

Die Rechte und Pflichten
der
**Hauseigenthümer, Wirth
und Miether**

unter einander und gegenüber den Behörden des Staats
und der Gemeinde

(Steuer-, Polizei- und Kommunalbehörden).

Mit ausführlichem Sachregister

von

G. Pagen,

Verwaltungsgerichtsdirektor a. D.

Zweite durchgesehene Auflage.



Springer-Verlag Berlin Heidelberg GmbH

1885.

Verlagsbuchhandlung von Julius Springer in Berlin N.,
Monbijouplatz 3.

Allgemeines Deutsches Handels-Gesetzbuch

mit Ausschluß des Seerechts

erklärt von F. Sowaizig, Landgerichtsdirektor.

Zweite, vermehrte Auflage. — Cartonirt. Preis M. 10,—.

Allgemeine Deutsche Wechsel-Ordnung

erklärt von

F. Sowaizig, Landgerichtsdirektor.

Dritte, vermehrte Ausgabe. — Cartonirt. Preis M. 3,60.

Gesetze und sonstige Bestimmungen betreffend

Die Gewerbesteuer in Preußen

mit gewerbepolizeilichen Vorschriften

für Verwaltungs- und Polizei-Beamte, die Staatsanwaltschaft und Schöffengerichte
von

Otto Held,

Königlicher Polizei-Rath.

Zweite, verbesserte Auflage. — Preis in Leinwand gebunden M. 5,—.

Handbuch der Verfassung und Verwaltung

in Preußen und dem Deutschen Reiche.

Von

Graf Sue de Grais,

Königlichem Polizei-Präsidenten.

Vierte Auflage. — Elegant gebunden Preis M. 7,—.

Grundriß

der

Verfassung und Verwaltung in Preußen und dem Deutschen Reiche.

Von

Graf Sue de Grais,

Königlichem Polizei-Präsidenten.

Carl. Preis M. 1,—.

 Zu beziehen durch jede Buchhandlung. 

Die Rechte und Pflichten
der
**Hauseigenthümer, Wirtirthe
und Miether**

unter einander und gegenüber den Behörden des Staats
und der Gemeinde

(Steuer-, Polizei- und Kommunalbehörden).

Mit ausführlichem Sachregister

von

C. Pary,

Verwaltungsgerichtsdirektor a. D.

Zweite durchgesehene Auflage.



Springer-Verlag Berlin Heidelberg GmbH 1885

ISBN 978-3-662-32305-2

ISBN 978-3-662-33132-3 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-662-33132-3

Softcover reprint of the hardcover 2nd edition 1885

Vorwort.

Die hiermit der Oeffentlichkeit übergebene Zusammenstellung war ursprünglich nur zum eigenen Gebrauch des Verfassers bestimmt, um jeder Zeit in der Lage sein zu können, die eigenen Rechte und Pflichten als Miether gegenüber dem Vermiether feststellen zu können, so daß nach beiden Seiten hin in Differenzfällen Niemandem Unrecht geschehe. Diesem Zwecke hat die Zusammenstellung in der Praxis bisher entsprochen und wird vielleicht auch anderen Miethern und den Hausbesitzern gelegentlich von Nutzen sein können.

Die angehängten ausführlichen Nachschlageregister sind sachkundig und ausführlich angefertigt worden und werden den Werth des anspruchslosen Werkchens sicherlich erhöhen.

Berlin im April 1885.

Der Verfasser.

Inhalt.

	Seite
I. Von dem Rechte zum Gebrauche oder zur Nutzung fremden Eigenthums	1
II. Vermischung von Pacht und Miethc	5
III. Dinglichkeit der Miethc und der Pacht	8
IV. Von dem Besitzschutze des Miethers (Ermission)	9
V. Von dem Mieths- oder Pachtzinse:	
a) der Miethszins	10
b) der Pachtzins	17
VI. Von der Verletzung über die Hälfte	19
VII. Die Form des Mieths- und Pachtvertrages	20
VIII. Kontraktliche Festsetzung der Dauer des Vertrages	21
IX. Stempel:	
a) die Berechnung des stempelpflichtigen Objektes	21
b) der Stempelbetrag	23
c) die Stempelstrafen	25
d) die Rechtsmittel in Stempelangelegenheiten	25
X. Von den Rechten und Pflichten des Miethers und Pächters	26
XI. Beschädigungen der verpachteten oder vermieteten Sache	28
XII. Verbesserungen der gepachteten oder gemieteten Sache	28
XIII. Von den Konservationskosten (Unterhaltung der gepachteten oder gemieteten Sache)	31
XIV. Von den Lasten und Abgaben:	
a) die Einquartierungslast	33
b) andere Abgaben und Lasten	38
XV. Erlaß des Pacht- und Miethszinses	39
XVI. Von den Aftervermietungen (Sublokationen)	41

XVII.	Endigung der Pacht und Mieth:	
	1. mit dem Ablaufe der bestimmten Zeit, stillschweigende Verlängerung	43
	2. nach vorangegangener Aufkündigung	46
XVIII.	Fälle, wo die Aufkündigung auch innerhalb der kontrakt- mäßigen Zeit stattfindet:	
	1. wegen nothwendiger Veräußerung	48
	2. wegen nothwendiger Reparaturen	51
	3. durch den Tod des Miethers	52
	4. durch eine Veränderung in der Person oder den Um- ständen des Miethers	52
	5. wegen Veränderungen in der Sache	53
	6. wegen Mißbrauchs der Sache	54
	7. wegen Erlöschens des Rechts des Vermiethers oder Verpächters	55
	8. wegen der von dem anderen Theile verweigerten Er- füllung	55
XIX.	Auflösung des Miethskontraktes aus polizeilichen Gründen	58
XX.	Rechte im Konkurse	59
XXI.	Der Bizewirth	62
XXII.	Das Hausrecht des Miethers	62
	Register	64

I.

Von dem Rechte zum Gebrauche oder zur Nutzung fremden Eigenthums.¹⁾

Von diesem Rechte giebt es mehrere Arten, nämlich:

- a) den Nießbrauch, das ist das vollständige Nutzungsrecht oder die Befugniß, eine fremde Sache nach der Art eines guten Hauswirthes ohne weitere Einschränkung zu nutzen oder zu gebrauchen;²⁾
- b) die Erbpacht (hier gegenstandslos);³⁾
- c) den Leihvertrag. Hierbei ist das Gebrauchs- und Nutzungsrecht aber schon ein eingeschränktes und besteht in der unentgeltlichen Einräumung einer Sache zum bloßen Gebrauche unter der Bedingung, daß eben diese Sache zurückgegeben werde;⁴⁾
- d) den Pachtvertrag. Das leihweise Ueberlassen einer Sache gegen einen bestimmten Zins nicht nur zum Gebrauche, sondern auch zur Nutzung⁵⁾, mithin sowohl zum Gebrauche, als zur Nutzung;
- e) den Gefindemiethsvertrag.⁶⁾ Bei den bei der Auslegung dieser Verträge entstehenden Streitigkeiten ist die Polizei sehr viel mehr betheiligt, als bei den Wohnungsmiethsstreitigkeiten;

1) A.L.R. I. 21 §§ 1 ff.

