

Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.

Jg. 46, 1902, S. 131 - 132

Ist derjenige, welcher sich beim Verkauf eines Grundstücks vor dem 1. Januar 1900 ein Wohnungs- und Beköstigungsrecht ausbedungen hat, auch nach B.G.B. (§§ 1093, 1105) berechtigt, die Eintragung der Last auf dem Grundstück (auch ohne besondere Verpfändung) zu verlangen?

*Digitale Bibliothek des*

*Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte*

2010-09-05T15:29:20Z



Voraussetzungen des § 12 des B.G.B. gegeben seien, — daß das Interesse der Klägerin durch den Gebrauch ihres Namens von Seiten der Beklagten verletzt und daß eine weitere Beeinträchtigung in dieser Hinsicht zu besorgen sei, — ist von der Revision ohne Grund bemängelt. Die Feststellung beruht auf einer erschöpfenden Würdigung des Sachverhalts, und ihre Begründung ist durch eine Rechtsnormverletzung nicht beeinflusst.

#### Nr. 6.

Ist derjenige, welcher sich beim Verkauf eines Grundstücks vor dem 1. Januar 1900 ein Wohnungs- und Beköstigungsrecht ausbedungen hat, auch nach B.G.B. (§§ 1093, 1105) berechtigt, die Eintragung der Last auf dem Grundstück (auch ohne besondere Verpfändung) zu verlangen? (Urtheil des Reichsgerichts (V. Civilsenat) vom 16. März 1901 in Sachen R., Beklagten, wider Fräulein S., Klägerin. V. 6/1901.)

Die Revision des Beklagten wider das Urtheil des preuß. Oberlandesgerichts zu Posen ist theilweise zurückgewiesen, theilweise für begründet erachtet.

#### Thatbestand:

Die Klägerin hat 1897 dem Beklagten ein Grundstück verkauft und aufgelassen. Im notariellen Kaufvertrage hat der Beklagte sich verpflichtet, der Klägerin außer dem Kaufpreise bis an ihr Lebensende freie Beköstigung und freie Wohnung zu gewähren. Die Wohnung sollte in einem auf dem Grundstück zu erbauenden Hause im ersten Stocke eingerichtet werden und aus einer zweifenstrigen Stube und einem Kofen bestehen. Die Verpflichtung des Beklagten zur Eintragung dieser Leistungen ist in dem notariellen Vertrage nicht enthalten, während sie in einer vorausgegangenen Puntation ausdrücklich bestimmt war. Der Beklagte hat der Klägerin eine Wohnung im dritten Stocke des Neubaues bereit gestellt. Er weigert sich, das Wohnungs- und Beköstigungsrecht eintragen zu lassen. Klägerin verlangt im gegenwärtigen Rechtsstreite Verurtheilung des Beklagten zur Eintragungsbewilligung und zur Bereitstellung einer dem Vertrag entsprechenden Wohnung im ersten Stocke nach vorn hinaus.

Der Beklagte beantragt Abweisung der Klage. Er bestreitet seine Verpflichtung zur Bewilligung der Eintragung und behauptet, daß Klägerin selbst zufolge mündlicher Vereinbarung vor Fertigstellung des Neubaues die Wohnung im dritten Stocke gewählt habe,



daß dieser Wahl gemäß bauliche Einrichtungen im ersten Stocke getroffen seien, und daß die Wohnung im ersten Stocke vermietet sei.

Der erste Richter hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin legte Berufung ein und beantragte eventuell, den Beklagten zu verurtheilen, ihr die Wohnung im ersten Stocke zu übergeben, sobald er durch Kündigung oder Ablauf der gegenwärtigen Miethverträge über eine derartige Wohnung zu verfügen im Stande sein werde. Der Berufungsrichter hat den Beklagten diesem Eventualantrage gemäß, jedoch mit der Maßgabe verurtheilt, daß die Klägerin verpflichtet ist, die Kosten derjenigen baulichen Veränderungen zu tragen, welche erforderlich sind, damit der Beklagte der Klägerin die beanspruchte Wohnung gewähren kann. Außerdem hat er den Beklagten verurtheilt, das Wohnungs- und Beföstigungsrecht eintragen zu lassen. Im Uebrigen ist die Berufung zurückgewiesen worden.

#### Entscheidungsgründe:

Die Annahme des Berufungsgerichts, daß das Wohnungsrecht unter der Herrschaft des A.L.R. als Reallast aufzufassen gewesen sei, entspricht der Rechtsprechung des Ober-Trib. (vergl. dessen Entsch. Bd. 28 S. 29). Seine fernere Annahme, daß das Beföstigungsrecht nicht als persönliches, sondern als dingliches Recht begründet worden sei, beruht auf Vertragsauslegung und ist daher den Angriffen durch die Revision nicht zugänglich. Beide Rechte, in demselben notariellen Vertrage bestellt, ergeben in ihrem Zusammenhang eine dem Altentheil entsprechende Berechtigung, deren rechtliche Natur derjenigen der Reallasten völlig entspricht. Daraus ergibt sich ohne Weiteres die Pflicht des Beklagten zur Sicherstellung durch Eintragung (vergl. Entsch. des R.G. in Civilf. Bd. 43 S. 347 f.). In der Punktation war diese Verpflichtung ausdrücklich bestimmt; in den notariellen Vertrag ist diese Bestimmung nicht übernommen. Daraus kann jedoch nicht mit der Revision gefolgert werden, daß gemäß § 265 A.L.R. I. 5 jene Verpflichtung als beseitigt zu gelten habe, vielmehr ist die Annahme geboten, daß die Nichtaufnahme in den Vertrag auf der Erwägung beruht, diesen nicht mit überflüssigen Bestimmungen zu belasten. Mit Recht nimmt daher der Berufungsrichter an, daß die Verpflichtung zur Eintragung unter der Herrschaft des A.L.R. begründet war. Diese Verpflichtung des Beklagten hat durch den Wechsel der Gesetzgebung keinen Wandel erfahren, da beide Berechtigungen, auch wenn man sie auseinanderhält, auch nach