

7. Entstehung des BGB: Miete und Eigentum

1. [Erster] Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Amtliche Ausgabe, Berlin und Leipzig 1888:

„§. 509. Ist im Falle der Vermietung eines Grundstückes nach Ueberlassung desselben an den Miether das Eigentum an dem Grundstück von dem Vermiether auf einen Dritten übertragen worden, so ist der Dritte verpflichtet, den vertragsmäßigen Gebrauch des Grundstückes durch den Miether sowie die Vornahme derjenigen Handlungen, welche gegenüber dem Miether dem Vermiether obliegen, insbesondere die von dem Vermiether zu bewirkenden Ausbesserungen, noch so lange zu gestatten, bis nach der von dem Dritten an den Miether gerichteten Aufforderung zur Räumung des Grundstückes die im §. 522 bestimmte gesetzliche Kündigungsfrist oder, wenn die vertragsmäßige Kündigungsfrist kürzer ist, diese kürzere Frist verstrichen ist.

Erfolgt die Aufforderung zur Räumung des Grundstückes, so ist der Miether berechtigt, von dem Vertrage sofort für die Zukunft zurückzutreten.“

2. Otto von Gierke, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, Vortrag vor der Wiener Juristischen Gesellschaft (1889), in: E. Wolf (Hg.): Quellenbuch zur Geschichte der Deutschen Rechtswissenschaft, Frankfurt/M. 1949, S. 478 ff.:

„Unverkennbar hat ja bereits ein durch unsere moderne Gesetzgebung hindurchgehender sozialer Zug auch dem Privatrecht an zahlreichen Stellen ein verändertes Gepräge verliehen. Gerade diejenigen neuesten Gesetze, die mit dem besonderen Namen ‚sozialpolitischer‘ Gesetze bezeichnet zu werden pflegen, greifen tief in privatrechtliche Gebiete ein. Doch ist es ein verhängnisvoller Irrthum, – ein Irrthum, den der Entwurf des deutschen Civilgesetzbuches begangen hat, – wenn man meint, man dürfe das soziale Werk den Spezialgesetzen überlassen, um unbelästigt durch die so abgewälzte Aufgabe das gemeine Privatrecht rein individualistisch auszugestalten. Man erhält nun zwei von ganz verschiedenem Geiste beherrschte Systeme: ein System des gemeinen Civilrechts, in welchem das ‚reine‘ Privatrecht beschlossen liegt, und eine Fülle von Sonderrechten, in denen ein vom öffentlichen Recht her getrübt und mit öffentlichem Recht vermischtes Privatrecht waltet. Hier lebendiges, volkstümliches, sozial gefärbtes Recht voll innerer Bewegung, – dort eine abstrakte Schablone, romanistisch, individualistisch, verknöchert in todter Dogmatik.

Damit entfällt der absolutistische Begriff des Eigentums, wie er in unseren Pandektenlehrbüchern sich spreizt und vom deutschen Entwurf in die legale Form gebracht wird:

Ihr liegt eine Überspannung des Eigentumsbegriffes zu Grunde, über welche die Gegner alles Privateigentums frohlocken mögen. Nein! Das Privateigentum ist schon seinem Begriff nach kein absolutes Recht. Alle ihm im öffentlichen Interesse gesetzten Schranken mit Einschluß der Möglichkeit der Enteignung sind in seinem Begriff angelegt und entstammen seinem innersten Wesen.“

3. H. Brunner, in: Verhandlungen des 19. Deutschen Juristentages, 1888, Bd. 3, S. 300 ff., zit. nach K. Kroeschell, Deutsche Rechtsgeschichte, Bd. 3, 2. Aufl. Köln u.a. 1993, S. 194:

„Geehrte Herren, die I. Abtheilung hat in der Frage ‚Kauf bricht Miethe‘ den Ihnen gedruckt vorliegenden Beschluß gefaßt. Die Abtheilung hat damit Stellung genommen gegen den Standpunkt, welchen der Entwurf des bürgerlichen Gesetzbuches in dieser Frage einnimmt.

Nach dem Entwurf ist es bekanntlich möglich, daß jemand seine Sache einem Anderen vermietet oder verpachtet und bald darauf einem Dritten übereignet mit der Wirkung, daß dieser Dritte an das Recht des Pächters oder des Miethers nicht gebunden ist. [...] Der Grundsatz: ‚Kauf bricht Miethe‘, den wir abgelehnt haben, hängt eng zusammen mit den socialen Verhältnissen des römischen Reiches, mit Verhältnissen, welche bei uns jetzt nicht mehr vorliegen. [...] Daneben kann nicht in Betracht kommen, ob es möglich ist, den Grundsatz: ‚Kauf bricht nicht Miethe‘ etwa vom Standpunkte des römischen Rechtes aus zu construieren. Mit den Bausteinen bloß des römischen Rechts und etwaigem naturrechtlichen Mörtel läßt sich eben heutzutage kein großes Gesetzgebungswerk mehr herstellen und das bürgerliche Gesetzbuch ist von vorneherein eine Todtgeburt, wenn sein Gesetzgeber nicht mit einem Tropfen socialpolitischen Oeles gesalbt war. Es widerspricht, m. H., ferner unserem Rechtsgefühl, daß jemand eine Sache heute für längere Zeit vermietet und verpachtet und morgen übereignen kann mit der Wirkung, daß der Erwerber an das Recht des Miethers nicht gebunden ist, denselben austreiben kann.“

4. Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, in: RGBl. 1896, S. 195 ff.:

„§. 571. Wird das vermietete Grundstück nach der Ueberlassung an den Miether von dem Vermiether an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber an Stelle des Vermiethers in die sich während der Dauer seines Eigenthums aus dem Miethverhältniß ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.

Erfüllt der Erwerber die Verpflichtungen nicht, so haftet der Vermiether den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Miether von dem Uebergange des Eigenthums durch Mittheilung des Vermiethers Kenntniß, so wird der Vermiether von der Haftung befreit, wenn nicht der Miether das Miethverhältniß für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist.“

Leitfragen

- 1. Erörtern Sie anhand der Quelle 1 den Eigentumsbegriff im ersten Entwurf des BGB.**
- 2. Diskutieren Sie anhand der Quellen 2 und 3 die Kritik am ersten Entwurf des BGB. Gehen Sie dazu auch auf die Hintergründe in der Rechtswissenschaft der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein. Was meint Brunner mit dem „naturrechtlichen Mörtel“?**
- 3. Ist das BGB von 1900 Ihrer Meinung nach der Kritik gerecht geworden?**