2) a. a. D. §§ 22 ff.

3) a. a. D. §§ 187 ff.

4) a. a. D. § 289.

5) a. a. D. § 259.

6) Auch dieser Vertrag ist im A.L.R. I. 21 § 398 unter den Verträgen über die eingeschränkten Gebrauchs- und Nutzungsrechte fremder Sachen aufgeführt, weil es sich dabei auch um „verbundene Werke“ handelt (a. a. D. I. 11 §§ 895–980), im Uebrigen haben aber diese Verträge

- f) den Vertrag über verdingene Werke;⁷⁾
 g) den Landgüter-Pachtvertrag;⁸⁾
 h) den Vertrag über die zur Kultur ausgefetzten Güter⁹⁾ und endlich
 i) den Miethungsvertrag.¹⁰⁾ Durch denselben wird eine Sache seitens des Eigenthümers einem Anderen geliehen, aber nicht wie beim Leihvertrage unentgeltlich, sondern gegen einen ausbedungenen Preis, auch nicht etwa auch zur Nutzung, wie bei der Pacht, sondern lediglich zum Gebrauch, das Gebrauchsrecht ist also ein eingeschränktes, während der Nießbraucher und (früher) der Erbpächter ein uneingeschränktes ausübt.

Hierdurch wird der Unterschied klar zwischen dem Miethungsvertrage und allen übrigen Verträgen, welche sich auf den Gebrauch und die Nutzung eines fremden Eigenthums beziehen, namentlich aber der Unterschied zwischen den so häufig verwechselten Begriffen der Pacht und der Miethhe.

Solche Verwechslungen können aber oft schlimme juristische Folgen haben, denn das Pachtverhältniß ist in vielfacher Hinsicht ein von dem Miethungsverhältniß durchaus abweichendes, wenn auch diese beiden Arten von Verträgen in vielen anderen Punkten übereinstimmen.

Ueber die sich bei einer Vergleichung ergebenden Abweichungen und Uebereinstimmungen soll jetzt das Erforderliche gesagt werden:

Unter den Nutzungen, welche dem Pächter neben dem Gebrauche zustehen, sind die Vortheile zu verstehen, welche eine Sache ihrem Inhaber (also nicht bloß dem Eigenthümer) unbeschadet ihrer Substanz gewähren kann,¹¹⁾ zu den Nutzungen einer Sache gehören aber auch die Früchte derselben, das sind

persönliche Leistungen zum Gegenstande, auch gehört diese Materie nach der landrechtlichen Auffassung in das Familienrecht, und es sind für die Beurtheilung der näheren Umstände die provinzialrechtlich verschiedenen Gesindeordnungen maßgebend.

⁷⁾ § 398 a. a. D. Derselbe ist dem Gesindemiethsvertrag am ähnlichsten.

⁸⁾ §§ 399 ff. a. a. D.

⁹⁾ §§ 626 ff. a. a. D.

¹⁰⁾ § 258 a. a. D. In Berlin sollen die Rechte und Verbindlichkeiten der Miether und Vermietther lediglich nach den Bestimmungen des A.L.R. beurtheilt werden. B. v. 24. November 1812 (G.S. S. 196).

¹¹⁾ A.L.R. I. 2 § 110.

Gegenstände, die nach dem Laufe der Natur mit oder ohne hinzukommende Bearbeitung aus der Sache selbst entstehen.¹²⁾ Die Gewinnung dieser Früchte ist sogar die regelmäßige Art der Nutzung.

Von solchen Nutzungen und Früchten kann bei einer Miethswohnung in der Regel nicht die Rede sein, denn der dem Miether eingeräumte Gebrauch besteht in erster Linie in dem Bewohnen der betreffenden Räume und in der Vornahme aller der Handlungen, welche mit diesem Bewohnen in einem untrennbaren Zusammenhange stehen. Was über diese Grenze hinausgeht, gehört nicht mehr zu dem Gebrauch einer Wohnung, sondern zu den Nutzungen derselben, und diese Nutzungen sind ohne die ausdrückliche Genehmigung des Vermiethers nicht gestattet.

Vielfach läßt sich eine derartige Genehmigung schon in dem Ausgebot einer zu vermietenden Wohnung durch die öffentlichen Blätter erkennen. Da wird eine Wohnung ausgebaut, welche sich ganz besonders zum Betriebe dieses oder jenes Gewerbes oder zur Ausübung dieser oder jener Kunst eignet.

Wer eine solche Wohnung mit Rücksicht auf die betreffende Nutzung miethet, hat auch dazu die Erlaubniß des Vermiethers im Voraus.

Bei anderen Wohnungen wird durch das Ausgebot die günstige geschäftliche Lage hervorgehoben und der Preis danach bestimmt. In diesem Falle liegt zwar nicht in der Preisbestimmung, aber doch in dem Hervorheben der besonderen Eigenschaften des Grundstückes ein Anerkenntniß der Befugniß des Miethers, die Wohnung in geschäftlicher Beziehung nutzen zu dürfen.

Es ist deshalb zweckmäßig, die betreffenden öffentlichen Blätter mit der Annonce, auf Grund welcher man sich dem Vermiether genähert hat, für künftige Fälle als Beweisstücke aufzubewahren.

Wo aber derartige Ausgebote oder Abmachungen über die Nutzung der Wohnung nicht vorausgegangen sind, hat der Vermiether, wenn wider seinen Willen und nachgewiesenermaßen wider sein Erwarten eine derartige Nutzung stattfindet, ein

¹²⁾ a. a. D. I. 9 § 220.

Recht des Einspruches, welches zur Auflösung des Kontraktes und unter Umständen zu Entschädigungsforderungen führen kann.

Es empfiehlt sich deshalb, weil auf mündliche Nebenabreden in Verträgen, welche nach den Gesetzen schriftlich abgeschlossen werden müssen, keine Rücksicht genommen wird,¹³⁾ in den Miethskontrakten ausdrücklich die Bestimmung aufzunehmen: „dem Miether wird die Wohnung zum Betriebe des Gewerbes (Geschäftes zc.) überlassen.“

Früchte kann man in einer Miethswohnung in der Regel nicht erwarten. Gleichwohl kann es vorkommen, daß Jemand die in den Mauern, Wänden, Fußböden, Kellern zc. schlummernden Naturkräfte ausnutzt, um daraus irgend welche thatfächliche oder ideelle Vorthelle zu erzielen. So z. B. legt sich der in Zimmern gezogene und seinen Nährstoff aus der in Blumentöpfen befindlichen Erde ziehende Epheu, weil er nicht heliotrop ist und sich von dem Sonnenlichte abwendet, an die untapezirten Zimmerwände an, bildet Luftwurzeln, klammert sich an den Mauern an und wächst so in die Höhe. Ist auch der Nährwerth dieser Pflanze und anderer (z. B. Philodendron pertusum, Plectogynen, Orchideen, welche letztere allerdings feuchte Wärme verlangen), welche diesen aus den Kalkwänden ziehen, nur ein geringer, so ist doch ein solcher immerhin vorhanden, und auch über diesen darf der Miether ohne Erlaubniß des Vermiethers nicht verfügen, denn es steht ihm nicht die Nutzung, sondern nur der Gebrauch der gemietheten Räume zu.

