

Verfügungen über Miet- und Pachtzinsen.

Wie in Nr. 228 der „Vossischen Zeitung“ bereits mitgeteilt ist, ist dem Reichstage der Entwurf eines Gesetzes zur Einschränkung der Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen vorgelegt worden. Der Entwurf entspricht dem dringenden Bedürfnis nach Abstellung von Mißständen im Grundstücks- und Hypothekewesen, die sich schon seit Jahren bemerkbar gemacht hatten, die aber gerade während des Krieges zu fast unerträglichen Zuständen geführt hatten. Es ist bezeichnend, daß die Bestrebungen, die in dem jetzt vorliegenden Gesetzentwurfe anerkannt sind, nicht nur von den Hypothekengläubigern, zu deren unmittelbarem Schutze sie dienen, geltend gemacht worden sind, sondern mit der gleichen Nachdrücklichkeit von den Hypothekenschuldnern, deren Verfügungsrecht durch den Entwurf zunächst eingeschränkt wird. Man war sich in allen Hausbesitzerkreisen eben klar darüber, daß die gesetzlichen Vorschriften zu Unsicherheiten und Unlauterkeiten im Hypothekenverkehr führen mußten, die schließlich den ganzen Hypothekenmarkt lahm legen konnten, worunter natürlich dann die Hausbesitzer selbst am schwersten zu leiden haben würden. Es trat immer mehr zutage, daß in vielen Fällen und oft noch kurz vor der Beschlagnahme des Grundstücks die Mieten von dem Hauseigentümer abgetreten oder von seinen Gläubigern gepfändet wurden, um die Erträge des Grundstücks dem Zugriff der dinglich berechtigten Gläubiger zu entziehen. In gleicher Weise wurde durch die entsprechenden Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes der die Zwangsvollstreckung betreibende Gläubiger aufs schwerste geschädigt.

Nach den Vorschriften der §§ 573 und 574 in Verbindung mit den §§ 1123 und 1124 BGB kann der Hausbesitzer mit Rechtswirksamkeit gegenüber dem Erwerber über die Miet- und Pachtzinsen für das laufende und folgende Kalendervierteljahr verfügen. Dieses Verfügungsrecht kann an sich einem wirtschaftlich berechtigten Kreditbedürfnis des Hausbesitzers dienen. Aber in der Praxis hat es sich gezeigt, daß zu diesem Zwecke nur in den allerseltensten Ausnahmefällen von dem Verfügungsrechte Gebrauch gemacht wurde und daß in der überwiegenden Mehrzahl aller Fälle solche Schuldner davon Gebrauch machten, die kurz vor dem wirtschaftlichen Zusammenbrüche standen und sich nur noch schnell in den Besitz von Mitteln setzen wollten, auf die sie nach Lage der Sache gar keinen Anspruch hatten und um die nur die künftigen Erwerber bzw. Ersteher des Hauses geschädigt werden sollten. Hinzu kam, daß die gesetzlichen Vorschriften von gewissen Elementen dazu benutzt wurden, jene Zustände für unsaubere Geschäfte auszubeuten.

