

ohne daß man sagen kann, daß der dem Gesetz entsprechende Zustand entgegen dem Sachverhalt als' bestehend anzunehmen sei; vielmehr hat das höchstens zur Folge, daß eine Verpflichtung zur Herbeiführung des gesetzlichen Zustandes besteht. Hat beispielsweise ein Grundeigentümer, etwa durch Erbschaft, landwirtschaftlichen Grund und Boden erlangt, der zusammen mit seinem bisherigen Besitz über 100 ha beträgt, so kann man nicht sagen, daß er, weil dieses Eigentum gegen das Prinzip des Art. 24 Abs. 4 der Verfassung verstößt, nicht Besitzer der gesamten Fläche sei — denn faktisch ist er Besitzer —, sondern man kann höchstens sagen, daß der über 100 ha hinausgehende Teil des Landes in den Bodenfonds gezogen werden muß, falls der Grundeigentümer nicht selbst den verfassungsmäßigen Zustand wieder herbeiführt.

Ebenso ist es im vorliegenden Fall: hat der Ehemann allein gemietet, ohne daß bei den Beteiligten der Wille bestanden hat, daß auch die Frau Mitmieterin sein soll, so wird damit nicht die Ehefrau automatisch Mitmieterin, nur weil dies dem Gleichberechtigungsprinzip entspricht; vielmehr kann dieser Sachverhalt höchstens dazu Anlaß geben, daß nachträglich der verfassungsmäßige Zustand herbeigeführt wird. Dabei ist zu beachten, daß die Beteiligten vielleicht gute Gründe dafür gehabt haben, daß der Ehemann als alleiniger Mieter auftrat: vielleicht wollte die Ehefrau die Übernahme von Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gerade vermeiden, um den ihr gehörigen Hausrat nicht dem Vermieterpfandrecht auszusetzen. Unmöglich erfordert das Gleichberechtigungsprinzip, daß die Eheleute nur gemeinsam eine Wohnung mieten können, vielmehr erfordert es lediglich, daß die Frau berechtigt ist, gemeinsam mit dem Mann darüber zu entscheiden, in welcher Weise die Mietverhältnisse an der Ehwohnung geregelt werden sollen.

Etwas ganz anderes ist die Frage — und möglicherweise hat das Gericht das, ohne es klar zum Ausdruck zu bringen, mit seinen Ausführungen sagen wollen —, ob und unter welchen Umständen etwa ein vom Ehemann geschlossener Mietvertrag gleichzeitig als im Namen der Frau geschlossen beurteilt werden kann. Das ist eine Frage der gegenseitigen Vertretungsmacht der Eheleute, auf deren Regelung natürlich das Prinzip der Gleichberechtigung nicht ohne Einfluß geblieben ist. Es handelt sich hier um das durch die Bezeichnung „Schlüsselgewalt“ umschriebene Rechtsinstitut, das bekanntlich früher lediglich der Frau eine bestimmte Vertretungsmacht einräumte, kraft deren sie den Mann verpflichten und berechtigen konnte. Einer entsprechenden Vertretungsmacht für den Mann bedurfte es nicht, da ihm diese teils im Hinblick auf sein Entscheidungsrecht in allen das eheliche Leben betreffenden Angelegenheiten, teils infolge seines güterrechtlichen Verwaltungsrechts ohnehin zustand.

Was insbesondere das Mieten der Ehwohnung betraf, so sagte § 1354 BGB ausdrücklich, daß der Mann darüber zu bestimmen hatte, und diese ausdrückliche gesetzliche Regelung war wohl auch der Grund dafür, daß es von der früheren Rechtsprechung und Rechtslehre abgelehnt wurde, das Mieten einer Wohnung als ein Geschäft aufzufassen, das etwa im Rahmen der Schlüsselgewalt getätigt werden könnte.

Mit der Durchsetzung des Gleichberechtigungsprinzips hat sich dieser Rechtszustand geändert. Eine gewisse Vertretungsmacht eines Ehegatten für den anderen, wie sie durch § 1357 der Frau eingeräumt wurde, ist zweifellos ein Bedürfnis des Wirtschaftsverkehrs in der Verbrauchersphäre, was dazu führen muß, das Gleichberechtigungsprinzip in der Weise zu verwirklichen, daß nicht die Schlüsselgewalt der Frau in Wegfall gebracht, sondern daß sie in entsprechender Weise auf den Mann ausgedehnt wird, da er seine bisherige güterrechtliche Vertretungsmacht eingebüßt hat. Das bedeutet, daß § 1357 weiterhin in der Weise anzuwenden ist, daß beide Ehegatten berechtigt sein müssen, im Rahmen der ordnungsmäßigen Führung des gemeinsamen Hauswesens den anderen Ehegatten zu vertreten mit der Folge, daß aus solchen Geschäften beide Ehegatten berechtigt und verpflichtet werden. Nachdem auch die Vorschrift weggefallen ist, daß die Bestimmung der Wohnung dem Manne vorbehalten ist, besteht m. E. kein Hinderungsgrund, auch den Ab-

schluß eines Mietvertrages über eine Ehwohnung als Geschäft aufzufassen, das im Rahmen der gegenseitigen Vertretungsmacht liegt.