Daß Kellerräume zur Pilzzucht benutzt werden, ist nichts Neues. In Paris ist dieselbe vielfach an der Tagesordnung. Man züchtet dort in Kellern Champignons und andere nützliche Schwämme. Es stellt eine solche Zucht aber nicht einen Gebrauch, sondern eine Nutzung des Kellers dar und dies bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Vermiethers um so mehr, als die zu solchen Zwecken benutzten Keller zur Aufbewahrung von Flüssigkeiten (wie Wein zc.) unbrauchbar werden, weil dergleichen Stoffe in solchen Kellern dem Verderben ausgesetzt sind. Es erwächst also hier dem Vermiether sogar ein thatfächlicher Nachtheil, weil er eine Wohnung mit einem in solcher Weise benutzten Keller später ohne Schädigung eines

¹³⁾ A.L.R. I. 5 § 128.

neuen Miethers nicht wohl anbieten kann, während der bisherige Miether aus der Beschaffenheit des Kellers ungerechtfertigte Vortheile gezogen hat.

Sollten derartige Erzeugnisse einen reellen Werth haben, so darf sich der Miether dieselbe ohne Zustimmung des Wirthes gar nicht einmal aneignen, wenn er sich nicht einer Unterschlagung¹⁴⁾ schuldig machen will, nebenbei verbleibt dem Vermiether, und zwar, wenn jene Früchte auch keinen reellen Werth haben, ein Anspruch auf Ersatz wegen des dem Gebäude etwa zugefügten Schadens, denn dem Miether steht hinsichtlich des letzteren nur der Gebrauch und nicht auch die Nutzung zu.

II.

Vermischung von Miethe und Pacht.

Eine solche kann vorkommen, wenn eine fruchttragende Sache mit einer anderen, die nur durch den Gebrauch der Substanz genutzt werden kann, zugleich und in einem Kontrakte eingeräumt worden ist.¹⁵⁾ Am häufigsten kommt dieser Fall vor, wenn mit der Wohnung zugleich ein dabei liegender Garten überlassen worden ist, mit der Bestimmung, daß dieser Garten gebraucht, aber auch genutzt werden kann. Das Gesetz sagt, daß in diesem Falle bei der Bestimmung, ob das Geschäft nach den Regeln des Pacht- oder Miethskontraktes zu beurtheilen sei, die Beschaffenheit der Hauptsache den Ausschlag giebt. Das kann nur so viel heißen, daß dem Miether auch an dem Garten nur der Gebrauch (Aufenthalt, Spazierengehen u. s. w.) und nicht auch die Nutzung der in dem Garten wachsenden Früchte zusteht, wenn dies nicht vorher schriftlich ausgemacht worden ist. Will sich der Miether diese Nutzung sichern und vor späteren Unannehmlichkeiten bewahren, so thut er am Besten, wenn er wegen des Gartens einen besonderen Pachtvertrag abschließt.

Aber auch wenn dies geschieht, werden dadurch die Befugnisse des Miethers hinsichtlich der Nutzung des neben oder in dem Garten liegenden Wohnhauses nicht geändert. Er darf

¹⁴⁾ §§ 246—248 des Reichsstrafgesetzbuches.

¹⁵⁾ N. O. R. I. 21 § 260.

z. B. an der Wand dieses Hauses ohne die Erlaubniß des Wirthes keine Vorrichtungen anbringen (z. B. Spaliere ziehen), welche das Wurzelschlagen von Pflanzen in die Mauer hinein ermöglichen, denn es könnte dadurch dem Gebäude Schaden zugefügt werden.

Wird ein derartiger besonderer Pachtvertrag hinsichtlich des Gartens nicht abgeschlossen, so ist das Wohnhaus oder die darin befindliche, dem Miether überlassene Wohnung die Hauptsache, weil auf diese hauptsächlich die Absicht der Kontrahenten gerichtet war, und es kommt gar nicht darauf an, ob etwa der Garten einen höheren Werth hat, als die Wohnung. Der Garten bleibt in diesem Falle immer die Nebensache, und dies trifft selbst dann zu, wenn ein Garten mit einer zugleich überlassenen Wohnung gar nicht im räumlichen Zusammenhange steht, also in Strecken entfernt vom Hause oder außerhalb des Thores belegen ist. Hierbei ist es erst recht zu empfehlen, wegen des Gartens einen besonderen Pachtvertrag zu schließen, wenn man nicht einen bloßen Spaziergarten, sondern auch einen Nutzgarten haben will.

Auf dem Lande kann es sehr leicht vorkommen, daß der Garten die Hauptsache, die Wohnung aber die Nebensache ist, ebenso in den Städten, wenn ein Grundstück zum Betriebe einer Gärtnerei überlassen wurde, dann handelt es sich aber immer um eine Pachtung und nicht um eine Miethen¹⁶⁾ und dem Pächter steht dann sowohl die Nutzung als der Gebrauch zu.

Ueberhaupt kommt es bei der Bestimmung der Frage, ob ein Miethen- oder ein Pachtverhältniß vorliegt, nicht sowohl auf die Natur des überlassenen Gegenstandes, als auf den Zweck der Ueberlassung an,¹⁷⁾ d. h. mit anderen Worten dasselbe, was schon oben gesagt war, daß der Zweck, zu welchem ein Grundstück überlassen worden ist, aus dem Kontrakte ausdrücklich ersichtlich sein muß, wenn der Miether diesen Zweck später auch erreichen will; steht nichts davon in dem Kontrakte, so hat der Miether nur ein Wohnrecht und was unbedingt zu diesem Rechte gehört, sonst weiter nichts.

Ueberläßt z. B. ein Eigenthümer ein Grundstück mit Gebäuden und großem unbebauten Fleck an einen Geschäftsmann,

¹⁶⁾ N. Q. R. I. 21 § 261.

¹⁷⁾ Erkenntniß des früheren Obertribunals v. 9. Mai 1855 (Entsch. Bd. I. S. 414).

welcher dieses Grundstück als ein sogenanntes Gartenlokal (Restauration) benutzen möchte, so ist dieser Zweck in dem Kontrakte ersichtlich zu machen. Ist dies nicht geschehen, so hat der Eigenthümer, sobald der Gewerbebetrieb begonnen wird, ein Einspruchsrecht, denn die Vortheile, welche der Geschäftsmann aus der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks zieht, stellen sich, wenn auch persönliche Thätigkeit und eigene Betriebsamkeit dabei mitwirken, doch immer als eine Nutzung dar, wodurch die Grenzen des Gebrauchsrechtes überschritten werden. Am besten thut in solchem Falle der Geschäftsmann, wenn er das Grundstück nicht mietet, sondern pachtet, dann ist auch das Nutzungsrecht (freilich auch nicht in unbeschränkter Weise) mit einbegriffen.