Es wird sich das Recht des Hausbesitzers, über die Mietzinsen im voraus zu verfügen, niemals vermeiden lassen, schon mit Rücksicht auf die Mieter, die wenigstens in allen größeren Städten die Miete monatlich oder vierteljährlich vorausbezahlen. Deshalb hat auch der vorliegende Entwurf das Verfügungsrecht des Hausbesitzers nicht etwa gänzlich aufgehoben, sondern nur beschränkt auf das laufende Vierteljahr; dagegen ist das Verfügungsrecht für das auf das laufende folgende Vierteljahr, wie es bisher nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zulässig ist, durch den Entwurf beseitigt worden. Mit Rücksicht darauf, daß die Periode der Mietzahlung nicht immer gerade mit dem Schlusse des Quartals — wie z. B. bei wöchentlicher Mietzahlung, die bei Arbeiterwohnungen vielfach jetzt eingeführt ist, oder bei der Mietzahlung am 15. eines Monats — zusammenfällt und in Anbetracht der Tatsache, daß oftmals die Mieter die Miete ein paar Tage vor dem Fälligkeitstage des Quartalersten zahlen, ordnet der Entwurf an, daß, falls der Uebergang des Eigentums innerhalb des letzten Kalendervierteljahres erfolgt, die Verfügung auch insoweit wirksam ist, als sie sich auf den Mietzins für das folgende Kalendervierteljahr bezieht. In einem solchen Falle wird also das Verfügungsrecht des Hausbesitzers auf die Dauer von höchstens $3\frac{1}{2}$ Monate erstreckt. Der Entwurf stellt im wesentlichen den Zustand wieder her, wie er in Preußen und in einzelnen anderen Bundesstaaten vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches bestanden hat. Da dieser Zustand zu Klagen niemals Veranlassung gegeben hatte, ist anzunehmen, daß auch das wirtschaftliche Interesse des Hausbesitzers durch die Neuregelung in dem Entwurfe nicht gefährdet wird. In gleicher Weise ist jetzt das Verfügungsrecht des Vermieters bei der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und im Konkurse durch eine entsprechende Aenderung des § 57 des Zwangsversteigerungsgesetzes und § 21 der Konkursordnung geregelt worden. Auch dem die Zwangsverwaltung betreibendem Gläubiger und dem Ersteher bzw. der Konkursmasse gegenüber ist die Verfügung des Hauseigentümers über die Mieten nur insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das laufende Kalendervierteljahr bezieht — mit der erwähnten Ergänzung auf die Dauer von höchstens einem weiteren halben Monat.

Einen ganz besonders krassen Uebelstand hat der Entwurf vornehmlich abstellen müssen. Nach einer Entscheidung des Reichsgerichts vom 5. Dezember 1906, das in zahlreichen anderen gerichtlichen Entscheidungen seine Nachwirkung ausgeübt hat, war es bei der Zwangsversteigerung möglich, daß der Eigentümer über den Mietzins zum Nachteil der dinglich berechtigten Gläubiger und des Ersteherers zweimal zwei Kalendervierteljahre, also ein volles Jahr, im voraus verfügen konnte. Einmal mußte nämlich der Gläubiger, wenn neben der Zwangsversteigerung des Grundstücks gleichzeitig die Zwangsverwaltung betrieben wurde, bei der Verteilung der beschlagnahmten Einkünfte die Vorausverfügungen für zwei Quartale gegen sich gelten lassen, und sodann behielt die Verfügung des Eigentümers, wenn das Grundstück erstanden war, dem Ersteher gegenüber wiederum für zwei Kalendervierteljahre ihre Wirksamkeit. Dieser Standpunkt des Reichsgerichts war allerdings nicht unbestritten, aber mit Recht hat der Entwurf Gelegenheit genommen, auch diese Frage gesetzlich ein für allemal zu regeln. Die Regelung sieht der Entwurf in der Weise vor, daß der Beginn des Zeitraumes für den die Vorausverfügungen dem Ersteher gegenüber wirksam bleiben, nicht wie bisher durch den Zuschlag, sondern bereits durch die Beschlagnahme des Grundstücks bestimmt wird, und zwar ganz ohne Unterschied, ob die Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung erfolgt. So ist also auf alle Fälle Vorsorge getroffen, daß die Vorausverfügung des Eigentümers sowohl den Hypothekengläubigern wie dem freihändigen Erwerber und dem Ersteher gegenüber unter allen Umständen auf die Dauer von 3 Monaten — in Ausnahmefällen von höchstens $3\frac{1}{2}$ Monaten — beschränkt ist.

Die Regelung des Entwurfes entspricht, wie gesagt, in allen wesentlichen Punkten den Bestrebungen aller in Be-

tracht kommenden Kreise, sowie auch den oftmals geäußerten Anschauungen der Rechts- und Wirtschaftswissenschaft. Da auch die Parteien im Reichstage schon vor dem Kriege über alle wichtigen Punkte einig waren, so ist nicht daran zu zweifeln, daß der Entwurf in der nächsten Sitzung des Reichstages zum Gesetz erhoben wird.