

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Über Wohnungsmieten

[urn:nbn:de:bsz:31-217357](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-217357)

Ueber Wohnungsmieten

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

Der Mietvertrag ist schriftlich abzuschließen, mündlicher Vertrag ist bei Mietdauer 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 Mietzeit 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, Diensthoten 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 Erlaubnis des Vermieters nötig (549). Der Mietzins ist nach Ablauf je eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag 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 Veretzung 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 Abhilfe schafft (s. in 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 wegen erheblicher Vernachlässigung derselben (553),

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

- b. wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung auch nur eines Theils 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 Mietdauer zu bezahlen. (543, 555).

Die gesetzliche Kündigungsfrist *) ist wie folgt bemessen (565):

- a. Regelmäßig ist die Kündigung nur für den Schluß des Kalendervierteljahres zulässig (gesetzlich also auch auf 31. Dezember). Sie hat spätestens am dritten Werktag 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 bloß für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig. Sie hat spätestens am ersten Werktag zu erfolgen.
- 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 (567).
- f. Mietverträge auf Lebenszeit eines Theils 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. Gef.).

Auf bricht nicht Mieth 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 fortbauenden 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 Kündigungsstermine, die Reinigung und Beleuchtung der Treppen, Gänge und Höfe, die Verwahrung der Wasserleitung gegen Frost, die Schneeabseitung, das Kündigungsrecht mit abgefürzter Frist u. s. w.

Ferner sieht das Formular die Bestimmung vor, daß jeweils nur auf den ersten

*) Nicht zu verwechseln mit den vertragmäßigen Kündigungsfristen.

Tag eines Monats, ausgenommen den 1. Dezember, 1. Januar und 1. Februar, mit der vereinbarten Frist gekündigt werden darf (also nicht mehr, wie früher üblich und im Gesetz bestimmt, nur auf den Schluß eines Kalendervierteljahrs).

Die Rechtsverhältnisse der Dienstboten.

I. Dienstboten-Gesetz vom 20. August 1898 bezw. 3. Februar 1868.

§. 2. Die Einhändigung und Annahme eines Haftgeldes gilt als ein Beweis des abgeschlossenen Vertrages.

Einseitige Zurückgabe oder Ueberlassung des Haftgeldes löst den Vertrag nicht auf. Das den Dienstboten etwa gegebene Haftgeld wird auf den Lohn abgerechnet.

§. 3. Für die zu häuslichen Diensten gemieteten Dienstboten beginnt die Dienstzeit am 1. Tage der Monate Januar, April, Juli und Oktober und dauert 3 Monate.

Bei dem Gedinge monatlicher Zahlung gilt der Vertrag als auf die Dauer eines Monats geschlossen.

§. 4. Der Vertrag, welcher bei den auf ein Vierteljahr gemieteten nicht vier Wochen oder bei monatweise gemieteten Dienstboten nicht vierzehn Tage vor Ablauf der Dienstzeit gekündigt wird, ist als für die gesetzlich unterstellte Dauer der Dienstzeit stillschweigend erneuert anzusehen.

§. 6. Dienstboten haben sich allen, ihren Kräften und dem Inhalt des Dienstvertrages entsprechenden Einrichtungen nach Anordnung der Dienstherrschaft zu unterziehen und sich der Ordnung des Hauses zu unterwerfen.

Die Dienstboten sind nicht berechtigt, sich in den ihnen aufgetragenen Einrichtungen vertreten zu lassen.

Sie müssen, selbst wenn sie nur zu gewissen Diensten angenommen sind, nötigenfalls und vorübergehend auch anderweite, ihren Verhältnissen nicht unangemessene Einrichtungen nach Anordnung der Dienstherrschaft übernehmen.

Für Schaden, welchen der Dienstbote der Herrschaft zugefügt, hat er nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen über Schadenersatzpflicht Ersatz zu leisten.

§. 7. Die Dienstherrschaft ist verpflichtet zur Leistung des Lohnes und Unterhalts des Dienstboten in Kost und Wohnung, wie solche für Dienstboten der gleichen Art üblich sind.

Die Ausbezahlung des Lohnes erfolgt am Ende der Dienstzeit.

Wird nach Ablauf der Dienstzeit der Vertrag fortgesetzt, so darf die Zahlung der Hälfte des verfallenen Lohnes um vier Wochen verschoben werden.

§. 9. Stirbt ein Dienstbote, so können seine Erben den Lohn nur für die Zeit bis zum Eintritt der Erkrankung fordern.

Die Begräbniskosten fallen dem Dienstherrn nicht zur Last.

§. 10. Die Dienstherrschaft ist berechtigt, das Gesinde ohne Aufkündigung sofort zu entlassen: wegen völliger Unfähigkeit zu den übernommenen Dienstleistungen, sowie wegen Verhinderung bei deren Besorgung, insofern solche durch eigenes Verschulden des Dienstboten veranlaßt wurde oder aus zufälliger Entstehung über vierzehn Tage andauerte,

wegen Untreue, hartnäckigen Ungehorsams, wegen Unsitlichkeit, überhaupt wegen solcher Handlungen, welche nach ihrem Wesen mit dem für das Dienstbotenverhältnis erforderlichen Vertrauen, oder mit der häuslichen Ordnung unvereinbarlich sind.

§. 11. Das Gesinde ist befugt, den Dienst ohne Aufkündigung sofort zu verlassen: wenn der Dienstbote durch schwere Erkrankung zur Fortsetzung des Dienstes unvermögend ist, wenn die Dienstherrschaft in Gant gerät, wenn sie den Wohnort bleibend verändert oder den Dienstboten nötigen will, längere Reisen in entfernte Gegenden mitzumachen, wenn sie den Dienstboten mißhandelt, ihm Unsittliches ansinnt oder ihn vor solchen Zumutungen Anderer, die zur Familie gehören oder im Hause regelmäßigen Zutritt haben, nicht schützen konnte oder wollte,

wenn sie dem Dienstboten den Lohn über die Verfallzeit vorenthält oder ihm den nötigen Unterhalt verweigert, sowie überhaupt wegen solcher Handlungen der Dienstherrschaft, welche,