In dieser Beziehung ist namentlich zu beachten, daß in dem Rechte zur Entnahme der Früchte eines Grundstücks keineswegs das Recht jeder beliebigen Ausnutzung desselben enthalten ist und daß auch der Pächter (geschweige der Miether) die Substanz des Grundstückes nicht angreifen darf, wenn er sich nicht erjagpflichtig und unter Umständen strafbar machen will. So z. B. darf er nicht etwa einen Steinbruch oder einen Torfstich darauf anlegen oder überhaupt eine Austerfung vornehmen, wenn dies in dem Kontrakte nicht ausdrücklich vorgesehen ist.¹⁸⁾ Ebenjowenig darf ein bergmännischer Betrieb auf einem solchen Pachtgrundstücke vorgenommen werden, weil die Ueberlassung derartiger Erträge nur durch ein besonderes Kaufgeschäft zu ermöglichen ist.¹⁹⁾ Die Ausübung der Jagd auf Pachtgrundstücken in den Städten verbietet sich zwar in der Regel von selbst durch die einschränkenden jagdpolizeilichen Vorschriften,²⁰⁾ sollten diese jedoch in bestimmten Fällen nicht ausreichen, so stellt sich doch die seitens des Pächters auszuübende Jagd immer als eine Nutzung dar, welche in einem Grundstückspachtvertrage immer besonders erwähnt werden müßte, weil die Jagd ein Theil der im Eigenthume liegenden Befugnisse ist und zu dem Privatvermögen des Grundstückseigenthümers als Zubehör des Grund und Bodens gehört, auch nur die Ausübung dieses Rechtes den Beschränkungen

¹⁸⁾ M. Q. R. I. 21 § 271.

¹⁹⁾ § 114 des Berggesetzes v. 24. Juni 1865 (G. S. S. 705). Dies Gesetz ist auch in den neu erworbenen Landestheilen eingeführt.

²⁰⁾ Jagdpolizeigesetz v. 7. März 1850 (G. S. S. 130).

durch die jagdpolizeilichen Vorschriften unterliegt.²¹⁾ Die Pacht gehört zu den eingeschränkten Gebrauchs- und Nutzungsrechten fremder Sachen,²²⁾ es werden mithin dadurch nicht ohne Weiteres sämtliche Rechte des Eigenthümers auf den Pächter übertragen.

III.

Dinglichkeit der Miethe und der Pacht.

Wenn demjenigen, der ein persönliches Recht zu einer Sache hat, der Besitz derselben auf den Grund dieses Rechtes eingeräumt wird, so entsteht dadurch ein dingliches Recht auf die Sache.²³⁾ Ein solches dingliches Recht auf die Sache hat auch der Miether und der Pächter, denn er ist Besitzer, wenn auch ein unvollständiger.²⁴⁾ Daraus folgt, daß die Verpflichtung, ihm die Ausübung des dinglichen Rechtes zu gestatten, auf jeden neuen Eigenthümer des Gebäudes, in welchem sich die gemiethete Wohnung befindet, wenn dieser neue Eigenthümer sein Recht von dem Besteller des Gebrauchs- oder (bei der Pacht) des Nutzungsrechtes herleitet, mit übergeht.²⁵⁾

Es ist dies eine von vielen Landesrechten abweichende landrechtliche Vorschrift. Dort heißt es deshalb: „Kauf bricht Miethe,“ nach dem preußischen Landrechte aber: „Kauf bricht nicht Miethe.“

Dingliche Rechte bedürfen in der Regel einer Eintragung in das Grundbuch, allein die Miethe und die Pacht machen hiervon eine Ausnahme,²⁶⁾ auch kann nur ein Gutspächter (also nicht jeder andere Pächter oder Miether) diese Eintragung unter gewissen Umständen beanspruchen.²⁷⁾

21) Entsch. des Ober-Verwaltungsgerichts Bd. IV. S. 220.

22) S. die Ueberschrift zum Abschnitt 3, Titel 21 Teil I. A.L.R.

23) A.L.R. I. 2 §§ 135 ff.

24) a. a. D. I. 7 § 6.

25) a. a. D. I. 11 §§ 106, 21 §§ 3 und 358.

26) § 12 Abs. 2 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke u. s. w. vom 5. Mai 1872 (G.S. S. 433).

27) Anhangs § 56 zu § 401. Tit. 21 Theil I. A.L.R. Damit ist jedoch der § 12 des Gesetzes v. 5. Mai 1872 (G.S. S. 433) zu vergleichen.

IV.

Von dem Besizshuße des Miethers (Ermission).

Gegen Gewalt muß jeder Inhaber und Besizer geschützt werden,²⁸⁾ mithin auch der Miether, obwohl er nur unvollständiger Besizer ist. Er ist berechtigt, Gewalt mit Gewalt abzuwehren, wenn die Hülfe des Staates zu spät kommen würde, um einen unerseßlichen Verlust abzuwehren.²⁹⁾ Wer also von dieser Selbsthülfe Gebrauch machen will, muß event. später den Nachweis führen, daß es ihm in der Zeit zwischen der ihm widerfahrenen Gewalt und dem Anrufen des Staatsschutzes (des Gerichtes) nicht möglich gewesen ist, den drohenden Verlust zu verhindern und daß dieser Verlust ein unerseßlicher gewesen sein würde. Zu solchen Erwägungen ist man freilich bei derartigen meistens unvermutheten Angriffen auf das Besizrecht und der dadurch verursachten Aufregung nicht gerade geneigt, es empfiehlt sich aber gegenüber den unliebsamen Folgen einer ungesetzlichen Handlung sowohl für den Vermiether als für den Miether einen unbetheiligten, ruhigen Mann herbeizurufen und dessen Ansicht zu vernehmen, bevor Gewalt und Selbsthülfe zur Anwendung kommen. Einen Polizeibeamten als vorläufigen Schiedsrichter zu nehmen, ist wohl zulässig, dieser Beamte muß sich aber dann nur davor hüten, seine Befugnisse und Pflichten als Wächter der Ruhe, Sicherheit und Ordnung und seine Pflicht zur Verhinderung von strafbaren Handlungen mit der ihm augenblicklich übertragenen und freiwillig zu übernehmenden Rolle des ruhigen Vermittlers zu verwechseln. Denn in die eigentlichen Miethsstreitigkeiten darf sich die Polizei nicht einmischen.³⁰⁾

²⁸⁾ A. L. R. I. 7 §§ 141 ff. Ueber den Unterschied zwischen Inhaber und Besizer vgl. a. a. D. §§ 1—5.

²⁹⁾ a. a. D. § 142 und Einleitung § 78.

³⁰⁾ Entscheidungen des Ober-Verwaltungsgerichts Bd. IV. S. 414, Reskript des Justizministers v. 8. Febr. 1839 (Just. Min. Bl. S. 76).

V.

Von dem Mieths- oder Pachtzinse.

a. Der Miethszins.

Derjelbe kann und wird auch in der Regel wohl in baarem Gelde bestehen³¹⁾, es ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß an die Stelle des baaren Geldes Lieferungen oder auch Leistungen treten, jedenfalls muß aber doch aus dem Miethskontrakte zu ersehen sein, welchen Geldpreis die Wohnung hat.³²⁾ Die Tilgung der Miethschuld kann dann auf verschiedene Weise erfolgen, z. B. durch Hingabe von Aktien auch einer künftigen Aktiengesellschaft, Anrechnung von Grundbuch- oder andern Schulden, welche der Vermietter bei dem Miether hat, Anrechnung einer dem Vermietter zu gewährenden Rente eines Altentheils (Auszuges) u. f. w.