Ob nun im konkreten Falle ein Mietvertrag, den ein Ehegatte geschlossen hat, als auch im Namen des anderen Ehegatten geschlossen aufzufassen ist, wird niemals allgemein gesagt werden können, sondern wird jeweils von den Umständen des Einzelfalles abhängen. Man wird wohl so weit gehen können, zu sagen, daß im Zweifel der Vertrag seitens eines Ehegatten nicht nur für sich, sondern auch für den anderen Ehegatten geschlossen wird, so daß im Streitfälle der Teil, sei es der Vermieter, sei es einer der Ehegatten, der das Gegenteil behauptet, den Nachweis dafür zu führen hätte. Keinesfalls aber ist es anständig, ein Handeln auch im Namen des anderen Ehegatten auch dann anzunehmen, wenn etwa der gegenteilige Wille bei Vertragsabschluß klar zum Ausdruck gekommen ist. Ist das geschehen, so mag der Ehegatte, der einen derartigen Vertrag abschloß, u. U. — insbesondere wenn es gegen den Willen des anderen Ehegatten geschah — gegen das Prinzip der Gleichberechtigung verstößen haben, und der andere Ehegatte mag im Innenverhältnis zwischen den Eheleuten die möglichen Konsequenzen ziehen; das ändert nichts daran, daß in einem solchen Falle der Vertrag nur zwischen dem Vermieter und dem vertragsschließenden Ehegatten zustande gekommen ist und nicht das Gegenteil fingiert werden kann, wie es das Urteil offenbar für zulässig hält.

Prof. Dr. Nathan

**Zur Frage des Verhältnisses einer früheren Mietzinsfestsetzung im Zwangsmietvertrag zu einer nachfolgenden durch die Preisbehörde.**

OLG Halle, Urt. vom 18. Juli 1952 — 2U 33/52.

Das den Klägern gehörende Hausgrundstück in H. war nach 1945 unter Treuhandschaft gestellt worden. Am 1. November 1946 erhielten die Kläger die Verfügungsbefugnis über das Grundstück zurück. Die Beklagten waren bereits im November 1945 in das Grundstück eingewiesen worden und bezahlten seitdem monatlich 52,— DM Miete. Im März 1946 wurde der monatliche Mietzins durch die Preisbehörde auf 95,— DM festgesetzt. Die hiergegen eingelegte Beschwerde der Beklagten wies das Landespreisamt am 3. November 1947 zurück.

In dem am 17. September 1947 zwischen den Parteien abgeschlossenen Zwangsmietvertrag ist der Mietzins mit 52,— DM angegeben.

Die Kläger berufen sich auf den von der Preisbehörde festgesetzten Mietpreis und verlangen von den Beklagten den Unterschiedsbetrag für die Zeit vom 1. November 1946 bis 31. Dezember 1951. Das DG hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das OLG das Urteil des LG aufgehoben und die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges abgewiesen.

Aus den Gründen:

Die Berufung der Beklagten mußte Erfolg haben. Die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines Mietzinses von 95,— DM statt von 52,— DM hängt davon ab, ob die in dem zwischen den Parteien bestehenden Zwangsmietverträge getroffene Feststellung, daß der Mietzins 52,— DM betrage, gegenüber den oben angeführten Entscheidungen der Preisstellen bindend ist oder nicht. Die Entscheidung dieser Frage würde also eine Prüfung der Frage bedingen, ob und in welchem Umfange der Mietzinsfestsetzung im Zwangsmietverträge Rechtswirksamkeit zukommt.

Bei der Festsetzung des Mietzinses im Zwangsmietverträge handelt es sich um einen Verwaltungsakt. Der Auffassung des Landgerichts, daß es sich bei dieser Festsetzung nur darum gehandelt habe, den von den Beklagten tatsächlich gezahlten Mietzins anzugeben, und daß insoweit ein Verwaltungsakt nicht vorliege, vermag der Senat nicht beizutreten. Nach Art. VIII Ziff. 2c des KRG Nr. 18 muß der Zwangsmietvertrag auch den von den Mietern zu zahlenden Mietzins enthalten. Danach kann das Wohnungsamt als zur Festsetzung des Mietzinses nicht in dem Sinne absolut unzuständig angesehen werden, daß eine unabhängig von der Preisstelle getroffene Mietzinsfestsetzung einen Verwaltungsakt darstelle, dem eine rechtliche Bedeutung überhaupt nicht zukomme, ganz abgesehen davon, daß die seinerzeit zuständige Preisstelle ebenso wie das Wohnungsamt nur verschiedene