

1. Zivilrecht

3128

Wohnrecht. Abgrenzung zum Mietverhältnis (Art. 776 ff. ZGB, 253 ff. OR).

Beim Verkauf seines Wohnhauses liess sich der Vater des Klägers für sich und seinen Sohn ein limitiertes Vorkaufsrecht einräumen, welches im Grundbuch eingetragen wurde. Weiter wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass der Verkäufer oder dessen Sohn die Wohnung im 1. Stock auf unbeschränkte Zeit im jetzigen Zustande bei einer monatlichen Miete von Fr. 100.– bewohnen könne. Dieses Recht wurde nicht im Grundbuch eingetragen. Nachdem der Sohn des Verkäufers die Wohnung während einiger Zeit bewohnt hatte, zog er in ein neu erbautes Einfamilienhaus. Nach fast 20 Jahren verlangt er nun, dass die Beklagte und seinerzeitige Käuferin des Grundstücks ihm die Wohnung wieder zur Benützung überlasse oder ihn entsprechend entschädige. Das Obergericht weist die Klage ab.

Aus den Erwägungen:

Der Anspruch auf Benützung einer Wohnung kann sich sowohl aus einem Mietverhältnis als auch aus einem Wohnrecht ergeben. Von diesem unterscheidet sich ersteres zur Hauptsache dadurch, dass es auf einer obligatorischen, nicht einer dinglichen Rechtsbeziehung beruht (BGE 88 II 340; vgl. auch *Leemann*, Komm. N. 9 zu Art. 776 ZGB).

Der Annahme eines Wohnrechtes nach Art. 776 ff. ZGB steht das Fehlen des Grundbucheintrags als konstitutives Erfordernis entgegen (Art. 746 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 776 Abs. 3 ZGB). Das strittige Recht ist deshalb nach den Regeln über das Mietverhältnis zu beurteilen. Der Kläger, zu dessen Gunsten sein Vater kontrahiert hat, kann nach Art. 112 Abs. 1 OR selbständig die Erfüllung fordern, wenn es die Willensmeinung der Kontrahenten war oder wenn es der Übung entsprach.

Das Mietverhältnis weist gegenüber den heute üblichen eine Besonderheit auf, indem es den Vermieter einseitig unbeschränkt band und es dem Kläger freistellte, allenfalls bis zu seinem Tod darin zu verweilen. Entsprechend dem Grundsatz der Privatautonomie konnte eine solche Regelung indessen durchaus getroffen werden (vgl. *Oser/Schönenberger*, Komm. N. 2 zu Art. 267 OR).

Unbestritten ist, dass der Kläger bis 1968 gegen Entrichtung des monatlichen Mietzinses von Fr.100.– die Wohnung bewohnte und diese, nachdem er ein eigenes Haus erstellt hatte, verliess und in der Folge auch keinen Zins mehr entrichtete. Daraus ist zwingend der Schluss zu ziehen, dass das Mietverhältnis auf diesen Zeitpunkt hin geendet hat. Die vertragswesentlichen Leistungen wurden nicht weiter ausgetauscht: Die Beklagte erhielt fortan keine Zinszahlungen mehr, und der Kläger gab die Mietsache in Übereinstimmung mit Art. 271 Abs.1 OR zurück. Dass trotz Beendigung des Vertragsverhältnisses der Kläger berechtigt sein soll, jederzeit wieder in die Wohnung einzuziehen, kann nicht aus dem Kaufvertrag hergeleitet werden. Die Beklagte durfte gemäss dem Grundsatz von Treu und Glauben davon ausgehen, dass eine anderslautende Klausel ausdrücklich hätte vereinbart werden müssen. Man kann von ihr im Ernst nicht verlangen, dass sie die Wohnung nach Wegzug des Klägers freigehalten hätte, bis er allenfalls irgendwann wieder darauf Anspruch zu erheben beliebte. Diese Auffassung findet ihre Bestätigung nicht zuletzt darin, dass Anhaltspunkte dafür fehlen, wonach der seinerzeitige Kaufpreis und der Mietzins unter den damaligen Marktpreisen gelegen hätten.

OGer 26.1.1988; vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil vom 30.6.1988

3129

Grenzabstand. Kein gemischtrechtlicher Charakter der Abstandsvorschriften in den Gemeindebauordnungen (Art. 99 EG zum ZGB); Begriff der Tiefbaute (Art. 103 Abs.1 EG zum ZGB).

1. Art. 99 Abs.1 EG zum ZGB schreibt vor, dass bei der Erstellung von Hochbauten gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten ist. Aufgrund des Augenscheins steht fest, dass die südwestlichste Visierstange, welche die Kronenhöhe der längs der gemein-