

45. Kann, wenn ein Gebäude mehrere an verschiedene Personen vermietete Wohnungen enthält, die neben der den Eigentumsübergang betreffenden Einigung erforderliche Übergabe des Gebäudes dadurch ersetzt werden, daß der Eigentümer dem Erwerber seine Ansprüche gegen die Mieter auf Rückgabe der Wohnungen abtritt?  
B.G.B. § 931.

VII. Zivilsenat. Urf. v. 16. Oktober 1906 i. S. L. (RI.) w. F. (Wefl.).  
Rep. VII. 46/06.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Weiter nimmt aber der Berufungsrichter an, daß hier die Voraussetzungen des § 931 B.G.B. nicht erfüllt sind, weil tatsächlich

nicht ein Dritter im Besitz der Sache war. Er stützt dies darauf, daß, da nicht das ganze Gebäude an einen Mieter, sondern nur bestimmte Räume desselben an verschiedene Mieter vermietet waren, der Herausgabeanspruch die nicht vermieteten Teile, bzw. Räume des Gebäudes (z. B. Flure, Treppen, das Fundament, etwaige jedem Mieter nur zeitweise zur Benutzung überlassene Räume) nicht umfasse, und eine Ersatzübergabe gemäß § 931 B.G.B. in der Abtretung des gegen die einzelnen Mieter bestehenden Herausgabeanspruchs nicht erblickt werden könne. Dem gegen diese Erwägung erhobenen Revisionsangriff fehlt die Begründung. Wenn in einem Gebäude mehrere abgeforderte Wohnungen an mehrere Personen vermietet sind, so gilt jeder Mieter als Besitzer des ihm überlassenen Wohnraumes (§ 865), und die Vorschriften der §§ 858—864 gelten auch zu seinen Gunsten; nicht aber sind die mehreren Mieter Besitzer des Gebäudes als eines Ganzen; der Besitz dieses bleibt vielmehr dem Eigentümer erhalten, welcher infolge der für ihn gegebenen Zugängigkeit der nicht einem einzelnen Mieter überlassenen Räume, als der Treppen u. mag er über diese in Person, oder durch einen Portier verfügen, die tatsächliche Gewalt über die Sache (§ 854 B.G.B.) behält. Er ist also in einem solchen Falle nicht bloß mittelbarer Besitzer. Die mehreren Mieter bilden insbesondere auch nicht etwa eine Gemeinschaft, sondern jeder einzelne steht sowohl den anderen wie auch dem Vermieter gegenüber nur als einzelner da, und es ist auch ohne Belang, ob von den mehreren abgeforderten Wohnräumen zeitweilig einzelne leer stehen oder von dem Eigentümer selbst benutzt werden, oder ob alle vermietet sind. Demnach besteht gegen die Mieter auch nur ein Anspruch auf Herausgabe der ihnen überlassenen Wohnräume, nicht aber auf Herausgabe des Gebäudes. Auf dem in § 931 B.G.B. vorgesehenen Wege konnte mithin die Übertragung des Eigentums nicht erfolgen.“ . . .