Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Über Wohnungsmieten

urn:nbn:de:bsz:31-217200

Visual Library

Ueber Wohnungsmieten

gilt hier — teils nach Landrecht, teils nach Ortsgebrauch — in allen Fällen, wo nicht der Mietvertrag eine andere Bestimmung trifft, Folgendes:

Der Mietvertrag kann schriftlich oder mündlich abgeschlossen werden (L.-R.-S. 1714).

Der Vermieter wie der Mieter müssen die Wohnung in gutem Stand erhalten, ein Jeder soweit die erforderlichen Reparaturen ihm obliegen (L.-R.-S. 1720). Zu den dem Mieter obliegenden sogen. kleinen Ausbesserungen gehören die Reparaturen der Thüren, Kreuzstöcke, Fensterscheiben, hölzerne Wandverschläge, Ladenbeschläge, Riegel und Schlösser; alle andern Ausbesserungen bleiben dem Vermieter zur Last, ebenso die soeben benannten kleinen Reparaturen, falls dieselben durch längere, dem Mieter nicht zur Last fallende Vernachlässigung — Hauptreparatur! — oder durch einen unabwendbaren Zufall (z. B. Abgang an Fensterscheiben durch Hagelwetter) verursacht sind (L.-R.-S. 1754/1755). Hat der Mieter eine notwendige, im Interesse des Vermieters gelegene größere Ausbesserung vornehmen lassen, so kann er den Ersatz der gemachten Aufwendungen begehren.

Den Zustand der Wohnung anlangend, so gilt dieselbe — Gegenbeweis vorbehalten — als in gutem Stand befindlich und gereinigt übernommen und ist ebenso zu verlassen (L.-R.-S. 1730/1731). Für jede nicht durch den ordnungsmäßigen Gebrauch veranlaßte Verschlimmerung der Wohnung ist der Mieter verantwortlich, solang er nicht seine Schuldlosigkeit beweist (L.-R.-S. 1732); insbesondere darf in der Küche, den Hausgängen und auf dem Speicher kein Holz gespalten werden. Der Mieter haftet noch für solche Verschlimmerungen der Wohnung, welche von seinen Hausgenossen und Aftermietern herrühren (L.-R.-S. 1735). Die Straßen- und Hofreinigung wechselt wöchentlich unter den das Haus bewohnenden Familien, ebenso falls mehrere Familien auf einem und demselben Gang wohnen, die Reinigung der zu den Wohnungen derselben führenden Treppe und jenes Ganges.

Eine in dem Miethause befindliche Waschküche und Trockenspeicher gilt als zur Benutzung mitvermietet, nicht aber auch ein Vorgärtchen oder ein Garten hinter dem Hause, soweit nicht Anderes vertragsmäßig verabredet wird.

Der Mieter darf die Wohnung weiter vermieten (Aftermiete), falls nicht das Gegenteil bedungen ist (L.-R.-S. 1715). In Ermangelung anderweitiger Vereinbarung ist der Mietzins nachträglich (postnumerando) zu entrichten. Bringt der Mieter nicht genügend Hausrat in die Wohnung ein, so kann der Vermieter die Auflösung des Vertrags begehren (L.-R.-S. 1752). Im Fall der Aftermiete haftet der Aftermieter dem Hauptvermieter nur für den Betrag des Aftermietzinses, welchen er zur Zeit des Gerichtszugriffes noch schuldig ist. Vorauszahlungen, welche er vertragsmäßig leisten mußte, darf er dabei in Aufrechnung bringen (L.-R.-S. 1753). Für die Benutzung der Wasserleitung, für die Dünger- und Kehrichtabfuhr, sowie für die Abortentleerung ist eine verhältnismäßige Vergütung zu leisten, falls nicht in dem Vertrag bedungen ist, daß diese Ausgaben dem Vermieter allein zur Last bleiben.

Die Dauer des Mietverhältnisses entscheidet sich in erster Reihe nach der in dem Vertrage darüber festgesetzten Bestimmung; in Ermangelung einer solchen gelten Wohnungen, deren Mietzins in vierteljährlichen Zielern bedungen ist, auch als mit vierteljährlicher Kündigung — jedoch nur auf die hier üblichen Quartale 23. Januar, 23. April, 23. Juli, 23. Oktober — dergestalt vermietet, daß die Frist zur Räumung der Mietwohnung mit dem Tage der erfolgten Kündigung — und sofern letztere unter dem Quartal erfolgt, erst mit dem nächstfolgenden Quartalstermin — zu laufen beginnt. Bei monatweise gemieteten Wohnungen (im Zweifel bei allen Wohnungen, deren Miete monatweise bedungen ist) gilt vierwöchentliche Kündigung. Durch den Tod des Vermieters oder des Mieters wird der Mietvertrag ebensowenig aufgelöst, als durch den Verkauf des Hauses (L.-R.-S. 1742/1743), sofern dies nicht in dem Vertrag festgesetzt ist. Enthält die Vertragsbestimmung, daß der Hausverkauf die Miete aufhebe, keinen andern Vorbehalt wegen der Entscheidung, so muß der Käufer, falls er den Mieter austreiben will, diesem eine Entschädigung in dem Betrag des auf die ortsübliche Kündigungsfrist entfallenden Mietgeldes zahlen (L.-R.-S. 1745). Auch falls der Vermieter die vermietete Wohnung selbst bedarf, kann er das Mietverhältnis nur unter Einhaltung der ortsüblichen