Durch derartige Hingabe an Zahlungsstatt und Anrechnungen wird der Miethskontrakt noch keineswegs ein scheinbarer oder simulirter, wohl aber, wenn der Miethspreis in dem Kontrakte höher oder niedriger angegeben wird, als verabredet worden ist und thatsächlich bezahlt wird.

Höher kann der Miethzins angegeben werden in der Absicht das Grundstück, in welchem sich vermietete Wohnungen befinden, dadurch werthvoller erscheinen zu lassen, um dem Vermietter mehr Kredit zu verschaffen oder ihm bei dem Verkaufe des Grundstückes die Möglichkeit der Erzielung eines höheren Kaufpreises zu gewähren. Solche Operationen haben zwar nicht die Ungültigkeit des Vertrages zur Folge, sie können aber unter Umständen dazu führen, daß der Vermietter und der Miether wegen Betruges³³⁾ oder Beihilfe dazu bestraft werden. Außerdem können solche Scheingeschäfte der Anfechtung im Konkurse unterliegen.³⁴⁾

Niedriger kann der Miethspreis angegeben werden zu dem Zwecke, um an der Miethsteuer, an den gesetzlichen Stempeln oder an Gerichtskosten Ersparnisse zu machen. Auch

³¹⁾ A.L.R. I. 21 §§ 262, 263.

³²⁾ a. a. O. 11 § 46.

³³⁾ R.Str.G.B. §§ 263—265, Anhang § 47 zu A.L.R. I. 14 § 210, Publilandum v. 20. Febr. 1802 (N.C.C. XI. S. 767).

³⁴⁾ §§ 22 ff. der Konk.-Ord. v. 10. Febr. 1877 und Gef. v. 21. Juli 1879 (R.G.Bl. S. 277)

dies kann strafbare Folgen wegen Sinterziehungen haben, jedoch haben sich die betreffenden Behörden auch schon gegen derartige Benachtheiligungen möglichst gesichert.³⁵⁾

Betrifft die Simulation nicht den Miethspreis, sondern das Miethsgeschäft selbst dergestalt, daß eine Vermiethung überhaupt nicht stattgefunden hat, so liegt überhaupt kein Miethsvertrag vor, und Niemand kann sich auch auf einen solchen berufen, vielmehr ist es dann Sache der Kontrahenten, das Wesen des durch den Miethsvertrag verhüllten eigentlichen Geschäftes festzustellen und ihre gegenseitigen Ansprüche darnach zu verfolgen.³⁶⁾

Ist der Miether auf Grund eines simulirten Miethsvertrages bereits in den Besitz der gemietheten Sache gesetzt worden, so ist freilich durch die Uebertragung des Miethsbesitzes ein Miethsverhältniß zu Stande gekommen, der Miether hat aber dann nicht den in dem simulirten Vertrage festgesetzten, sondern nur einen angemessenen Miethszins zu zahlen.

Im Uebrigen wäre ein derartiger simulirter Miethsvertrag ungültig und es folgt daraus, daß die Simulation auch noch mit Erfolg als rechtlicher Einwand benutzt werden kann, wenn es sich etwa um das bereits gerichtlich erstrittene Recht zur Ex-
 mission eines Dritten aus der Wohnung handelt, insofern das betreffende Erkenntniß auf der Annahme beruhte, daß die betreffende Wohnung bereits anderweit vermietet sei. Es folgt daraus ferner, daß solche Simulationen auch außerhalb des Konkurses anfechtbar sind, auch ist nicht zu übersehen, daß bei solchen Scheinverträgen unter den Kontrahenten selbst allerlei beiden nachtheilige Verwickelungen entstehen können, z. B. bei Ansprüchen auf Erstattung einer in Gemäßheit eines Scheinvertrages geleisteten Zahlung,³⁷⁾ auch beziehen sich die Vorschriften wegen der Verabredungen eines höheren oder niederen Miethspreises, als in dem Kontrakte angegeben worden ist, keineswegs bloß auf die Fälle der Täuschung dritter Personen,³⁸⁾ wenn auch die Ungültigkeit der betreffenden Verträge daraus nicht hergeleitet werden kann. Es bleibt aber dann nichts weiter übrig, als daß der Preis unter den Kontrahenten nach

³⁵⁾ S. die Abschnitte über „Stempel“ und Miethsteuer“.

³⁶⁾ N. L. R. I. 4 §§ 52 u. 11 §§ 70 u. 21 § 263.

³⁷⁾ a. a. D. 16 § 200.

³⁸⁾ a. a. D. 11 § 72.

der wahren, auf eine an sich rechtsgültige Weise getroffenen Verabredung bestimmt werde.³⁹⁾

Ist der wahre Preis bei Miethsverträgen, welche schriftlich abgefaßt werden müssen,⁴⁰⁾ nur mündlich verabredet worden, so fehlt es in dem Kontrakte überhaupt an derartigen Bestimmungen und dieselben müssen von dem Richter nach den Vorschriften der Gesetze ergänzt werden.⁴¹⁾ Hat indessen der Miether die Wohnung ohne Widerspruch des Vermiethers bereits bezogen oder hat der Vermiether ein Angeld auf die Miethе angenommen, so ist der Betreffende verpflichtet, entweder den Vertrag zu erfüllen oder das Erhaltene zurückzugeben bezw. zu vergüten.⁴²⁾

Wollte der Vermiether, nachdem der Miether eingezogen ist, ohne daß vorher über den Miethspreis schriftlich Festsetzung getroffen war, von dem Vertrage zurücktreten, so würde das während der schriftlich ausgemachten Miethszeit nicht zulässig sein, wäre aber auch über die Zeit schriftlich nichts bestimmt, so stünde dem Vermiether das Recht der Kündigung binnen der gesetzlichen Kündigungsfrist jeder Zeit zu.

Wollte der Miether nach dem Einzuge in die Wohnung den Umstand, daß über den Miethspreis schriftlich nichts festgesetzt worden ist, dazu benutzen, um von dem Vertrage zurückzutreten, so kann er, wenn der Vermiether damit einverstanden ist, die Wohnung zurückgeben, die Rückgabe aber nicht einfach dadurch abwenden, daß er sich nur zur Zahlung bereit erklärt. Solche Fälle können vorkommen, wenn der Vermiether sich durch die Vermögenslage des Miethers davon überzeugt hat, daß er in Zukunft auf die Zahlung der Miethе nicht rechnen kann. Dann empfiehlt es sich, dem Miether diesen Ausweg zur Vermeidung späterer Ermiffion vorzuschlagen. Es handelt sich aber hier immer nur um den Fall, daß über den Miethspreis schriftlich nichts bestimmt ist, daß eine Verabredung vorliegt, welche, in schriftlicher Form abgefaßt, rechtsgültig sein würde, denn, sollte eine schriftliche Verabredung hierüber vorliegen, so müßte auch hiernach das Recht zum Rücktritte beurtheilt werden.

³⁹⁾ a. a. D. § 73.

⁴⁰⁾ a. a. D. § 131.

⁴¹⁾ a. a. D. §§ 127—129.

⁴²⁾ a. a. D. §§ 156 u. 223.

