

Eine gefährliche Lücke in dem Entwurf des Bundesrats betr. das Gesetz zur Einschränkung der Verfügungen über Mieten.

Von Dr. Max Cohen, M. d. B.

Der Verfasser hat vor einigen Wochen in der Sitzung des Reichstages den Antrag gestellt, daß der Bundesrat durch seinen Vertreter bei dem Bundesrat für die baldige Inkraftsetzung des vor dem Reichstages verabschiedeten Entwurfs des vorgedachten Gesetzes — sei es im Wege einer Bundesrats-Vorordnung, sei es durch Einbringung bei dem Reichstage — eintreten möge. Außerdem hat der Vorstand des Grundgesetzkomitees in der Sitzung des Reichstages am 18. d. Mts. auf die Antragsteller sowie die unmittelbar Beteiligten, sondern auch weitere Kreise in allen Schichten der Bevölkerung im hohen Grade darüber erfreut sein werden, daß der Bundesrat sich nunmehr veranlaßt gesehen hat, einen entsprechenden Gesetzesentwurf dem am 18. d. Mts. zusammengetretenen Reichstage vorzulegen. Angesichts der allgemeinen Uebereinstimmung über die Wichtigkeit eines solchen Gesetzes konnte es sich nur darum handeln, ob — wie der Bundesrat ursprünglich beabsichtigte — die Regelung desselben bis nach Beendigung des Krieges aufgeschoben werden oder schon während seiner Dauer die dazu erforderlichen Maßregeln getroffen werden sollten. Da nun gerade in der Folge des Krieges und während desselben die durch das neue Gesetz zu bewirkenden Änderungen des bisherigen Zustand in besonderer Höhe hervorgetreten sind, so würde es sehr bedauerlich gewesen sein, wenn dem

Reichstage erst nach Beendigung des Krieges der Entwurf unterbreitet worden wäre, um so mehr, da alsdann so unendlich viele wirtschaftliche Probleme der Gesetzgebung zu unterbreiten sein würden, daß eine Abänderung des Entwurfs verunmüßigt stark in den Hintergrund geschoben werden würde.

Was nun den Entwurf selber betrifft, so enthält er einestheils eine — dem früheren Sammelgesetz näher angelegende — Abänderung des bürgerlichen Gesetzbuchs nach verschiedenen Richtungen hin, anderenteils starke Modifikationen des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Es soll für jetzt davon Abstand genommen werden, auf die sich über viele Paragraphen der beiden gedachten Gesetze erstreckenden Vor schläge und die ausführliche Verbindung näher einzugehen, indem dies vielmehr einer späteren Erörterung vorbehalten bleiben darf. Gegenwärtig handelt es sich darum, eine in dem Entwurf selber übergangene Lücke hervorzuheben, deren Ausfüllung bei der Schaffung des neuen Gesetzes unbedingt erforderlich erscheinen möchte.

Der § 573 BGB. — der sich mit dem Einfluß der Veräußerung eines Grundstückes auf die Hypothek usw. beschäftigt — soll nach dem Entwurf des Bundesrats in seinem ersten Teile die folgende Fassung erhalten:

„Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Uebergange des Eigentums über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbes entfallenden Mietzins getroffen hat, ist insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das zurzeit des Ueberganges des Eigentums laufende Kalendervierteljahr bezieht; erfolgt der Uebergang des Eigentums innerhalb des letzten halben Monats eines Kalendervierteljahres, so ist die Verfügung auch in dem vierten Vierteljahr, als sie sich auf den Mietzins für das folgende Kalendervierteljahr bezieht.“

wobei zu bemerken ist, daß der letzte Satzteil gegen die bisherige Fassung stark verändert ist. Aus dem folgt aber der nachfolgende, gegen die bisherige Fassung nicht veränderte Satzteil: „Eine Verfügung über den Mietzins für eine spätere Zeit muß der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zurzeit des Ueberganges des Eigentums kennt.“

Sagen diesen Satzteil richtig ist die gegenwärtige Abänderung.

Würde der vorstehende Satz in Kraft bleiben, so würde die Folge die sein: daß Verfügungen über Miete- oder Pachtforderungen — wobei insbesondere Forderungen in Betracht kommen — selbst dann, wenn sie sich auf eine Zeit der ganzen Dauer dieser Zeit ihre volle Rechtswirkung auswirken würden, falls der Erwerber des Grundstücks zur Zeit des Ueberganges des Eigentums Kenntnis von diesen Verfügungen gehabt hat. Bei einer oberflächlichen Betrachtung erscheint diese Bestimmung als vollständig gerechtfertigt, indem man davon ausgeht, daß es nicht mehr als recht und billig sei, daß der Erwerber alle solche Verfügungen, die er zur Zeit des „Erwerbes“ gekannt hat, gegen sich gelten lassen müsse. Bei dieser Annahme würde jedoch übersehen werden: daß der „Erwerb“ eines Grundstücks nicht etwa schon durch den (wenn auch formell beurkundeten) Eigentumsübertragungs-Vertrag sowie ebensowenig durch die Auffassung, sondern erst durch

die Eintragung in das Grundbuch erfolgt. Es ergibt sich hieraus: daß auch alle solchen Mietzessions, die dem Käufer weder bei der Eintragung über die Veräußerung, noch bei der Auffassung bekannt waren, ihn binden, wenn sie ihm einen Augenblick vor der Eintragung (deren genaue Zeit er naturgemäß nicht einmal kennt)