

Miet- und Pachtzinsforderungen.

N Berlin, 5. Mai. (Priv.-Tel.) Dem Reichstage ist, wie bereits kurz gemeldet, ein Gesetzentwurf betreffend Einschränkung der Verfügung über Miet- und Pachtzinsforderungen zugegangen.

In der Begründung zu dem Gesetzentwurf heißt es, daß die Schwierigkeiten, die auf dem Gebiete des Realcredits hinsichtlich der Beschaffung von Hypotheken zweiter und späterer Rangstellen zu Tage getreten sind, seit längerer Zeit in steigendem Maße Klagen hervorgerufen hätten. Namentlich wurden Klagen darüber laut, daß die Vorschriften des geltenden Rechts dem Eigentümer eines vermieteten oder verpachteten Grundstückes in zu weitem Umfange die Möglichkeit eröffnen, über die Miet- und Pachtzinsforderung mit Wirkung gegenüber dem bi. gl. berechtigten Gläubiger zu verfügen. In diesen Verhältnissen wird vielfach eine wesentliche Ursache für die Zurückhaltung erblickt, welche die Geldgeber neuerdings gegenüber Grundstücksbeleihungen an zweiter und späterer Stelle beobachten. In der Begründung heißt es nun, daß diese Klagen nicht als unberechtigt angesehen werden könnten, vielmehr sei anzuerkennen, daß unter dem geltenden Recht infolge der Ueberhandnahme unlauterer Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen Mißstände zu Tage getreten sind, deren Beseitigung im Interesse der Gesundung des Grundcredits geboten erscheint, und zwar könne das geschehen, ohne in den ganzen Komplex der in Betracht kommenden Fragen allzu tief einzugreifen. Es soll also im Wege der Gesetzgebung Abhilfe geschaffen werden. Es sollen dabei im wesentlichen die Vorschläge berücksichtigt werden, die auf diesem Gebiete seit Jahren von den Interessenten gemacht worden sind. Vom Standpunkt des Grundstückseigentümers aus würde es nun als angängig erscheinen, die Wirksamkeit von Vorausverfügungen über den Miet- und Pachtzins auf die Zeit bis zum Ablauf des zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendervierteljahres zu beschränken, aber im Interesse des Mieters und des Pächters soll nach der Ansicht des Gesetzgebers von einer ausnahmslosen Durchführung dieses Grundsatzes Abstand genommen werden, und hierbei werden folgende Gründe in Betracht gezogen:

Die vierteljährliche Vorauszahlung des Miet- und Pachtzinses bildet bereits heute die Regel. Soweit gegenwärtig längere Zahlungstermine vereinbart sind, wird sich der Übergang zu Vierteljahresterminen unschwer vollziehen, anders verhält es sich in den Fällen, wo kürzere Zahlungstermine vereinbart zu werden pflegen. Hierbei kommt namentlich die Miete, wo wöchentliche Zinszahlung üblich ist, und die Miete einzelner Räume, insbesondere möblierter Zimmer in Betracht, wo der Mietzins monatlich, nicht selten am 15. jeden Monats, entrichtet zu werden pflegt. Solche Zahlungstermine werden auch künftig aus naheliegenden wirtschaftlichen Gründen nicht wohl entbehrt werden können. Trifft nun in Fällen dieser Art der nächste Zinstermin nicht mit dem Quartalswechsel zusammen, sondern reicht der Zeitraum, für den der Mietzins im voraus bezahlt ist, noch in das folgende Kalendervierteljahr hinüber, so würde die Zahlung des Mieters nach der im § 574 des Bürgerlichen Gesetzbuches gegebenen Vorschrift, wie sie auch im § 1124 entsprechend wiederkehrt, nur in Ansehung des auf das laufende Vierteljahr entfallenden Mietzinses dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam sein. Der Mieter wäre also der Gefahr ausgesetzt, den auf das folgende Quartal entfallenden Teil seiner Zahlung nochmals entrichten zu müssen, wenn noch vor dem Quartalswechsel die Beschlagnahme erfolgte. Würde beispielsweise am 29. Dezember eine Wochenrate fällig und erfolgte am 31. Dezember die Beschlagnahme, so würde die Zahlung für die Tage vom 1. bis 4. Januar dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam sein und nochmals geleistet werden müssen.

Von größerer Bedeutung ist das zweite Bedenken, das einer die Wirkung der Vorausverfügung schlechthin auf das laufende Kalendervierteljahr beschränkenden Regelung entgegensteht. Es ist nicht selten, daß Mieter den Mietzins schon einige Tage vor der Fälligkeit entrichten. Die Gepflogenheit kann auf verschiedenen Gründen beruhen. Sie hat zu Unzuträglichkeiten nicht geführt und ist weder rechtlich noch wirtschaftlich zu beanstanden. Beschränkt man die Wirksamkeit von Verfügungen ausnahmslos auf den für das laufende Kalendervierteljahr zu entrichtenden Mietzins, so setzt man den Mieter, der einige Tage vor der Fälligkeit gezahlt hat, der Gefahr aus, den ganzen Vierteljahrsbetrag nochmals zahlen zu müssen. Um den hieraus sich ergebenden Bedenken zu begegnen, empfiehlt es sich, in den Fällen, wo die Beschlagnahme im letzten halben Monat (§ 189 des Bürgerlichen Gesetzbuches) eines Kalendervierteljahres erfolgt, die Wirksamkeit der Verfügung auf das folgende Kalendervierteljahr zu erstrecken. Damit erreicht man zugleich, daß der Grundstückseigentümer in der Lage bleibt, von der Mitte des letzten Quartalsmonats ab sich durch Abtretung der Miete oder Pacht den etwa nötigen Kredit zu verschaffen. Andererseits besteht für die Hypothekengläubiger, deren Zinsansprüche an den Quartalsterminen fällig zu werden pflegen, die Möglichkeit, beim Ausbleiben einer Zinsquote durch alsbaldige Einleitung des Vollstreckungsverfahrens sich dem Miet- oder Pachtzins schon vom folgenden Kalendervierteljahr ab zu sichern. Diese Regelung, die von Vertretern sowohl der Hypothekeninteressenten, wie der Grundstücksbesitzer befürwortet wird, dürfte somit allen berechtigten Anforderungen des Verkehrs Genüge leisten.