Hat der Miether die Wohnung, über welche ein schriftlicher Miethsvertrag überhaupt noch nicht vorliegt oder über welche betreffs des Miethspreises schriftlich noch nichts abgemacht ist, noch nicht bezogen, aber doch die mündlich verabredete Mieth bereits gezahlt oder ein Angeld auf dieselbe gegeben, so kann der Vermiether von dem Vertrage zurücktreten und zwar auch ohne Genehmigung des Miethers und ohne Gründe anzugeben.

Dies trifft auch zu, wenn der Miether den Kontrakt bereits unterschrieben, die Auswechslung gegen das vom Vermiether unterschriebene Vertragsexemplar aber noch nicht stattgefunden hat.⁴³⁾ Hat der, welcher den Kontrakt bereits unterschrieben hat, diese Urkunde dem anderen Theile bereits behändigt, so darf er die fehlende Unterschrift dieses anderen Theiles nicht vorschützen, um sich von dem Kontrakte loszumachen, dagegen wird dieser andere Theil durch die Annahme der nur von dem anderen Kontrahenten unterschriebenen Urkunde nicht verbindlich gemacht.

Hat also ein Miether, bevor er die Wohnung thatsächlich bezogen hat, den Miethskontrakt unterschrieben und dies Exemplar dem Vermiether übergeben, so ist der Miether gebunden und er kann sich nicht darauf berufen, daß sein Exemplar von dem Vermiether nicht unterschrieben gewesen sei, als er ihm dasselbe übergab. Dagegen ist der Vermiether, solange er ein von ihm unterschriebenes Exemplar dem Miether nicht ausgehändigt hat, und so lange der Miether thatsächlich nicht eingezogen ist, an den Miethskontrakt nicht gebunden, er muß nur dem Miether das etwa gezahlte Angeld zurückgeben; die Kosten, welche der Miether auf die Vorbereitungen seines Umzugs bereits verwendet hat, z. B. Bestellung des Fuhrmanns für den Möbeltransport u. s. w., hat der Vermiether keineswegs zu ersetzen.

Dasselbe findet auch statt, wenn die beiderseitig unterschriebenen Kontraktsexemplare bereits ausgewechselt sind, die Wohnung noch nicht bezogen ist und wenn in dem Kontrakte eine ausdrückliche Bestimmung über den Miethspreis fehlt.

Wenn der eine Kontrahent aus einem von ihm noch nicht unterschriebenen Kontrakte gegen den Andern eine Klage erhebt, so liegt darin ein Anerkenntniß, welches die fehlende Unter-

⁴³⁾ N. L. R. I. 5 § 116.

schrift erseht, er kann also den Mangel der schriftlichen Form nicht entgegensetzen, wenn der Beklagte gegen ihn auf Grund desselben Vertrages Gegenansprüche erhebt.

Dieselben Folgen hat ein einseitig unterschriebener Kontrakt, wenn der Empfänger sich ruhig verhält, also zeigt, daß er nicht gewillt ist, den Kontrakt rückgängig zu machen es ist dann die Vermuthung begründet, daß für die Annahme eine beliebige Zeit gelassen worden ist.

Ebenso sind die Fälle zu beurtheilen, in denen ein Theil unterschrieben, der andere aber, weil er Analphabet ist, nur unterkreuzt hat. Zu der Unterkreuzung gehört dann aber eine Beglaubigung, auch ist der Nachweis gestattet, daß der Unterkreuzer nicht Analphabet ist. Abgesehen hiervon bleibt der, welcher einseitig unterschrieben hat, gebunden, bis der Andere die Invollzugsetzung des Miethsgeschäftes, gleichviel in welcher Form, ausschlägt.

Der dadurch entstehenden Ungewißheit kann man dadurch ein Ende machen, daß man dem Andern nachträglich eine Frist bestimmt, innerhalb welcher sich derselbe auf eine gültige Weise zu erklären hat.⁴⁴⁾ Ist diese Frist fruchtlos verlaufen, so ist man an den Kontrakt nicht weiter gebunden.

Die Unterschrift unter den Miethskontrakten muß auch eine eigenhändige sein. Daß eine Namensunterschrift von einem Andern mit Wissen und Willen einer Partei geschrieben worden,⁴⁵⁾ ist darüber, ob ein formell gültiger schriftlicher Vertrag vorhanden, noch nicht entscheidend. Denn es bedarf, um statt des eigentlichen Kontrahenten einen Dritten mit seiner Unterschrift zu substituiren, einer formell gültigen Vollmacht. Eine solche muß auch der Bizewirth haben, wenn er für den Hauseigenthümer Miethskontrakte abschließen soll. Ohne diese Vollmacht ist der Miether nicht gebunden, es verbleiben ihm aber aus dem Kontrakte Ansprüche gegen den Bizewirth, wenn dieser ohne Auftrag gehandelt hat und der Kontrakt deshalb von dem Hausbesitzer nicht gehalten wird; es ist jedoch zu beachten, daß ein Kontrakt zwischen Hausbesitzer und Miether in diesem Falle überhaupt nicht vorliegt, also auch kein Miethskontrakt.

Hat Jemand den Miethskontrakt mit dem Namen einer

⁴⁴⁾ A. L. R. I. 5 § 92.

⁴⁵⁾ §§ 404—406, 410 u. 558 der deutschen C. P. O.

Firma, kaufmännischen Sozietät u. s. w., unterschrieben, so ist er für seine Person wegen der Folgen der Vertragsschließung doch gebunden, möge er auch sich sonst wegen Gebrauches eines ihm nicht zukommenden Namens vielleicht strafbar gemacht haben. Denn durch die Unterschreibung des Vertrages wird nur der Anfangspunkt des letzteren bezeichnet^{45 a)} und ein Irrthum auf Seiten des Unterschreibenden müßte besonders bewiesen werden.

Ebenso verhält es sich mit einer unleserlichen Unterschrift oder mit der bloßen Unterkreuzung, auch ist es gleichgültig, auf welchem oder mit welchem Schreibmaterial der Vertrag geschrieben worden ist.

Alle diese Bemerkungen beziehen sich auf die Fälle, in denen die Schriftlichkeit eines Vertrages erforderlich, über den Preis der Miethen aber nichts bestimmt ist; es gilt dann von der fehlenden Preisbestimmung dasselbe, wie von dem Vertrage selbst, so lange der Vertrag nicht von Seiten des Vermiethers erfüllt, also die Wohnung nicht bereits übergeben und bezogen ist.

Anders stellt sich das Verhältniß, wenn die Schriftlichkeit des Miethsvertrages nicht erforderlich ist, wenn also der jährliche Miethspreis weniger als 150 M. beträgt⁴⁶⁾. Die sogenannten Nebenabgaben für Schornsteinfegerlohn, Gas- und Wasserleitungsbenutzung, Treppen- und Flur-Reinigung u. s. w. werden hierbei nicht mitgerechnet. Ist also ein schriftlicher Vertrag überhaupt nicht erforderlich, so muß der verabredete Miethspreis zwar auch in einer bestimmten Summe Geldes bestehen⁴⁷⁾, es schließt aber diese Bestimmung in Gelde nicht aus, daß die Tilgung in einer anderen Weise erfolge, z. B. durch Hingabe von Aktien einer künftigen Aktiengesellschaft, Uebnahme von Schulden des Vermiethers, Anrechnung von Zinsen, welche der Vermiether dem Miether für die auf dem betreffenden Hause befindlichen Grundbuchschulden zu zahlen hat oder Anrechnung eines eingeräumten Anttheiles oder einer Rente. In dem letzteren Falle handelt es sich dann aber immer um einen Miethsvertrag und nicht um einen Leibrentenvertrag.⁴⁸⁾

Der Miethspreis muß, gleichviel ob schriftliche Form er-

^{45 a)} N. Q. R. I. 5 § 117.

