

*Ein gesüßliche Lücke in dem Entwurf betr.
das Gesetz zur Einschränkung der Verfügungen
über Mieten.*

Zessionen usw. in Kenntnis gesetzt ist, er sich nicht darüber besörnern kann, daß diese Verfügung ihm gegenüber in Kraft bleibt. Es fragt sich aber, was in solchem Falle als „rechtzeitig“ anzusehen ist. Mit Rücksicht auf die obigen Ausführungen möchte die Benachrichtigung nur dann als „rechtzeitig“ in dem hier in Betracht kommenden Sinne erscheinen, wenn sie so zeitig gemacht wird, daß der Erwerber vor nicht wieder gut zu machenden Nachteilen bewahrt bleibt. Die Regel wird die sein: daß die Zeit, zu der die Veräußerung für beide Teile bindend wird — also der Augenblick der Vollziehung der notariellen Verkäufersurkunde — als maßgebend anzusehen ist. Für diese Regelfälle würde die Aenderung genügen, daß in dem fraglichen Schlußsatz an Stelle der Worte: „zur Zeit des Ueberganges des Eigentums“ etwa die folgenden Worte:

„vor der Vollziehung des Vertrages, durch den das Eigentum an dem Grundstück übertragen wird.“

wären. Der Einwand, daß diese Aenderung deshalb nicht genügen würde, weil unter Umständenes überhaupt nicht einer Eigentums-Übertragungs-Urkunde bedarf, falls nur später die Auflassung und Eintragung erfolgt, ist deshalb nicht durchschlagend, weil für solche Fälle die allgemeine Bestimmung des ersten Satzes des § 573 BGB hinreichen würde. Es ist jedoch selbstverständlich, daß auch in anderer Weise dem genannten Uebelstand abgeholfen werden kann. Auf den Wortlaut der Aenderung kommt es hier nicht an.

Zum Schluß muß betont werden, daß es gut wäre, wenn schon vor der Beratung im Reichstages die hier behandelte Frage zur weiteren Diskussion gelangen würde, da voraussichtlich für diese Beratung nur eine verhältnismäßig kurze Zeit zur Verfügung gestellt werden wird.

zur Kenntnis gebracht werden. Nun ist es aber einem jeden in Grundstücksangelegenheiten Bewanderten bekannt, daß bei sehr vielen Grundstückskäufen der Käufer bereits nach Errichtung des notariellen Kaufvertrages nicht nur Anzeigen zu leisten, sondern auch Verfügungen (z. B. Vermietungen oder Verpachtungen, Abschließung von Bauverträgen und dergleichen mehr) zu treffen pflegt, bevor die Auflassung stattfindet. In diesem Falle würde der Käufer, falls ihm, sei es nun der Verkäufer, oder (was häufiger der Fall sein möchte) der Zessionar unmittelbar vor der Auflassung die Mitteilung darüber machen würde, daß eine Verfügung über die Mieten zu Gunsten Dritter auf eine lange Reihe von Jahren erfolgt sei, vor der Alternative stehen: entweder die häufig nicht absehbaren Nachteile zu riskieren, die mit der rückgängigmachung des ganzen Kaufgeschäftes für ihn notwendigerweise stets verknüpft sein würden, oder aber sich die bereits getroffene Verfügung über die Mieten gefallen zu lassen!

Der Preis der durch den Schlußsatz des § 573 ermöglichten Beeinträchtigungen des Erwerbers erhöht sich noch in hohem Grade, falls dem Bekleeren etwa in der Zeit zwischen der Auflassung und der Eintragung des Eigentums-Ueberganges das Bestehen der Zession zur Kenntnis gedrückt wird. In diesem Falle kann er sich, da er durch die Auflassung bereits viel stärker als durch den Kaufvertrag gebunden ist, den Folgen der sich auf lange Jahre erstreckenden Verfügungen über den Mietzins in der Regel überhaupt nicht entziehen.

Es wäre wohl kaum einem Zweifel unterliegen, daß in dieser Beziehung eine Aenderung getroffen werden muß. Nützlich ist es: daß eine Bestimmung erforderlich ist, die dafür sorgt, daß, falls der Erwerber eines Grundstücks rechtzeitig vor dem Erwerb über das Bestehen der