als er für seine Familie benötigt, nicht verwehrt werden, mit Zustimmung des Grundstückseigentümers einen Teil seiner Räume zu vermieten und dadurch der immer noch vorhandenen Knappheit an Wohnraum abzuweichen. Andererseits ersetzt die Zuweisung von Mietern durch die für die Wohnraumlenkung verantwortliche Stelle die fehlende Zustimmung des Grundstückseigentümers, läßt also einen rechtswirksamen Mietvertrag entstehen. Ist die Zuweisung formal an den Grundstückseigentümer gerichtet oder hat dieser aus anderen Gründen den Mietzins vereinnahmt, so ist er verpflichtet, ihn an den Wohnrechtsinhaber als den sachlich zur Nutzung des Raumes Berechtigten weiterzuleiten. Andererseits liegt diesem nach § 1093 Abs. 1 in Verb. mit § 1041 BGB ob, die Ausbesserungs- und Erneuerungsarbeiten für die seinem Wohnrecht unterliegenden Räume ausführen zu lassen, soweit dies für deren wirtschaftlichen Bestand notwendig ist. Darüber hinaus wird er, falls ein erheblicher Teil des Hausgrundstücks unter das Wohnrecht fällt, aus Billigkeitsgründen auch verpflichtet sein, einen angemessenen Teil der Kosten von Ausbesserungsarbeiten zu tragen, die für die Erhaltung des gesamten Hauses erforderlich sind, z. B. für Dachreparaturen. Dasselbe gilt für die Grundsteuer und andere auf dem Haus lastende staatliche Abgaben.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß Mietzins für Räume, auf die sich das Wohnrecht erstreckt, seinem Inhaber nur gebührt, wenn dieses eingetragen ist, besteht nur dann, wenn ein Wohnrecht zwar nicht eingetragen ist, sein Inhaber es aber tatsächlich längere Zeit im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer

ausgeübt, also die unter das ihm zugesagte Wohnrecht fallenden Räume wirklich bewohnt hat. Allerdings kann der unmittelbare Besitz nicht die Eintragung im Grundbuch ersetzen. Er läßt also auch kein wirkliches Wohnrecht entstehen. Immerhin aber muß der tatsächliche und eintragungsberechtigte Bewohner der Räume dem eingetragenen Wohnrechtsinhaber für das Recht auf Mietzinsbezug gleichgestellt werden.

Andererseits gilt Art. 24 Abs. 1 der Verfassung, daß das Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Gemeinwohl nicht zuwiderlaufen darf, nicht nur für das Eigentum im Sinne des BGB, sondern auch für das Wohnrecht. Das bedeutet, daß dieses Recht nur seinem Sinne gemäß ausgeübt werden darf, nämlich zu dem Zwecke, seinem Inhaber und dessen Familie eine Wohnung zu gewähren. Er ist, wie dargelegt, mit Zustimmung oder auf Weisung der Stellen der Wohnraumlenkung berechtigt, einen für diesen Gebrauch nicht notwendigen Teil seiner Räume an andere zu vermieten. Es kann auch nicht von ihm gefordert werden, daß er von dem ihm eingeräumten Wohnrecht sofort Gebrauch macht, also unmittelbar nach Kenntnis des Rechtes in die ihm zustehenden Räume einzieht. Er kann insbesondere fordern, daß ihm zur Vorbereitung eines Umzuges aus der bisher bewohnten Wohnung eine gewisse Zeit verbleibt, namentlich wenn er eine Kündigungsfrist innezuhalten hat. Auch aus anderen Gründen wird eine gewisse, möglicherweise nicht ganz geringe Wartezeit in einer Reihe von Fällen notwendig sein. Dagegen ist es unzulässig, wenn er ein Wohnrecht lediglich zu dem Zwecke ausnutzen will, aus ihm Mieteinnahmen zu gewinnen, ohne selbst auch nur einen Teil der Räume zu benutzen. Ein derartiges Verhalten ist eine sinnwidrige Ausnutzung eines Rechts. Es kann nicht geschützt werden.

Der Wille, die Räume lediglich als Grundlage für Mietzinsforderungen zu benutzen, muß dann angenommen werden, wenn der Wohnberechtigte gegen Verfügungen oder Erklärungen der Wohnraumlenkungsstellen, die ihm den Bezug der Wohnung verwehren, schlechterdings nichts unternimmt.

Aus diesen Grundsätzen ergibt sich, daß der Klageanspruch unbegründet ist.

Das den Klägern durch das Testament vom 10. März 1920 vermachte Wohnrecht ist nicht entstanden, weil es nicht eingetragen ist und darüber hinaus die Kläger auch nicht seine Eintragung beantragt haben. Eine Gleichstellung mit eingetragenen Wohnrechtsinhabern kommt nicht in Betracht, da sie die unter das Wohnrecht fallenden Räume nicht bezogen und noch nicht einmal zu beziehen versucht, auch bei den Stellen der Wohnraumlenkung keinerlei Vorstellungen nach dieser Richtung erhoben haben. Schon aus diesem Grunde muß die Klage abgewiesen werden.

Darüber hinaus muß darauf hingewiesen werden, daß ein Recht auf Bezug von Mietzins auch für die künftige Zeit nicht etwa entstehen könnte, wenn die Kläger nunmehr eine Eintragung ihres Wohnrechtes im Grundbuch herbeiführten; denn ihr bisheriges Verhalten hat gezeigt, daß sie die Räume nicht, auch nicht teilweise, selbst zu benutzen gedenken.

Das Zwischenurteil des Kreisgerichts F. vom 10. Juni 1960 muß also als unrichtig aufgehoben werden. Da die Sache zur Endentscheidung reif ist, hatte das Oberste Gericht selbst in der Sache zu befinden, nämlich unter entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 3 ZPO in Verbindung mit § 14 OGStG die Klage abzuweisen. Durch diese Entscheidung wird das Urteil des Kreisgerichts F. vom 16. Juni 1961 gegenstandslos, da es auf dem nunmehr aufgehobenen Zwischenurteil beruht.