

Die Einschränkung der Verfügung über Mietsforderungen.

Mitten im Kriege soll der Reichstag bei seinem Zusammentritt mit einer nicht unwichtigen Friedensarbeit befaßt werden. Zur verfassungsmäßigen Beschlußnahme liegt ihm der Entwurf eines Gesetzes vor, welches die Verfügungen über Miet- und Pachtzinsforderungen einschränken soll. Im wesentlichen handelt es sich hier um einen Schutz, den Käufer und Ersteher von Hausgrundstücken und vor allem auch Hypothekengläubiger in weiterem Umfange erwecken sollen, als er ihnen bisher zustand. Es hat damit — um ohne intime juristische Darstellung der betreffenden Gesetzesbestimmungen ihren Inhalt knapp hervorzuheben — folgende Bewandnis:

Wer ein Grundstück kauft oder in der Versteigerung ersteht, muß damit rechnen, daß er vor dem Schluß des auf die Uebereignung bzw. den Zuschlag folgenden Kalenderquartals Mieten nicht erhält, weil über sie „verfügt“ worden ist. Diese Verfügung kann erfolgt sein entweder durch einen freiwilligen Akt des Grundstückseigentümers, nämlich durch Abtretung oder Verpfändung, oder sie kann ohne sein Zutun geschehen sein, nämlich durch Pfändung. Gleichviel, auf welchen Zeitraum Abtretung, Verpfändung oder Pfändung sich erstrecken sollten — dem Grundstückserwerber oder -ersteher gegenüber sind sie von Wirksamkeit nur bis zum Ende desjenigen Kalenderquartals, das dem Eigentumserwerbe folgt. Das Recht des Hypothekengläubigers, aus den Grundstückserträgen befriedigt zu werden, wird durch die Beschlagnahme — welche durch Anordnung einer Zwangsverwaltung oder durch Pfändung der Mietzinsen bewirkt wird — ausgeübt, unterliegt aber denselben Beschränkungen wie den eben erwähnten. Auch der Hypothekengläubiger muß also erwarten, daß die Mieten bis zum Ablaufe des der Beschlagnahme folgenden Kalenderquartals nicht zur Zwangsverwaltungsmafse fließen, sondern einem Zeßionar, Pfand- oder Pfändungsgläubiger zukommen. Ganz schlimm ist es mit dem Hypothekengläubiger bestellt, der später, nachdem das Grundstück auf seinen Antrag schon zwangsverwaltung worden war, es ersteht muß, um seine Hypothek zu retten. In diesem Falle lebt die nach Ablauf des folgenden Kalenderquartals infolge der Beschlagnahme schon unwirksam gewordene Verfügung wieder auf und entzieht ihm das, was sie ihm schon als Hypothekar entzogen hatte, als Ersteher nochmals für das zur Zeit des Zuschlags laufende und folgende Quartal. Zu diesem Resultat ist das Reichsgericht in einer vielfach angegriffenen Entscheidung, an der es jedoch festhielt, ausdrücklich gelangt.

Dem mit Grundstücks- und Hypothekensachen vertrauten Publikum sind das bekannte Dinge. Jeder Grundstücksersteher insbesondere rechnete mit ihnen, und die Schädigung des Realcredits, welchen der Mißbrauch der betreffenden Gesetzesbestimmungen herbeiführte, war eine enorme. Die Rechtsprechung suchte gegenüber den leider schon symptomatisch auftretenden Mietszeßionen zu helfen, indem sie die betreffenden „Verfügungen“ daraufhin untersuchte, ob sie mit dem Bewußtsein, den Hypothekengläubiger zu schädigen, vorgenommen und darum „anfechtbar“ waren. Wer sich heute bei seinem Anwalt Rat holt, was gegenüber einer solchen „Mietenschiebung“ zu machen sei, wird hören, daß die Rechtsprechung die Beziehung von Miete zu Hypothekenzins ganz prägnant erfaßt hat. Der Gläubiger — so wird er hören — welcher eine Abtretung von Mietzinsen entgegennimmt, muß wissen, daß

diese der Befriedigung des Hypothekengläubigers zu dienen bestimmt sind, und wenn er sich darüber hinwegsetzt, obwohl er fernher weiß, daß der Grundstückseigentümer ihm eine andere Sicherheit nicht geben, ihn auch nicht befriedigen kann, so tut er das auf eigene Gefahr. Er riskiert, daß die erfolgreiche Anfechtung ihn die bereits als Gegenwert der Abtretung oder Verpfändung hingegebene Valuta verlieren läßt.

