

fönliche Ansprüche an den Vermiether zu sichern, und beantragt den Wegfall des Satzes:

„die gegen einen Abmiether eingegangene Verpflichtung, bei Veräußerung des Grundstücks dem Käufer die Erfüllung des Miethcontracts zur Bedingung zu machen.“

Bürgermeister **W e h n e r**: Es thut mir leid, diesmal erklären zu müssen, daß ich mich mit der geehrten Deputation nicht einverstanden erklären kann. Man hat diesen Vorbehalt, der dem Abmiether zur Seite steht, wohl nicht für so wichtig angesehen, als er es ist, und es kommt hier sehr viel auf die Localverhältnisse an; ich muß bemerken, daß namentlich in der Gegend, wo ich mich befinde, dieser Vorbehalt von großer Wichtigkeit ist. Wenn z. B. Etablissements zu Maschinenbau, Spinnereien u. s. w. unternommen werden, so haben die Unternehmer, welche so Etwas anfangen, zwar vielleicht soviel Geld, um ein solches Unternehmen zu beginnen, aber dazu, um sich auch noch Localitäten zu verschaffen, in welche sie diese Etablissements stellen, fehlt es gewöhnlich und es bleibt ihnen also nichts Anderes übrig, als sie müssen sich umsehen nach schicklichen Localitäten, und da nehmen, wo sie sie finden. Gewöhnlich suchen sie die benöthigten Räume auf Mühlen u. s. w. und miethen sie auf eine gewisse Zeit. Bei dieser Gelegenheit müssen sie sich sicher darauf verlassen können, daß sie auf eine gewisse Zahl von Jahren darin verbleiben können, damit ihnen kein Schaden erwächst; denn es leuchtet ein, daß man eine solche Einrichtung nicht gleich von einem Ort zum andern transportiren kann. Der Nachtheil also, wenn heute Jemand eine solche Localität ermiethet und in Kurzem wieder herausgesetzt würde, ist für einen Mann der Art so groß, daß er sich gar nicht berechnen läßt. Es ist sogar der Fall möglich, daß er gar keinen schicklichen Ort findet, und das Unternehmen müßte dann ganz aufhören, der Schade, welcher durch gezwungene Räumung entsteht, ist dann so bedeutend, daß man ihm solchen kaum wird ersetzen können. Aus diesen Gründen wird der Vorbehalt, der aus dieser §. herausgenommen werden soll, nothwendig, und derselbe ist für solche Fälle so wichtig, daß ich wahre Freude darüber gehabt habe, als ich im Gesetz fand, daß derselbe berücksichtigt wird, und das ist auch der Grund, warum ich mich gegen die Deputation und für den Gesetzentwurf erkläre.

Bürgermeister **H ü b l e r**: Auch ich muß mich gegen den von der Deputation vorgeschlagenen Wegfall des fraglichen Satzes aus §. 15. des Gesetzentwurfes auf das Entschiedenste erklären. Der beantragte Wegfall scheint mir über den Zweck des vorliegenden Gesetzes hinauszugehen. Die Gründe, welche die Deputation für die Weglassung des Satzes angegeben, stellen sich practisch als unhaltbar dar, und der Antrag selbst würde in seinen Folgen zu den unangenehmsten processualischen Weitläufigkeiten führen. Was den ersten Grund betrifft, so hat es nicht in der Absicht der Staatsregierung gelegen und nicht liegen können, durch den Gesetzentwurf Etwas an den Rechten und der Sicherstellung zu ändern, die sich die Privaten bei Eingehung von Miethverträgen zu verschaffen pflegen. Eine solche Sicherstellung seiner Rechte konnte aber der Abmiether bisher sich dadurch verschaffen, daß er wegen Festhaltung eines mit dem Ver-

miether eingegangenen mehrjährigen Contracts und um sich beim Verkaufe des Hauses gegen den Grundsatz: Kauf bricht Mieth, zu schützen, die Annotation einer Hypothek im Kaufbuche auswirkte. An die Stelle dieser Annotation wird nun künftig die Eintragung in die Hypothekenbücher treten, und es ist in der That kein Grund abzusehen, weshalb eine bloße Veränderung in der Form des bisherigen Rechtes dem Abmiether ein materielles Recht abschneiden soll. Das würde, wie gedacht, über den Zweck des Gesetzes hinausgehen. Die Gründe, welche hiernächst den Vorschlag der Deputation rechtfertigen sollen, reduciren sich auf das Bedenken, es werde die Eintragung der fraglichen Dispositionsbeschränkung eine zu große Belastung für die Behörden und eine zu schnelle Anfüllung der Grund- und Hypothekenbücher herbeiführen. Ich kann diese Bedenken nicht theilen; denn wie schon nach der bisherigen Verfassung die Bestellung einer solchen Hypothek nur durch Vereinigung der Interessenten geschehen konnte und darum nicht gar häufig vorkam, so wird auch künftig die Eintragung der fraglichen Beschränkung in das Hypothekenbuch eine Vereinigung zwischen Vermiether und Abmiether voraussetzen, und bei der muthmaßlichen, nicht zu großen Gewißheit der Vermiether, dergleichen Verbindlichkeiten sich auflegen zu lassen, ebenfalls nur in Ausnahmefällen vorkommen. Dann erstreckt sich aber auch in der Regel diese Beschränkung überhaupt nur auf größere und mehrjährige Miethen, die selbst in größeren Städten die bei weitem kleinere Zahl bilden. In beiden Beziehungen steht daher nicht zu besorgen, daß eine zu große Belastung der Behörden oder eine Ueberfüllung der Hypothekenbücher aus der Maßregel hervorgehen werde. Angenommen aber auch, daß dies mehr oder minder stattfinden könne, so würde ich doch den Schutz der Rechte des Miethmanns höher stellen, als jene Besorgniß für den Geschäftszuwachs der Behörden. Raubt man endlich dem Abmiether das Recht dieser Sicherstellung, so liegt auf der Hand, daß die Sache zu den unangenehmsten Weiterungen führen muß. Denn dem Abmiether, um seine aus dem Miethcontracte erworbenen Rechte zu wahren und der Gefahr der Exmission zu begegnen, wird nun nichts übrig bleiben, als dem Verkaufe des Hauses seines Abmiethers durch Appellation entgegenzutreten, wodurch dann der Weg zum Prozesse geöffnet ist. So lange daher der Rechtsatz: „Kauf bricht Mieth“ — den ich freilich, soweit thunlich, aus unserer Gesetzgebung gebannt sehen möchte — noch fortbesteht, erscheint eine Bestimmung, wie sie §. 15 enthält, ganz unentbehrlich, und muß ich daher dringend wünschen, daß es bei der Fassung des Gesetzentwurfes verbleiben möge.

Bürgermeister **S c h i l l**: Was ich bemerken wollte, hat bereits der Herr Bürgermeister Hübler ausgesprochen, und ich kann mich nur für den Gesetzentwurf und gegen die Deputation aussprechen. Es gehört, was die Deputation gesagt hat, gar nicht zum Gesetzentwurf, sondern betrifft ein ganz anderes Rechtsverhältniß, und ist nur von den Mitgliedern der Deputation ausgesprochen worden, daß in das Gesetz Nichts kommen sollte, als das, was nur zur Hypothekenordnung gehört, so scheint mir ihr Vorschlag ihr fremd. Ich kann also nur gegen die Deputa-