

64. Bleibt ein früher abgeschlossener Mietvertrag bestehen, wenn der Mieter und dessen Ehefrau später das gemietete Grundstück erwerben?

VI. Civilsenat. Ur. v. 19. September 1901 i. S. G. (Bekl.) w. S. (Kl.).
Rep. VI. 169/01.

- I. Landgericht Königsberg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Mit Unrecht hat ... das Berufungsgericht den Einwand des Beklagten verworfen, daß der Kläger und seine Ehefrau den ganzen früher dem Kläger gehörigen Grundbesitz erworben haben.

Der Mietvertrag setzt begriffsmäßig voraus, daß für den Gebrauch einer Sache ein bestimmter Preis bedungen ist, welchen der Mieter dem Vermieter zu zahlen hat. Dem Eigentümer einer Sache steht nun der Gebrauch der Sache an sich vermöge seines Eigentumes zu. Er hat für denselben einer anderen Person, wenn dieser nicht etwa besondere Rechte an der Sache gebühren, nichts zu zahlen und kann mithin, wenn dies nicht der Fall ist, das Recht auf den Gebrauch nicht erst durch einen Mietvertrag erlangen.

Vgl. Förster-Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 2 § 136 bei Anm. 32. 33; Rehbein, Entsch. des Obertrib. Bd. 3 S. 809 Anm. c.

Ein abgeschlossener Mietvertrag erlischt deshalb, wenn der Mieter hinterher Eigentümer der Sache wird.

Vgl. Windscheid, Pandektenrecht 8. Aufl. Bd. 2 § 399 Anm. 10. Die durch den ursprünglichen Mietvertrag begründeten Rechte und Pflichten ruhen nicht bloß, wie das Berufungsgericht meint; sie erlöschen vielmehr vollständig, da sie sich durch den Übergang der vermieteten Sache in das Eigentum des Mieters in einer Person vereinigen. Dies trifft allerdings nicht zu, wenn das Eigentum der vermieteten Sache von dem Mieter gemeinschaftlich mit einem Dritten erworben wird, da alsdann der ursprüngliche Mieter und die neuen Eigentümer als Vermieter nicht dieselbe Person sind.

Vgl. Ur. des IV. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 2. Dezember 1880, Zeitschr. für Preuß. Recht Bd. 1 S. 569.

Ob aber auch der Ehemann Mieter des ihm und seiner Ehefrau gemeinschaftlich gehörigen Grundstückes sein kann, hängt von dem unter den Eheleuten bestehenden Güterrechte ab. So sind bei bestehender allgemeiner Gütergemeinschaft alle Sachen und Rechte, welche der freien Verfügung eines Ehegatten unterworfen sind, gemeinschaftliches Eigentum der Ehegatten. Es ist daher auch das Mietrecht eines Ehegatten gemeinschaftlich, sobald sich beim Mieten eines zur Gütergemeinschaft gehörigen Grundstückes seitens eines Ehegatten dieselben

Personen als Vermieter und Mieter gegenüberstehen würden, ein Mietverhältnis daher nicht möglich ist.

Hat der Ehemann, was nach den Vorschriften des preussischen Allgemeinen Landrechtes und des Bürgerlichen Gesetzbuches die Regel ist, die Verwaltung und Nutznießung an dem Vermögen der Ehefrau, so hat er den Gebrauch und die Nutzung der ihm und seiner Ehefrau gemeinschaftlich gehörigen Sache teils vermöge seines Eigentumes, teils vermöge seines Nießbrauches am Vermögen der Ehefrau. Er hat für den Gebrauch und die Nutzung kein Entgelt zu entrichten und kann deshalb auch in diesem Falle nicht Mieter der gemeinschaftlichen Sache sein, da es an den wesentlichen Erfordernissen des Mietvertrages fehlen würde. Ein von ihm mit dem früheren Eigentümer der Sache abgeschlossener Mietvertrag erlischt deshalb auch bei diesem Güterstande, wenn die Eheleute die gemietete Sache demnächst gemeinschaftlich erwerben, wie überhaupt in dem Falle, daß der Mieter später den Nießbrauch an der Mietsache erlangt.

Vgl. Windscheid, a. a. O.

Die Parteien haben nun allerdings nicht angegeben, welches Güterrecht in der Ehe des Klägers besteht, und auch nicht die Thatfachen, aus denen sich dies ergeben würde, namentlich nicht, wo sie ihren ersten ehelichen Wohnsitz genommen haben. Dieselben sind deshalb durch Ausübung des Fragerechtes zur Angabe der erforderlichen Thatfachen zu veranlassen.“ . . .