

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Über Wohnungsmieten

[urn:nbn:de:bsz:31-217297](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-217297)

Ueber Wohnungsmieten

gilt hier — theils nach Landrecht, theils 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, Kreuzstöße, Fensterscheiben, 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 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, solange er nicht seine Schullosigkeit 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. 1733). 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 (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 Kehrtrichtabfuhr, 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 1. April, 1. Juli, 1. 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 Quartalsstermin — 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 Teil 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; bloß in dem Fall, wenn durch die Vornahme der Ausbesserung dem Mieter die unent-

behrliche Wohnung für sich und seine Familie entzogen wird, kann dieser den Mietvertrag auflösen (L.-N.-S. 1724).

Der Auszug ist auf den Zieltermin zu bewerkstelligen. Für den Fall der Verzögerung wird auf die §§. 769 ff.; 787 C.-P.-D. (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. Vorschrift, die Kaminreinigung betr.

vom 13. Februar 1889.

§. 1.

Als Ofenfeuerungszeit im Sinne der Kaminfegerordnung hat die Zeit vom 15. Oktober bis zum 15. April jedes Jahres zu gelten. Hiernach sind auf Grund der Bestimmungen des §. 15 der Kaminfegerordnung alljährlich zu fegen:

- a. Küchenkamine: 3mal, wenn sie aber den Rauch von mehr als zwei Ofenröhren — gleichviel in welchen Stockwerken — aufnehmen: 5mal;
- b. Kamine, welche ausschließlich zu Ofen und anderen nur im Winter gebrauchten Feuerungsanlagen gehören: 3mal.

§. 2.

Als Zeiten für die Vornahme dieser Reinigungen werden festgesetzt:

- a. bei Küchenkaminen mit 3maliger jährlicher Reinigung: die Monate Januar, April, Juli und Oktober;
- b. bei Küchenkaminen mit 5maliger jährlicher Reinigung: Februar, April, Juli, Oktober und Dezember;
- c. bei Ofenkaminen: die Monate Dezember, Februar und April.

§. 3.

Schmiedekamine sind einmal jährlich durch den Kaminfeger zu reinigen.

§. 4.

Der Ortspolizeibehörde bleibt vorbehalten, für Kamine, welche in sehr starkem Gebrauche sind, aber hinsichtlich derer besondere Umstände obwalten, nach Anhörung des Hauseigentümers und Kaminfegers, sofern die Feuerficherheit dies erfordert, eine über die Bestimmungen des §. 15 der Kaminfegerordnung und des §. 1 dieser Vorschrift hinausgehende Anzahl der jährlichen Reinigungen vorzuschreiben.

Desgleichen kann die Ortspolizeibehörde auf Antrag des Hauseigentümers nach Anhörung des Kaminfegers unter besonderen Umständen von der Einhaltung der §§. 1 und 2 dieser Vorschrift Nachsicht erteilen**).

§. 5.

Innerhalb der einzelnen Mehrbezirke hat die periodische Reinigung der Kamine jeweils in derselben Reihenfolge stattzufinden.

§. 6.

An Taxen sind dem Kaminfeger zu entrichten***):

- a. für die gewöhnlichen Reinigungsarbeiten:

bei einem einstöckigen (russischen oder steigbaren) Kamin	18 Pf.
„ „ zweistöckigen „ „ „ „	23 „

*) Zusammenstellung der ortspolizeilichen sowie sonstiger polizeilichen Vorschriften, welche für die Einwohnerschaft der Haupt- und Residenzstadt Karlsruhe von besonderem Interesse sind. Auf Veranlassung Großh. Bezirksamts zusammengestellt von Polizeieinspektor Argast. Karlsruhe. 1894. Preis 2 Mark. Ergänzungsheft I. dazu: 30 Pf.

***) Kamine für Gasheizung unterliegen fünfjährig der Reinigung durch den Kaminfeger nicht mehr. Kamine, welche ausschließlich zu Koaksfeuerung oder nur als Rauchabzug für ausschließlich mit Anthracitkohlen geheizte Ofen dienen, sind jährlich 2 mal zu reinigen.

****) Nach §. 20 Abs. 2 u. 3 der Verordnung Gr. Ministeriums des Innern vom 29. November 1887 hat der Kaminfeger die Forderung für die geleistete Arbeit stets an den Hausbesitzer oder dessen Stellvertreter zu richten. Das Anfordern von Trinkgeldern ist untersagt.