BLB BADISCHE LANDESBIBLIOTHEK
Baden-Württemberg

Kündigungsfrist lösen (L.-R.-S. 1761/1762); andererseits muß der Mieter in dem Fall, daß die Wohnung während der Miete einer unverschieblichen Ausbesserung bedarf, die Vornahme der letztern dulden, selbst falls er dieserhalb einen Theil der Wohnung zeitweilig entbehren muß; nur wenn die dadurch veranlaßte Beschränkung in der Benutzung der Wohnung mehr als 40 Tage dauert, kann ein verhältnismäßiger Nachlaß am Mietzins beansprucht werden; blos in dem Fall, wenn durch die Vornahme der Ausbesserung dem Mieter die unentbehrliche Wohnung für sich und seine Familie entzogen wird, kann dieser den Mietvertrag auflösen (L.-R.-S. 1724).

Der Auszug ist auf den Zieltermin zu bewerkstelligen. Für den Fall der Verzögerung wird auf die §§. 769 ff.; 787 C.-P.-O. (Vgl. auch die §§. 125, 129 der Dienstweisung für Gerichtsvollzieher) verwiesen.

Zusammenstellung

einiger Verordnungen und ortspolizeilichen Vorschriften, beziehungsweise einzelner Bestimmungen aus solchen, welche für die Einwohnerschaft der Residenzstadt Karlsruhe von besonderem Interesse sind.

I. Kaminfegereiordnung.

Vorschrift vom 19. Juni 1876.

1) Jeder Schornstein, der zu einer einfachen Heizungs-Einrichtung gehört, soll jährlich vier Mal gereinigt werden, und zwar in den Monaten: Februar, April, Oktober und Dezember.
2) Jeder Schornstein, der zu einer einfachen Koch-Einrichtung gehört, soll gleichfalls jährlich vier Mal gereinigt werden, aber in gleichen Zeitabständen vom 1. September bis 30. April.
3) Fünf Mal jährlich sind solche Kamine zu reinigen, in welche mehr als zwei Küchenabfeuer einmünden oder welche als Koch- und Ofen-Kamine zugleich dienen oder in welche mehr als fünf Abfeuer — welcher Art sie seien — den Rauchabzug haben.
4) Alle zwei Monate während des ganzen Jahres sind die Kamine zum Geschäftsbetriebe der Gastwirte, Restaurateurs, Kostgeber, Färber, Hutmacher, Essig- und Leimsieder, Branntweinbrenner, Seifensieder und ähnlicher Gewerbe zu fegen, jeden Monat ein Mal die Kamine der Bierbrauer (während der Brauzeit), der Wurstler und (bei starkem Gebrauche) diejenigen der Schreiner; ferner die Kamine in Staatsgebäuden, Schulen u. s. w. während der Wintermonate.
5) Jeden Monat zwei Mal die Kamine der Bäcker, wenn täglich mindestens drei Mal gebacken wird; im Uebrigen monatlich ein Mal.
6) Außerdem können auf Antrag des Kaminfegers oder des Eigentümers, so oft es das Interesse der Feuersicherheit erfordert, noch weitere Reinigungstermine festgesetzt werden (vom Bezirksamt).
7) Die sog. russischen Kamine unterliegen hinsichtlich der Zahl der Reinigung den allgemeinen Bestimmungen.
8) Für das Reinigen der Kamine sind zu bezahlen:

1. für ein einstöckiges (d. h. nur durch den obersten Stock führendes) steigbares Kamin		18 Pf.
„ „ zweistöckiges		23 „
„ „ dreistöckiges		28 „
„ „ vierstöckiges		34 „
„ „ fünfstöckiges		40 „
2. für ein einstöckiges sog. russisches Kamin		18 „
„ „ zweistöckiges		23 „
„ „ dreistöckiges		32 „
„ „ vierstöckiges		40 „
„ „ fünfstöckiges		48 „
3. für Besichtigung einer Feuerungsanlage		43 „
4. für das Ausbrennen eines einstöckigen Kamines	1 Mk.	3 „
„ „ „ „ zweistöckigen „	1 „	14 „
„ „ „ „ dreistöckigen „	1 „	26 „
„ „ „ „ vierstöckigen „	1 „	37 „
„ „ „ „ fünfstöckigen „	1 „	49 „

BLB BADISCHE LANDESBIBLIOTHEK
Baden-Württemberg