

das Schlüsselrecht in einen Gegensatz zu dem in Ziff. 1 behandelten bloß obligatorischen Wohnrecht zu setzen. Denn wenn auch das Schlüsselrecht nicht als ein dingliches Recht im Sinne des 3. Buches unseres BGB. zu bezeichnen ist, so dürfte es, da die aus ihm entspringenden Rechte umfangreicher sind als die aus Miete und Pacht, doch als eine dingliche Berechtigung anzusehen sein¹, zumal nach heutiger Anschauung schon strittig² ist, ob nicht das Miet- und Pachtrecht als eine solche zu betrachten ist. Das Recht des Schlüsselinhabers überragt nämlich außer durch die Befugnis, den „Schlüssel“ weiter zu verkaufen, insofern das des Mieters oder Pächters, als es im Konfliktsfalle mit sonstigen dinglichen Rechten, insbesondere dem Eigentume sich nicht als das schwächere erweist; „denn solange der jeweilige Inhaber die Zinszahlung leistet, hat er nach allgemein geltendem Rechtssatze einen Anspruch auf Weiterbesitz“³. Da normalerweise jeder Veräußerer durch den Verkauf des Schlüsselrechts materielle Vorteile erstrebt, steigt der Preis bei jedem Verkaufsakt. Ein weiterer Kauf findet naturgemäß dann nicht mehr statt, wenn der Kaufpreis für den Schlüssel zusammen mit dem Zinsbetrag die Inhabung des Grundstückes unwirtschaftlich erscheinen läßt. Dadurch, daß die Ausländer in den Besitz derartiger Schlüsselrechte an Fondaks, Schulräumen, fernerhin an Grundstücken und ganzen Gebäuden gelangt sind, war eine bedeutende Verbesserung ihrer Stellung eingetreten. Nicht zu verwechseln mit dem Schlüsselrecht ist die Tenfida.

3. Tenfida.

Sie ist die von dem Machsen fremden Kaufleuten zugestandene Nutzung von Habusgrundstücken. Diese Definition des Rechtsverhältnisses ist nicht umfassend und soll zunächst nur einen allgemeinen Überblick geben. Hinsichtlich der Fragen, ob das Nutzungsrecht dem Widerruf ausgesetzt ist, oder nicht, sowie ob es unentgeltlich eingeräumt wird oder gegen eine gewisse Rentenzahlung, herrschen Zweifel, auf die näher einzugehen ist.

¹ Diese Ausführungen gehen sonach einen Schritt weiter als die von Kaulisch (a. a. O. S. 467) und Steinführer (S. 55) gemachten, vom Standpunkt des BGB. ausgehenden, in denen das Schlüsselrecht als ein Recht „mit stark dinglichem Einschlag“ bezeichnet wird, das „praktisch einer dinglichen Berechtigung nahekommt“.

² Vgl. Plank: BGB. 3. Buch, Sachenrecht S. 6 und Cosak, Lehrbuch des Deutschen Bürgerlichen Rechts, 2. Band, § 170 a II a und § 238.

³ Steinführer S. 55, Amar S. 124.