Es muß anerkannt werden, daß die Besprechung sich hier den Bedürfnissen des Wirtschaftsverkehrs durchaus angepaßt hat. Sie ist dem großstädtischen Richter und Anwalt auch geläufig geworden, und der „Zeßionsschieber“ wird von ihr erfolgreich bekämpft. Aber der Weg der „Anfechtung“ blieb trotzdem, wie die Begründung des neuen Gesetzes mit Recht betont, unsicher und kostspielig, konnte natürlich auch da nicht helfen, wo ihre Voraussetzungen und vollstreckbarer Titel und fruchtlose Mobiliarpfändungen nicht vorlagen. Der Gesetzentwurf machte nun zunächst einen dicken Strich: die Mieten des folgenden Kalendervierteljahres sollen dem Zeßionar, Pfand- und Pfändungsgläubiger grundsätzlich nicht mehr zufallen, sondern nur die des zur Zeit des Eigentumsübergangs bzw. der Beschlagnahme laufenden; das gilt gegenüber dem Käufer, dem Ersteher, dem Hypothekengläubiger. Nur eine Ausnahme wird gemacht: erfolgen Beschlagnahme oder Eigentumsübergang innerhalb des letzten halben Monats des Kalendervierteljahres, so soll die Verfügung auch insoweit wirksam sein, als sie sich auf das folgende Vierteljahr bezieht. Der Entwurf begründet diese Ausnahme mit der nicht seltenen Gepflogenheit der Mieter, den Mietzins schon einige Tage vor der Fälligkeit zu entrichten und will diese tulanten Mieter nicht der Gefahr der Doppelzahlung aussetzen.

Dem Ersteher eines Grundstücks gegenüber soll die infolge der Beschlagnahme einmal eingetretene Unwirksamkeit — mit Ablauf des betr. Quartals — auch unwirksam bleiben. Das ist sehr wichtig gegenüber der oben erwähnten Rechtsprechung des Reichsgerichts. Das Gesetz kleidet diesen Satz in die Fassung: an Stelle des Eigentumsübergangs, dessen Zeitpunkt bisher der maßgebende für die Berechnung des laufenden Quartals war, tritt der Zeitpunkt der Beschlagnahme, und zwar auch der zwecks Zwangsversteigerung erfolgenden. Diese Bestimmung ist äußerst zweckmäßig. Denn die für den betreibenden Gläubiger infolge der Vorzugspflicht unbequeme Zwangsverwaltung wurde in den weitaus meisten Fällen doch nur zu dem einzigen Zweck ausgebracht, um eben unläuterer Zeßionen und Verpfändungen der Miete vorzubeugen.

Das sind die wesentlichsten Bestimmungen des neuen Gesetzentwurfs. Auch die Neufassung des Gesetzes soll natürlich nicht Zeßionen und Verpfändungen, die sich nur auf das laufende Quartal beziehen, sozusagen sanktionieren, und man wird gut tun, das Anfechtungsgesetz fleißig wie bisher anzuwenden. Aber vielleicht verschwinden die Zeßionsschieber allmählich von der Wüßtläche, wenn der Nettoerwerb bei diesen unläuterer Geschäften infolge der Beschränkung ihrer Wirkung auf das zur Zeit der Beschlagnahme oder des Eigentumsübergangs laufende Quartal erheblich gemindert wird. Einem großen Teil der der Rechtsprechung erwachsenden Anfechtungsprozessen würde man die Grundlage nehmen, wenn man auf die von dem Entwurf in Betracht gezogenen Gepflogenheiten, Mieten schon vor dem Quartalsersten zu zahlen, keine Rücksicht nähme und allgemein die Wirkung der „Verfügungen“ auf das laufende Kalendervierteljahr beschränken würde. Denn es muß damit gerechnet werden, daß findige Leute arglistig die Hinausschiebung der Beschlagnahme zu erreichen verstehen, um sich die Früchte ihrer unläuterer Tätigkeit auch für das folgende Quartal noch zu sichern. Das geschieht stets, wenn die Beschlagnahme erst nach dem 15. des letzten Monats des Kalenderquartals einträte.

Für den Mieter ergibt sich, wenn der Entwurf Gesetz wird, die bedeutsame Folge: er darf nicht vor dem 15. des letzten Monats des Quartals Miete für das nächstfolgende Quartal zahlen. Denn träte die Beschlagnahme oder der Uebergang des Eigentums an Käufer oder Ersteher noch vor diesem Tage ein, dann muß er doppelt Miete zahlen.

Landrichter Krüger.