⁴⁶⁾ a. a. D. § 131.

⁴⁷⁾ a. a. D. I. 21 §§ 263 u. 11 § 46.

⁴⁸⁾ a. a. D. 11 §§ 606 ff.

forderlich ist⁴⁹⁾ oder nicht, entweder in sich oder in Beziehung auf ein künftiges Ereigniß gehörig bestimmt sein^{49a)}, es muß also eben gesagt werden: „Wenn das und das Ereigniß eintritt, zahle ich die 100 M. Miete, sonst nur 50 M.“, dann sind die Kontrahenten einig über den Miethspreis selbst, nur der Eintritt des den Ausschlag gebenden Ereignisses bleibt vorläufig noch unbestimmt.

Ist aber die Höhe des Miethspreises von einem künftigen von der Willkür der Kontrahenten unabhängigen Ereignisse abhängig gemacht, so wird durch die Beihilfe eines der Kontrahenten rücksichtlich des Eintrittes dieses Ereignisses das Miethsverhältniß vereitelt.

Der Miethspreis kann auch dem Gutbefinden eines Dritten überlassen bleiben.⁵⁰⁾ Dann müssen sich aber beide Theile dem Ausspruche dieses Dritten unterwerfen, auch kann der Miether des Einwandes der Verletzung über die Hälfte⁵¹⁾ sich dann nicht bedienen. Dieser Dritte muß in dem Vertrage genau bestimmt sein, dergestalt, daß über die Person desselben kein Zweifel bleibt; es ist aber auch die Verabredung zulässig, daß über den Miethspreis ein von dem zuständigen Richter zu bezeichnender vereidigter Sachverständiger entscheiden solle. Außerhalb des Prozesses ist der Richter aber hierzu nicht verpflichtet, im Falle seiner Weigerung wäre also der ganze Vertrag hinfällig. Dasselbe ist der Fall, wenn der im Vertrage genannte Dritte sich weigert, den gewünschten Ausspruch zu thun.⁵²⁾

Hat aber einer der Kontrahenten jenen Dritten durch Betrug vermocht, den Miethspreis so und nicht anders zu bestimmen, so ist der Kauf für nicht geschlossen zu erachten und der Betrüger zur Leistung des Interesses verpflichtet.⁵³⁾

Saben die Kontrahenten die Bestimmung des Preises mehreren Personen überlassen und können diese sich wegen des Ausspruches nicht vereinigen, so macht die Summe, welche

⁴⁹⁾ Der Unterschied ist hier immer nur auf die Thatsache zurückzuführen, ob die Wohnung bereits übergeben, d. h. von dem Miether bereits bezogen ist.

^{49 a)} A.L.R. I. 11 § 47.

⁵⁰⁾ a. a. D. I. 11 § 48.

⁵¹⁾ a. a. D. §§ 58 ff.

⁵²⁾ A.L.R. I. 11 §§ 51 u. 5 §§ 72, 73.

⁵³⁾ a. a. D. 11 § 49.

den Durchschnitt ihrer zusammengerechneten Bestimmungen darstellt, den wahren Miethspreis aus.⁵⁴⁾

Wenn auch nur einer dieser Schiedsrichter seinen Ausspruch nicht thun kann, oder denselben zu thun beharrlich verweigert, so ist der Miethsvertrag für nicht geschlossen zu erachten.⁵⁵⁾

Auch durch Beziehung auf eine anderwärts schon feststehende Summe kann der Miethspreis bestimmt werden.⁵⁶⁾ Es handelt sich dann um den „ortsüblichen“ Miethspreis, welcher in Zweifelsfällen auf Grund von Gutachten ausgemittelt werden müßte und zwar ist, wenn der Vertrag ohne weiteren Beifatz mit Beziehung auf den Preis eines bestimmten Ortes geschlossen ist, der mittlere Miethspreis zur Zeit der erfolgten Abschließung zu verstehen.⁵⁷⁾

Mehr als der Vermiether bei Abschließung des Kontraktes sich ausdrücklich vorbehalten hat, kann unter keinem Namen gefordert werden.⁵⁸⁾ Die sonst nebenher getroffenen Verabredungen über die oben bereits erwähnten, sogenannten Nebenabgaben werden zwar gewöhnlich in den Kontrakt mit aufgenommen, dieselben können aber in Streitfällen nicht nach den Regeln des Miethsvertrages, sofern sich derselbe nur auf den Gebrauch der Wohnung bezieht, beurtheilt werden.

Die Münzsorte des Miethspreises ist jetzt immer die Reichsmünze.⁵⁹⁾

b. Der Pachtzins.

Hiervon muß besonders gesprochen werden, weil (wie oben gezeigt wurde) häufig in dem Miethsvertrage auch ein Pachtvertrag enthalten ist, namentlich wenn neben der gemietheten Wohnung auch ein zur Nutzung mit überlassener Hausgarten oder dergleichen in Frage steht.

⁵⁴⁾ a. a. D. § 50.

⁵⁵⁾ a. a. D. §§ 16—18 u. 51.

⁵⁶⁾ a. a. D. § 52.

⁵⁷⁾ a. a. D. §§ 53, 54 und Art. 353 des S.O.B.

⁵⁸⁾ M.L.R. I. 11 § 55.

⁵⁹⁾ Gef. v. 9. Juli 1873 (R.G.Bl. S. 233), Erlaß v. 23. Jan. 1874 (G.S. S. 18), Verf. v. 22. Sept. 1875 (R.G.Bl. S. 303), Verf. vom 28. Juni 1874 (G.S. S. 257), Gef. v. 20. April 1874 (R.G.Bl. S. 35), Gef. v. 6. Jan. 1876 (R.G.Bl. S. 3), Gef. v. 21. Dez. 1874 (R.G.Bl. S. 193), Gef. v. 30. April 1874 (R.G.Bl. S. 40). Bekanntmachung v. 6. Dez. 1873 (R.G.Bl. S. 375), dgl. v. 22. Jan. 1874 (R.G.Bl.

Zwar soll in dem Falle, wenn eine fruchttragende Sache mit einer anderen, die nur durch den Gebrauch der Substanz genutzt werden kann, zugleich und in einem Kontrakte eingeräumt worden ist, die Bestimmung darüber, ob ein Geschäft nach den Regeln des Pacht- oder Miethsvertrages zu beurtheilen sei, die Beschaffenheit der Hauptsache den Ausschlag geben,⁶⁰) auch soll im zweifelhaften Falle bei städtischen Grundstücken ein Miethsvertrag, bei Landgütern aber eine Pacht angenommen werden,⁶¹) allein daraus folgt doch nur, daß bei städtischen Grundstücken ein Nutzungsrecht des mitvermientheten Hausgartens nicht ohne Weiteres stattfindet, daß vielmehr, wenn eine derartige Nutzung beabsichtigt wird, ein besonderer Pachtvertrag abgeschlossen werden muß, wie dies schon oben ausgeführt wurde.

