Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Über Wohnungsmieten

urn:nbn:de:bsz:31-217331

Visual Library

Ueber Wohnungsmieten

bestimmt das am 1. Januar 1900 in Kraft tretende Bürgerliche Gesetzbuch, wo nicht der Mietvertrag eine andere Bestimmung trifft, folgendes*):

Der Mietvertrag ist schriftlich abzuschließen, mündlicher Vertrag ist bei Mietsdauer bis zu einem Jahr zulässig. (566) Der Vermieter hat die Wohnung dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und sie während der Mietszeit in diesem Zustande zu erhalten. Der Vermieter hat somit alle notwendigen großen und kleinen Ausbesserungen zu bestreiten. (535/6, 548). Dagegen haftet der Mieter für jeden Schaden, den er, seine Angehörigen, Gäste, Dienstboten oder Untervermieter vorsätzlich, fahrlässig oder durch vertragswidrigen Gebrauch hervorgerufen haben. (249 ff. 823 ff.). Steuern und Lasten trägt der Vermieter (546). Notwendige Verwendungen des Mieters für die Wohnung hat der Vermieter zu ersetzen (547); bei anderen Verwendungen gelten die Bestimmungen über Geschäftsführung ohne Auftrag (677 ff.). Einrichtungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen hat, darf er wegnehmen, muß aber die Wohnung auf seine Kosten in den vorigen Stand setzen lassen (547, 258). Zeigt die Wohnung zur Zeit der Ueberlassung Fehler, welche ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch aufheben oder vermindern und hat der Mieter diese Mängel bei Vertragsabschluß nicht gekannt, so kann er einen entsprechenden Abzug am Mietzins machen. Das Gleiche gilt, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt. Statt des Abzugs am Mietzins kann der Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung (249 ff.) fordern, wenn ein solcher Mangel beim Abschluß des Vertrags schon vorhanden war oder durch Verschulden des Vermieters später entstanden ist, oder wenn dieser ungeachtet einer Mahnung die Beseitigung des Mangels unterläßt. Im letzteren Falle darf der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der Aufwendungen verlangen (537—541). Jedoch ist der Mieter zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter verpflichtet, wenn sich ein solcher Mangel oder die Notwendigkeit einer Vorkehrung zum Schutze der Wohnung gegen eine unvorhergesehene Gefahr zeigt. Unterläßt der Mieter diese Anzeige, so macht er sich nicht nur schadenersatzpflichtig, sondern geht auch seiner eigenen Ansprüche aus dem Mangel verlustig (545). Zur Weitervermietung ist die Erlaubniß des Vermieters nötig (549). Der Mietzins ist nach Ablauf je eines Kalendervierteljahres am ersten Werktage des folgenden Monats zu bezahlen, falls er aber nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, am Ende des Zeitabschnittes. (551). Die Zahlung geschieht auf Gefahr und Kosten des Mieters in der Wohnung des Vermieters (270). Den Mietzins muß der Mieter auch dann zahlen, wenn er durch einen in seiner Person liegenden Grund verhindert ist, von der Wohnung Gebrauch zu machen, doch kann er die Vorteile darauf anrechnen, die dem Vermieter daraus entstehen, besonders durch anderweite Verwertung der Wohnung (552).

Gekündigt werden kann

I. unter Einhaltung der gesetzlichen Frist: (565 s. u.)
   1. vom Mieter bei grundloser Verweigerung der Erlaubnis zur Weitervermietung (549).
   2. auf den ersten zulässigen Termin
      a. beim Tod des Mieters von dessen Erben und dem Vermieter (569),
      b. bei Versetzung von Militärpersonen, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Anstalten nach einem anderen Ort von diesen Personen, soweit sie Mieter sind (570).

II. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist:
   1. vom Mieter
      a. wenn ihm die vertragsmäßige Benützung der Wohnung oder eines Teils derselben nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und der Vermieter nicht binnen einer vom Mieter bestimmten angemessenen Frist Abhülfe schafft (s. im einzelnen 539, 542).
      b. bei gesundheitsgefährlicher Beschaffenheit der Wohnung unter allen Umständen (544).
   2. vom Vermieter
      a. bei vertragswidrigem Gebrauch der Wohnung trotz Abmahnung oder erheblicher Vernachlässigung derselben (553),

*) Die in Klammer beigesetzten Zahlen bedeuten die einschlägigen Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

BLB BADISCHE LANDESBIBLIOTHEK
Baden-Württemberg

b. wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung auch nur eines Teils des Mietzinses im Verzug d. h. ohne Erfolg gemahnt ist (554). Jedoch ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Mietzins ganz bezahlt ist, bevor sie erfolgt.

