

13. Bezieht sich der Art. 172 Einf.-Ges. zum B.G.B. auch auf Fälle der Zwangsversteigerung?

III. Zivilsenat. Urte. v. 26. Februar 1901 i. S. K. (Kl.) m. B. (Bekl.). Rep. III. 25/01.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Aus den Gründen:

„Im Oktober 1899 ist das Hausgrundstück Bl. 280 des Grundbuchs für M., in welchem der Kläger eine bis zum 30. April 1905 gemietete Wohnung innehatte, in notwendiger Subhastation der Beklagten zugeschlagen, ihre Eintragung als Eigentümerin im Grundbuche aber erst am 14. Mai 1900 erfolgt. Ende März 1900 kündigte im Auftrage der Beklagten der ihr als Ersteherin bis zur Eintragung ihres Eigentums im Grundbuche in Gemäßheit des § 176 Abs. 2 der sächsischen Subhastationsordnung bestellte Vertreter, Ortsrichter F., dem Kläger den Mietvertrag zum 1. Juli 1900. Zugleich kündigte die Beklagte dem Kläger mittels Briefes vom 30. März 1900 auch selbst zu demselben Zeitpunkte. Diese eigene Kündigung zog sie dann durch Brief vom 14. Mai 1900, nachdem sie an diesem Tage im Grundbuch eingetragen war, zurück und kündigte anderweit zum 31. März 1901. Der Kläger hält, indem er davon ausgeht, daß das neue bürgerliche Recht, § 571 B.G.B., entscheidend sei, wonach der neue Erwerber eines Grundstückes in die bestehenden Mietverträge einzutreten hat, und daß eventuell auch nach sächsischem Recht eine gültige Kündigung nicht vorliege, die erfolgten Kündigungen für unbeachtlich und hat daher Klage erhoben, festzustellen, daß der Mietvertrag noch bis zum 30. April 1905 fortdauere.

Während das Gericht erster Instanz unter Billigung beider Gründe des Klägers nach dem Klageantrage erkannt hat, hat das Berufungsgericht die Klage, soweit sie eine Fortdauer des Mietvertrages über den 31. März 1901 beansprucht, abgewiesen, indem es ausführt,

daß trotz Art. 172 Einf.-Ges. zum B.G.B. das neue Recht auf den vorliegenden Rechtsfall keine Anwendung finden könne, und daß nach sächsischem Recht in der Kündigung des Ortsrichters F. eine gültige Kündigung zu finden sei, die durch die spätere Kündigung vom 14. Mai 1900 nur hinsichtlich des Räumungstermines modifiziert sei.

Der gegen beide Ausführungen nunmehr seitens des Klägers erhobenen Revision muß der Erfolg versagt bleiben.

Denn was zunächst die Frage der Anwendbarkeit des neuen Rechtes anlangt, so kann der Art. 172 Einf.-Ges. zum B.G.B. auf die Fälle der Zwangsversteigerung überhaupt nicht bezogen werden. Da nämlich nach § 57 des Reichszwangsversteigerungsgesetzes vom 20. Mai 1898 die Vorschriften der §§ 571 flg. B.G.B. für den Fall der Zwangsversteigerung nur eingeschränkt gelten, hier insbesondere dem Ersteher ein Kündigungsrecht gegeben ist, somit die Rechte zwischen Ersteher und Mieter im Falle der Zwangsveräußerung anders geordnet sind, als bei anderen Veräußerungen, so kann auch der Art. 172 Einf.-Ges., wenn er die Vorschrift des § 571 B.G.B. auf ältere Mietrechte ausdehnt, dies doch nur für die Fälle aussprechen wollen, die der § 571 selbst im Auge hat, nicht aber für den Fall der Zwangsversteigerung, für den der § 57 des Zwangsversteigerungsgesetzes eine andere Regelung vorschreibt. Dies ergibt auch der eigene Wortlaut des Art. 172 a. a. D., indem er dem Mieter nur die „im Bürgerlichen Gesetzbuche bestimmten“ Rechte giebt, da die dem Mieter im Zwangsvollstreckungsverfahren zustehenden Rechte nicht im Bürgerlichen Gesetzbuche, sondern im Zwangsversteigerungsgesetze bestimmt sind. Mit Recht weist auch das Berufungsgericht darauf hin, daß, wenn der Art. 172 auch auf den Fall der Zwangsversteigerung anwendbar wäre, also in dieser alle älteren Mieter und Pächter unbedingt die Rechte des § 571 B.G.B. hätten, wonach jede Kündigung ihnen gegenüber ausgeschlossen wäre, alsdann die landesgesetzlichen Ausführungsbestimmungen zum Zwangsversteigerungsgesetze (preussisches Ausführungsgesetz vom 23. September 1899 Art. 7, bayerisches Ausführungsgesetz vom 9. Juni 1899 Art. 28, sächsisches Ausführungsgesetz vom 18. Juni 1900 § 8), welche die Vorschrift des § 57 des Zwangsversteigerungsgesetzes auch auf ältere, vor dem 1. Januar 1900 entstandene Miet- und Pachtrechte ausdehnen, sich mit jener reichsgesetzlichen Vorschrift in Widerspruch setzen würden. Dies beweist,

daß auch die Landesgesetzgebungen davon ausgehen, daß der Art. 172 den Fall der Zwangsversteigerung nicht umfaßt, wie dies denn auch in den Motiven zu Art. 7 des preussischen Ausführungsgesetzes (S. 19) ausdrücklich gesagt ist. Die bezüglichen Bestimmungen der Ausführungsgesetze, hier also der § 8 des sächsischen Ausführungsgesetzes, können aber für den vorliegenden Fall überhaupt nicht in Frage kommen, da sie sich nur auf das neu geregelte Zwangsversteigerungsverfahren beziehen, ein, wie hier, vor dem Inkrafttreten des neuen Zwangsversteigerungsgesetzes beantragtes Verfahren aber nach § 15 des Einführungsgesetzes zum Zwangsversteigerungsgesetze nach den bisherigen Landesgesetzen zu erledigen ist. Ist aber das Verfahren nach den bisherigen Gesetzen zu erledigen, so muß dies auch von den Wirkungen desselben gelten, und ist der dies ausdrücklich ausprechende Satz des ersten Entwurfes,

vgl. Saedel, Zwangsversteigerungsgesetz S. 604,

in den späteren Entwürfen auch nur als selbstverständlich weggelassen.

Ist hiernach mit Recht das frühere sächsische Landesrecht zur Anwendung gebracht, so scheitern alle weiteren Angriffe der Revision an der Irrevisibilität des Rechtes." . . .