

Dritten, wurde. Hat der Mieter über das laufende und nächstfolgende Vierteljahr seiner Kenntnisnahme hinaus den Mietzins schon voraus entrichtet, so muss er den weiter fällig werdenden Mietzins an den Erwerber noch einmal zahlen.

Das Verhältnis ist hier in derselben Weise geregelt, wie bei der Abtretung von Forderungen. (§ 406, 407, Abs. 1 d. B. G.-B.)

Dass Vereinbarungen, welche nach Uebergang des Eigentums auf den neuen Erwerber zwischen dem Vorbesitzer und dem Mieter getroffen werden, dem Erwerber gegenüber unwirksam sind, wenn der Mieter bereits Kenntnis von diesem Uebergang hatte, ist selbstverständlich, wird aber in § 574 des B. G.-B. noch besonders hervorgehoben.

Muss sich der Erwerber Gegenforderungen des Mieters an den Vorbesitzer aufrechnen lassen? Auch in dieser Beziehung ist der Zeitpunkt massgebend, an welchem der Mieter von dem Eigentumsübergang erfuhr. Gegenansprüche, welche dem Mieter an den Vermieter zustanden, bevor er von dem Uebergang des Eigentums Kenntnis erhielt, kann er auch dem neuen Erwerber gegenüber geltend machen. Nach der Kenntnis vom Uebergang entstehende Gegenforderungen an den früheren Vermieter braucht der neue Erwerber nicht gegen sich gelten zu lassen, aber er braucht es auch nicht hinsichtlich solcher Gegenforderungen, welche erst später fällig werden als seine Mietzinsforderung, obwohl sie bereits vor Kenntnis des Mieters vom Uebergang des Eigentums entstanden sind. Es werden im letzteren Falle Forderungen in Frage kommen, welche erst nach dem Vierteljahr, in welchem die Kenntnisnahme des Mieters erfolgt, und in dem nächstfolgenden fällig werden.

Hat der Vermieter dem Mieter angezeigt, dass eine Eigentumsübertragung stattgefunden hat, so hat es der Mieter nur noch mit der als Erwerber genannten Person zu thun und braucht sich in keiner Weise um die Rechtsverhältnisse, welche zwischen dem bisherigen Vermieter und dem Erwerber bestehen, zu kümmern. Selbst wenn er weiss, dass der angezeigte Eigentumsübergang noch nicht stattgefunden hat oder zurückgenommen ist u. s. w., hat er es nur mit dem angeblichen Erwerber zu thun. Wird ihm angezeigt, dass die Uebertragung nicht stattgefunden habe oder nicht wirksam geworden sei, so hat er dies nur zu beachten, wenn die Zurücknahme unter Zustimmung des angeblichen neuen Erwerbers erfolgt. (§ 576, 409, Abs. 1 und Abs 2 d. B. G.-B.)

2. Verhältnis des Mieters zum bisherigen Grundstückseigentümer. Der bisherige Grundstückseigentümer und Vermieter bleibt dem Mieter noch in mehrfachen Beziehungen haftbar.

Entschädigungsansprüche wegen Nichterfüllung der Verpflichtungen des bisherigen Vermieters, welche vor dem Eigentumsübergang entstanden sind, z. B. Erstattung notwendiger Verwendungen auf die Mieträume, Reparatur eines baufälligen Ofens u. s. w., muss der Mieter gegen den bisherigen Vermieter geltend machen.

Der bisherige Vermieter kann aber auch für die Verpflichtungen des neuen Erwerbers, welche nach dem Eigentumsübergang entstehen, haftbar gemacht werden. Er soll wie ein Bürge haften, und zwar wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat, d. h. der Mieter kann den bisherigen Vermieter sofort, ohne erst den Erwerber belangt zu haben, auf Schadenersatz u. s. w. verklagen. Er kann auch gegen den bisherigen Vermieter und den neuen Erwerber zugleich Klage erheben.

Darin würde eine grosse Härte liegen. Es ist deshalb bestimmt worden, dass diese bürgschaftsweise Haftung des bisherigen Vermieters nur bis zu demjenigen Termin dauern soll, für welchen der Mieter zuerst nach Kenntniserlangung vom Uebergang des Eigentums hätte gesetzlich oder vertragsmässig kündigen können, Macht der Mieter von dem Kündigungsrechte keinen Gebrauch, so ist der bisherige Vermieter von seiner bürgschaftsweisen Verpflichtung vom Kündigungstermin ab befreit. Auch hier müsste man billigerweise annehmen, dass es gleichgültig ist, von wem der Mieter die Kenntnis vom Uebergang des Eigentums erhalten hat, indessen ist in § 571 die Kenntnisnahme auf die Mitteilung

des Vermieters beschränkt. (Vergl. Haidlen, Kommentar zum B. G.-B., S. 639.)

