

zu keinem billigeren Preise verkauft, als sie sonst in hiesiger Stadt verkauft zu werden pflegen. Es konnte daher auf die weiteren angetretenen Beweise und auf die zugeschobenen Eide nicht mehr ankommen, und musste die auf den § 1 des Gesetzes über den unlauteren Wettbewerb gestützte, allgemein auf das Verhalten des Beklagten beim Verkauf seiner Uhren gerichtete Klage als unbegründet abgewiesen werden.“ —

Wir gestehen, dass uns die Gründe über die Abweisung der Klage sehr überrascht haben. Unserem Laienverstand geht das über den Begriff; denn wenn einerseits zugegeben wird, dass durch das Wort „Gelegenheitskauf“ der Glaube erweckt wird, dass man hier besonders günstig kaufen kann, und andererseits nachgewiesen wird, dass in der That die Ware mindestens den Tagespreis oder noch mehr kostet, so ist das uns unverständlich. Noch mehr ist es die Anerkennung der Behauptung des Beklagten, er habe besonders günstige Einkäufe gemacht.

Wer von uns Uhrmachern hat nicht jeden Tag Gelegenheit besonders günstige Einkäufe machen zu können. Es ist doch wahrhaftig nicht der Uhrenhändler A. in Köln allein, der gegen Kasse kaufen kann. In der That ist die Bezeichnung „Gelegenheitskauf“ nur zu dem Zwecke angebracht, um das Publikum zum Kauf zu verlocken; denn einen eigentlichen Gelegenheitskauf giebt es bei dem starken Angebot heutzutage nicht mehr, es wäre denn ein einzelnes seltenes Stück. Das wissen wir Uhrmacher alle.

Eine Lehre dürfen unsere Kollegen aber aus der Sache ziehen, nämlich die: Vor einer Klage genau alle Umstände zu prüfen und noch dabei zu erwägen, dass der Richter, frei in seiner Meinung, manchmal ganz anderer Ansicht sein kann, als die, die einen solchen Fall als leidender Teil mitmachen müssen und deshalb den Schaden, der ihnen von solcher nichtlauteren Konkurrenz zugefügt wird, am eigenen Leibe bzw. Portemonnaie spüren.

Wir werden den Fall jedenfalls noch reiflich überlegen.

C. L.



### Bricht Kauf Miete?

Ueber die hierauf bezüglichen Bestimmungen des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches<sup>1)</sup>.

**D**er Grundsatz des gemeinen Rechtes, der auch in verschiedentliche Landrechte übergegangen war, dass „Kauf Miete bricht“, ist in das Bürgerliche Gesetzbuch (gültig vom 1. Jan. 1900 ab) nicht aufgenommen worden. Nach Reichsrecht gilt der Satz: „Kauf bricht nicht Miete!“ Man hat den Mieter gegen vorzeitige Auflösung eines bestehenden Mietsverhältnisses schützen zu müssen geglaubt, da, namentlich bei Geschäftsräumen, Läden, Komptoiren u. s. w., aus einer unerwarteten Kündigung eines auf Jahre hinaus geschlossenen Mietsvertrages schwere Nachteile für den Mieter entstehen können.

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt aber nur, wenn die Mieträume dem Mieter bereits übergeben sind. Bei der Vermietung beweglicher Sachen kommt er ebenfalls nicht zur Anwendung. Es ist nur zu untersuchen, wie sich beim Verkauf eines Grundstückes der Mieter zum neuen Erwerber und zum bisherigen Besitzer zu stellen hat.

1. Verhältnis des Mieters zum neuen Grundstückseigentümer.

Der Erwerber des Grundstückes tritt an Stelle des bisherigen Eigentümers und Vermieters in alle Rechte und Pflichten desselben ein. „Wird das vermietete Grundstück nach der Ueberlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis

<sup>1)</sup> Obiger Aufsatz bildet einen Abschnitt der umfassenden Sammlung von Artikeln, die unter dem Titel „Spaziergänge im Bürgerlichen Gesetzbuch“ in der Leipziger Gerichtszeitung erscheinen.

ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.“ (§ 571, Abs. 1 d. B. G.-B.) Also erst von dem Augenblicke des Eigentumsüberganges an kann der Erwerber seine Rechte geltend machen und wegen etwaiger Verpflichtungen vom Mieter in Anspruch genommen werden. Auch Verpflichtungen, welche der Vorbesitzer des Grundstückes dem Mieter gegenüber noch eingegangen ist, treffen nunmehr den Erwerber des Grundstückes. An ihn hat sich der Mieter zu halten. Das trifft z. B. zu, wenn der Vorbesitzer dem Mieter versprach, die Mieträume renovieren zu lassen, einen Ofen setzen zu lassen, in einem Lagerraume eine Wand durchbrechen oder einziehen zu lassen u. s. w. Der Erwerber kann den Mieter nicht mehr hinsichtlich der Erfüllung dieser Forderung auf den Vorbesitzer, mit welchem die Vereinbarung getroffen wurde, verweisen.

Der Erwerber hat aber auch vom Zeitpunkte der Eigentumsübertragung an alle Rechte des Vermieters. Das gilt hinsichtlich des Mietzinsanspruches wie der etwa vom Mieter seinem bisherigen Vermieter geleisteten Sicherheit. „Hat der Mieter des veräußerten Grundstückes dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird, oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt.“ (§ 572 d. B. G.-B.) Demnach hat der Vorbesitzer die Kautions an den Erwerber auszuhändigen, und dieser kann im Falle der Weigerung auf die Aushändigung klagen. Auch der Mieter kann im Klagewege die Herausgabe der Kautions an den Erwerber vom bisherigen Vermieter verlangen. Hat der Erwerber die Kautions noch nicht erhalten, so haftet er dem Mieter für die einstige Rückgewähr derselben nur, wenn er diese Verpflichtung dem bisherigen Vermieter gegenüber übernommen hat, was bei der Auseinandersetzung über den Kaufpreis u. s. w. erfolgen kann. Natürlich würde auch die Uebernahme einer solchen Verpflichtung dem Mieter gegenüber bindend sein.

Wie ist es nun zu regeln, wenn der bisherige Vermieter schon über die Zeit seines Eigentumsrechtes am Grundstück hinaus über den Mietzins verfügt hat? Der Mietzins wird in der Regel pränumerando gezahlt. Es werden oft auch mehrere Mietzinsraten im voraus entrichtet. Muss der Erwerber des Grundstückes diese Vorausverfügungen des Vorbesitzers anerkennen? Wie verhält er sich dem Vorbesitzer gegenüber?

Wenn der Vermieter den Mietzins nur für das laufende und das nächstfolgende Kalendervierteljahr eingezogen hat, so muss dies der Erwerber respektieren, und der Veräußerer ist insoweit befreit. „Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Uebergang des Eigentums über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfallenden Mietzins getroffen hat, ist insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Ueberganges des Eigentums laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht.“ (§ 573 d. B. G.-B.)

Dagegen muss der Veräußerer dem Erwerber den Mietzins erstatten, wenn er ihn auch für eine spätere Zeit schon im voraus eingehoben hat. Von dieser Verpflichtung zur Herauszahlung ist er nur dann befreit, wenn der Erwerber des Grundstückes zur Zeit des Ueberganges des Eigentums Kenntnis davon erlangt hatte, dass der Veräußerer schon auf längere Zeit hinaus über die Miete verfügt hatte und keine Vereinbarungen hinsichtlich derselben getroffen wurden. (§ 573 d. B. G.-B., Schlusssatz.)

Wie verhält sich der Erwerber dem Mieter gegenüber? Ausschlaggebend für das Verhältnis des Mieters zum neuen Erwerber hinsichtlich der Mietzinszahlung ist der Zeitpunkt, an welchem der Mieter von dem Uebergange des Eigentums an den Erwerber Kenntnis erlangt hat. Hat er den Mietzins nur für das laufende Vierteljahr, in welchem er Kenntnis von diesem Eigentumsübergang erhielt, und für das nächstfolgende Vierteljahr im voraus entrichtet, so muss dies der Erwerber ihm gegenüber gelten lassen, und der Mieter ist insoweit befreit. Der Erwerber kann sich insoweit nur an den Veräußerer halten, soweit dies nach dem oben Ausgeführten möglich ist. Wann das Eigentum thatsächlich übertragen wurde, ist für den Mieter nicht massgebend, sondern nur, wann ihm Kenntnis von dieser Uebertragung, gleichviel von wem, Veräußerer, Erwerber oder einem