Im Allgemeinen ist bei Kündigung der Mietzins nur für die thatsächliche Mietsdauer zu bezahlen. (543, 555).

Die gesetzliche Kündigungsfrist*) ist wie folgt bemessen:

a. Regelmäßig ist die Kündigung nur für den Schluß des Kalendervierteljahres zulässig (gesetzlich also auch auf 31. Dezember). Sie hat spätestens am dritten Werktage des Vierteljahres zu erfolgen.

b. Ist der Mietzins nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig. Sie hat spätestens am 15. desselben zu erfolgen.

c. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung blos für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig. Sie hat spätestens am ersten Werktag zu erfolgen (565).

d. Ist der Mietzins nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tag für den folgenden zulässig.

e. Ein Mietvertrag auf längere Zeit als 30 Jahre ist nach 30 Jahren unter Einhaltung der Frist von a kündbar.

f. Mietverträge auf Lebenszeit eines Teils sind unkündbar (567).

Auf unbestimmte Zeit mit vierteljähriger Kündigung gilt der Mietvertrag

a. wenn die vorgeschriebene Schriftform bei Verträgen über längere Zeit als ein Jahr nicht beobachtet ist. Kündigung ist dann erst auf Schluß des ersten Jahres zulässig (566);

b. wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit in der Wohnung bleibt und nicht er oder der Vermieter binnen zwei Wochen dem anderen seinen entgegenstehenden Willen erklärt (568).

Der Umzug muß bis zum Ende der Mietzeit (z. B. vor dem ersten des Vierteljahres beendet sein (93 Einf. Ges.).

Kauf bricht nicht Miete d. h. bei Verkauf des Hauses dauert der Mietvertrag fort und der Erwerber tritt in die Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters ein (571 vergl. im Einzelnen 572 bis 579 besonders wegen der fortdauernden Haftung des Verkäufers und der Zahlung des Mietzinses).

Der Vermieter hat ein durch Sicherheitsleistung abwendbares Pfandrecht für seine fälligen Forderungen aus dem Mietverhältnis (z. B. Mietzins für den laufenden Zeitabschnitt) an den eingebrachten, dem Mieter gehörigen Sachen, soweit sie der Pfändung unterworfen sind, also nicht an den Kompetenzstücken (559). Das Pfandrecht erlischt durch Entfernung der Sachen aus der Wohnung, es sei denn daß die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Im letzteren Fall kann der Vermieter die Herausgabe der Sachen verlangen. Er muß jedoch diesen Anspruch innerhalb eines Monats gerichtlich geltend machen, widrigenfalls das Pfandrecht erlischt. Der Vermieter kann übrigens die Entfernung ohne Anrufung des Gerichts verhindern und die Sachen bei Auszug des Mieters in seinen Besitz nehmen (560/1). Die Ansprüche aus dem Mietverhältnis verjähren in 6 Monaten (558).

Anmerkungen.

1) Die vorstehenden (wichtigsten) Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches finden Anwendung:

a. auf alle nach dem 1. Januar 1900 neu entstehenden Mietverhältnisse;

b. auf die am 1. Januar 1900 schon bestehenden Mietverhältnisse von dem ersten Termin an, auf welchen nach dem bisherigen Recht im Jahre 1900 gekündigt werden kann. Die bestehenden Verträge bleiben aber, soweit sie nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zulässig sind und nicht gekündigt werden, unverändert in Kraft.

2. Für den Abschluß von Mietverträgen empfiehlt es sich in der Regel, das vom Stadtrat im Hinblick auf die Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches im Benehmen mit den Organisationen der Vermieter und Mieter neu aufgestellte Vertragsformular zu verwenden, welches in allen Buchdruckereien und Papierhandlungen käuflich ist.

In diesem Formular sind noch besondere Bestimmungen vorgesehen über die Kündigungstermine, die Reinigung und Beleuchtung der Treppen, Gänge und Höfe, die Verwahrung der Wasserleitung gegen Frost, die Schneebeseitigung, das Kündigungsrecht mit abgekürzter Frist u. s. w.

---

*) Nicht zu verwechseln mit den vertragsmäßigen Kündigungsfristen.

BLB BADISCHE LANDESBIBLIOTHEK Baden-Württemberg