Ein Beispiel wird unsere vorhergehende Darstellung am besten erläutern. Nehmen wir an, dass ein Mietvertrag vom 1. Januar 1900 mit vierteljährlicher Kündigung geschlossen wurde, das Grundstück aber am 5. Januar 1900 verkauft wurde. Lässt der neue Erwerber einen im Februar schadhaft wordenden Ofen nicht reparieren, so kann sich der Mieter an ihn und auch an den früheren Vermieter halten. Am 3. April spätestens hätte er aber den Mietvertrag für Ende Juni 1900 kündigen können. Hat er es gethan und der Ofen ist im Mai 1900 schadhaft geworden, so kann er ebenfalls neben dem Erwerber sich an den bisherigen Vermieter halten. Hat er von der Kündigung keinen Gebrauch gemacht, so kann er sich dagegen, da am 3. April 1900 die Haftpflicht des bisherigen Vermieters erloschen ist, nur noch an den neuen Erwerber halten.

Auch hinsichtlich einer vom Mieter gewährten Kautions kann dieser wegen Aushändigung der Kautions an den Erwerber gegen den bisherigen Vermieter, wie schon erwähnt, vorgehen.

Schliesslich kann sich der Mieter auch wegen solcher Verfügungen des Vermieters, welche der neue Erwerber nicht gegen sich gelten zu lassen braucht, an den bisherigen Vermieter halten. Desgleichen wegen solcher Ansprüche, welche der neue Erwerber nach dem oben Ausgeführten als Gegenansprüche sich nicht braucht aufrechnen zu lassen. Wird ein Grundstück veräussert und dem Mieter ist die Mietwohnung noch nicht übergeben, so kann er den Erwerber nicht auf Erfüllung belangen, wenn dieser nicht die Erfüllung der Verpflichtungen dem Vermieter gegenüber (natürlich auch dem Mieter gegenüber) übernommen hat. Er kann dann nur von dem bisherigen Vermieter Erfüllung wegen Schadenersatz fordern.

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Mieth“ findet auch analoge Anwendung, wenn ein Grundstück mit Rechten Dritter belastet wird. Sind die Mieträume dem Mieter bereits überlassen, und es wird z. B. das Niessbrauchsrecht einem Dritten eingeräumt, so hat dieser Dritte zwar alle Rechte des bisherigen Vermieters, muss aber auch alle Verpflichtungen desselben erfüllen, und der Vermieter kann sich an ihm und zugleich an dem Vermieter schadlos halten, wenn ihm der Gebrauch entzogen werden soll. Tritt nur eine Beschränkung des Gebrauchs ein, so kann der Mieter dagegen nur den Dritten wegen Unterlassung dieser Beschränkung belangen. (§ 577 d. B. G.-B.)



### Ankerangmodell mit Zeitangabe.

Hierzu die Abbildung auf Beilage Nr. 11.

Das nachfolgend beschriebene und durch Abbildungen noch näher erläuterte Gangmodell wurde von Heinrich Hahn als Prüfungsstück nach beendeter Lehrzeit bei dem Koll. F. N. Tietz in Kiel so vorzüglich ausgeführt, dass dem Verfertiger dieser Arbeit nicht nur das Diplom des Central-Verbandes, sondern auch eine besondere Prämie zuerkannt wurde.

Kurze Beschreibung der Anfertigung. Die rohen Räder, Triebe, Gestellplatten und Kloben wurden aus Glashütte bezogen; ebenfalls die Lochsteine und die Spiralfeder. Der Unruhreifen zur Kompensations-Unruh ist von einem Gelbgiesser in Kiel angefertigt worden.

Die Berechnung des Räderwerkes stellt sich wie folgt:

In einem Aufzuge geht das Modell 32 Stunden. Das Federhaus macht, da eine Stellung vorhanden ist, vier Umgänge; es hat 112 Zähne und greift in ein 14er Trieb ein.

Das Grossbodenrad besitzt 96, das Kleinbodenrad 90 Zähne; sie greifen beide je in ein 12er Trieb ein. Die Umdrehungszahl des Sekundenradtriebes ist also in einer Stunde:

$$\frac{96 \cdot 90}{12 \cdot 12} = 8 \cdot 7\frac{1}{2} = 60.$$

Die UnruhSchwungung beträgt eine Sekunde. Das Gangrad ist zugleich Sekundenrad und besitzt 30 Zähne.