

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

Über Wohnungsmieten

[urn:nbn:de:bsz:31-217182](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-217182)

1. Am Eingang zum Bahntelegraphenbureau im Personenbahnhofe,
2. Am Eingang zur Großh. Kunstschule, Stefanienstraße 80 und 82, und
3. Am Gebäude der Polizeistation, Karlstraße 46, sowie in den Geschäftslökalen der Firmen:
4. Aytmann, Seminarstr. 9,
5. Bausback, Amalienstraße 43,
6. Benzel, Kaiserstr. 122 (Eing. Waldstr.),
7. Bodenweber, Fasanenstraße 2,
8. Erb, Spitalstraße 32,
9. Friß, Kaiserstraße 229,
10. Gayer, Schützenstr. 82,
11. Grimm, Kaiserstraße 36,
12. Helff, Karl-Friedrichstraße 6.
13. Herlan, Kaiserstraße 100,
14. Herrmann, Waldstraße 5,
15. Hofmann, Werderstraße 42,
16. Klein, Quisenstraße 8,
17. Klingele, Schützenstraße 20,
18. Klingele, Sofienstraße 45,
19. Lebensbedürfnisverein, Karlstr. 3,
20. " Waldstr. 95,
21. " Zähringerstr. 45.
22. Lösch, Kaiserstraße 115,
23. Lorenz, Viktoriastraße 19,
24. Manning, Zähringerstraße 108,
25. Maier, Zirkel 30.
26. Maisch, Waldstraße 57,
27. Malzacher, Lammstraße 5,
28. Merkle, Kaiserstraße 160,
29. Monninger, Herrenstraße 7,
30. Mutschler und Pfanz, Belfortstr. 7,
31. Pfeiffer, Kreuzstraße 10,
32. Salzer, Kaiserstraße 69,
33. Schleifer, Akademiestraße 23,
34. Schmidt, Ritterstraße 4,
35. Schwaab, Amalienstraße 19,
36. Thomann, Sofienstraße 66,
37. Weigele, Douglasstraße 8,
38. Werner, Karl-Friedrichstraße 15,
39. Wickersheim, Herrenstraße 25,
40. Wolfmüller, Ruppurrerstraße 40.

Die Entleerung dieser Kästen erfolgt — Sonn- und Festtage ausgenommen — täglich zwei Mal, nämlich Vormittags zwischen 9 und 11 Uhr und Abends zwischen 6 und 8 Uhr, und die Abholung der Güter an dem der Anmeldung folgenden Nachmittag bzw. Vormittag.

Dabei wird seitens der Eisenbahnbehörde besonders darauf aufmerksam gemacht, daß für auf die betr. Güternachzunehmenden Zufuhrgebühren der Eisenbahn-Güterbestätterei (Kollgelder) im Gegensatz zu jenen der Privatfuhrleute (deren Anfuhrgebühren ohne Ausnahme provisionspflichtig sind), Nachnahmeprovision nicht berechnet wird, daß ferner die Eisenbahn-Güterbestätterei als amtliches Institut dem Publikum gegenüber für allenfallige Beschädigungen oder Verluste, sowie für die rechtzeitige Lieferung der ihr anvertrauten Güter nach Maßgabe des Betriebsreglements für die Eisenbahnen Deutschlands haftbar ist und daß nur die dem bisherigen Eisenbahnbeamten Herrn Karl Vertinet übertragene Beförderungs-Anstalt dieses amtliche Institut ist, das demgemäß auch allein nur befugt ist, die Benennung „Eisenbahn-Güterbestätterei“ zu führen.

## 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, Fenstercheiben, hölzerne Wandverschlüge, Ladenbeschläge, Kiegel 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 Fenstercheiben 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, solange er nicht seine Schuldllosigkeit 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 Astermietern 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 Miet Hause 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 (Astermiete), 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 Astermiete haftet der Astermieter dem Hauptvermieter nur für den Betrag des Astermietzinses, 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 Kehrlichtabfuhr, 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 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 soweit immer möglich, am Zieltermin — spätestens aber binnen der auf denselben folgenden 8 Tage — zu beginnen und thunlichst rasch zu beendigen. Nur wenn ein Kranker nicht ohne Lebensgefahr weiter gebracht werden kann, darf der Umzug — jedoch vorbehaltlich der durch die Verzögerung erwachsenden Entschädigungsansprüche — verschoben werden.