

80. Ist die Vorschrift des Art. 1743 B.G.B., wonach der Kauf die Miete dann nicht bricht, wenn ein authentischer Mietvertrag oder ein solcher mit einem sicheren Datum vorliegt, eine Formvorschrift oder eine durch § 14 Einf.-Ges. zur C.P.D. beseitigte Beweisvorschrift?

II. Civilsenat. Urtr. v. 3. November 1899 i. S. Ehel. R. (R.L.) w. H. (Wefl.). Rep. II. 235/99.

I. Landgericht Trier.

II. Oberlandesgericht Köln.

Aus den Gründen:

„Es kommt für die Entscheidung über die Revision — wie auch der Revisionskläger anerkennt — lediglich darauf an, ob die Annahme des Oberlandesgerichtes in dem Zwischenurteil, daß der Art. 1743 B.G.B. keine Formvorschrift, sondern eine, demnach durch § 14 Ziff. 2 Einf.-Ges. zur C.P.D. aufgehobene Beweisvorschrift enthalte, sodas nummehr auch im Falle eines mündlichen Mietvertrages der spätere Kauf die Miete nicht bricht, als rechtlich zutreffend zu erachten ist.

Die Frage über die Bedeutung und Tragweite der Vorschrift des Art. 1743 a. a. D. ist in der französischen Rechtsprechung und Doctrin bestritten. Es handelt sich dabei darum, ob die fragliche Bestimmung grundsätzlich als der Ausfluß des Satzes „Kauf bricht nicht Miete“ zu erachten, oder ob dieselbe nur als eine Ausnahmebestimmung aufzufassen ist, welche für den Fall, daß der Mietvertrag in einem authentischen Akt oder in einem Privatakt mit sicherem Datum beurkundet ist, dem Mieter, wenn das Grundstück später verkauft wird, den Mietbesitz sichern soll.

Der ersteren Ansicht ist beizutreten. Die Miete ist ein obliga-

torisches Verhältnis, das an sich nur Wirkungen zwischen den Kontrahenten hat. Durch den Übergang des Eigentumes der vermieteten Sache auf einen Dritten im Wege des Verkaufes tritt der neue Erwerber nicht an sich schon in ein bestehendes Mietverhältnis ein, so daß er dem früheren Mieter gegenüber gebunden wäre. Es bedarf dazu, für den Fall, daß eine vertragliche Abmachung nicht vorliegt, einer gesetzlichen Vorschrift, die das französische Gesetz, indem es im Gegensatz zum gemeinen Recht wesentlich — wie auch das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch — aus Zweckmäßigkeits- und Billigkeitsgründen den Mieter für den Fall des Verkaufes des Mietobjektes in dem vertraglich erworbenen Mietbesitz schützen wollte, im Art. 1743 a. a. O. gegeben hat. Dieser Grundsatz ist aber als solcher ein allgemeiner und hat an sich dieselbe Bedeutung, gleichgültig in welcher Form der Mietvertrag abgeschlossen wird. Danach hat die Beschränkung des Art. 1743 auf authentische Mietverträge und solche mit sicherem Datum nur den Sinn und den Zweck, den Ankäufer durch strenge Beweisvorschriften — deren Erfüllung insbesondere bei der französischen Einrichtung der Einregistrierung der Privatakte keine Schwierigkeiten bot, und welche auch im übrigen den Grundsätzen des französischen Rechtes über die Beweisführung Dritten gegenüber (Artt. 1341. 1328 B.G.B.) entspricht — gegen fingierte, insbesondere antedatierte Mietverträge und deren rechtliche Folgen zu schützen. Als solche Beweisbeschränkungen sind aber die fraglichen Bestimmungen durch den § 14 Ziff. 2 Einf.-Ges. zur C.P.D. beseitigt und können insbesondere auch nicht etwa insofern als bestehen geblieben erachtet werden, daß mindestens ein schriftlicher Mietvertrag, bezüglich dessen Datums die freie Beweiswürdigung einzutreten hätte, zu fordern wäre, wie dieses seitens des badischen Einführungsgesetzes zur C.P.D. § 146 im Wege der Gesetzgebung bestimmt worden ist (zu vgl. §§ 571. 566 Abs. 1 Deutsch. B.G.B.).

Somit ist die Entscheidung des Oberlandesgerichts, nach welcher für den Fall, daß durch die Ausschwörung des dem Beklagten auferlegten Richtereides festgestellt wird, daß derselbe das fragliche Haus von dem Rechtsvorgänger der Kläger durch mündlichen Mietvertrag bis 1. März 1899 gemietet hatte, der allein noch in Frage stehende Anspruch auf Schadenersatz wegen nicht erfolgter Räumung abgewiesen werden soll, rechtlich nicht zu beanstanden.“