Andererseits hat der Pächter eines Landgutes auch ein Recht nicht nur zur Nutzung des Ackers, sondern auch des gleichzeitig mitgepachteten Wohnhauses und der sonstigen zu dem Pachtgute gehörigen Gebäude, wenn diese Nutzung in dem Kontrakte nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Er kann also, wenn dies nicht geschehen ist, auch die in den Wänden und Mauern des Wohnhauses schlummernden Naturkräfte erwecken, Pflanzen und dergl. an und aus denselben ziehen, und ist zur Schadloshaltung für etwaige Verschlechterungen nur nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

Im Uebrigen nennt man dasjenige, was für den Gebrauch und die Nutzung einer gepachteten Sache in baarem Gelde gezahlt wird, den Pachtzins. Von ihm gilt aber auch Alles,

§. 12), dgl. v. 2. Juli 1874 (R.G.Bl. S. 111), dgl. v. 7. März 1874 (R.G.Bl. S. 21), dgl. v. 29. Juni 1874 (R.G.Bl. S. 111), dgl. vom 16. Okt. 1874 (R.G.Bl. S. 126), dgl. v. 19. Dez. 1874 (R.G.Bl. S. 149 und 152), dgl. v. 26. Febr. 1875 (R.G.Bl. S. 134), dgl. v. 7. Juli 1875 (R.G.Bl. S. 247), dgl. v. 21. Sept. 1875 (R.G.Bl. S. 307), dgl. vom 21. Sept. 1875 (R.G.Bl. S. 304), dgl. v. 17. Okt. 1875 (R.G.Bl. S. 311), dgl. v. 9. u. 10. Dez. 1875 (R.G.Bl. S. 315), dgl. v. 12. April 1876 (R.G.Bl. S. 162), dgl. v. 9. Mai 1876 (Reichs-Central-Bl. S. 260, auch 1878 S. 29), dgl. v. 2. Nov. 1876 (R.G.Bl. S. 211, auch Reichs- und Staats-Anz. Nr. 261), dgl. v. 22. Febr. 1878 (R.G.Bl. S. 3). Nach diesen Angaben kann man sich darüber unterrichten, in welchen Münzsorten der Miethspreis nicht verabredet werden darf und welche auch in Zahlung nicht angenommen werden dürfen.

⁶⁰) A.L.R. I. 21 § 260.

⁶¹) a. a. O. § 261.

was oben von dem Miethszinse gesagt wurde, auch kann statt des Pachtzinses eine in sich bestimmte Quantität von Früchten gegeben werden,⁶²⁾ was bei der Miethe deshalb nicht möglich ist, weil gemiethete Sachen ihrer Natur nach nicht dazu bestimmt sind, einen Fruchtgenuß zu gewähren, wie dies ebenfalls schon oben ausgeführt wurde.

Die fernere Vorschrift, daß, wenn statt des Pachtzinses ein gewisser nur im Verhältnisse zum Ganzen bestimmter Antheil (pars quota) von Früchten vorbehalten wird, ein solches Geschäft zwar übrigens nach den Regeln des Pachtcontractes zu beurtheilen sei, daß aber wegen Vertheilung der Früchte zwischen dem Pächter und Verpächter die Regeln des Gesellschaftsvertrages Anwendung finden sollen,⁶³⁾ wird bei dem gewöhnlichen Miethsverhältnisse schwerlich jemals in Betracht kommen.

VI.

Von der Verletzung über die Hälfte.

Das ist der Einwand, daß der Mieths- oder Pachtzins mit dem Werthe der Sache in keinem Verhältnisse stehe.⁶⁴⁾ Die Gelehrten sind darüber uneinig, ob dieser Einwand bei dem Pacht- und Miethsverhältnisse zulässig sei,⁶⁵⁾ deshalb ist es immer sicherer, wenn der Vermiether oder Verpächter darauf hält, daß der Miether oder Pächter diesem Einwande in dem Contracte ausdrücklich entsagt.⁶⁶⁾ Ist dies nicht geschehen, und ist das Mißverhältniß so groß, daß der Mieths- oder Pachtzins den doppelten Gebrauchs- oder Nutzungswerth der gemietheten oder gepachteten Wohnung übersteigt, so begründet dies Mißverhältniß zum Besten des Miethers oder Pächters die rechtliche Vermuthung eines den Vertrag entkräftenden Irr-

⁶²⁾ a. a. D. § 264.

⁶³⁾ a. a. D. §§ 265, 266, Tit. 17 Abschn. 3.

⁶⁴⁾ a. a. D. I. 21 §§ 58 ff., 21 § 263.

⁶⁵⁾ Die Gesekrevisoren haben die Frage bejaht, (s. Köne, Ergänzungen 1858 I. S. 727); der höchste Gerichtshof hat sie wegen der Pacht verneint. Im gemeinen Rechte wird aus 1. 23 Dig. XIX. 2 geschlossen, daß der Einwand nicht in jedem Falle ausgeschlossen sei; bei nachgewiesenem dolus soll er statthaft sein.

⁶⁶⁾ A.L.R. I. 11 § 65.

thums,⁶⁷⁾ allein — wie schon angeführt — wird selbst ein nachgewiesener Irrthum bei der Abschließung eines Mieths- oder Pachtvertrages schwerlich zu einem günstigen Ziele führen, es ist deshalb bei der Abschließung derartiger Verträge die ängstlichste Vorsicht geboten. Läßt sich aber ein offener Betrug seitens des Vermiethers oder Verpächters nachweisen, so wird der Ausgang eines dieserhalb anzustreitenden Prozesses jedenfalls ein günstiger sein.

VII.

Die Form des Mieths- und Pachtvertrages.

Beträgt die verabredete Mieth- oder Pacht über⁶⁸⁾ 150 Mark, so muß der Kontrakt schriftlich abgeschlossen werden.⁶⁹⁾ Ist der Vertrag demungeachtet nur mündlich geschlossen, aber durch die Uebergabe der Wohnung vollzogen, so ist er nur auf ein Jahr gültig, weil angenommen wird, daß dieser Zeitraum bei der mündlichen Verabredung gemeint zu werden pflegt. Ist also mündlich ein kürzerer Zeitraum als ein Jahr ausdrücklich verabredet, so fällt diese Vermuthung natürlich fort.

Sonst verliert der Vertrag mit dem Ablauf des Jahres vollständig seine Wirkung, so daß der Vermiether oder Verpächter am Schlusse des Jahres die Räumung ohne vorangegangene Kündigung verlangen kann. Andererseits ist eine stillschweigende Verlängerung dadurch, daß der Miether oder Pächter ohne Einspruch des Vermiethers oder Verpächters wohnen bleibt bzw. weiter gebraucht und nutzt, wohl zulässig, auch können mündliche Verabredungen getroffen werden über Kündigungsfristen innerhalb dieses Jahres. Will man einen mündlich geschlossenen Vertrag abändern, so muß dies bei einem Mieths- oder Pacht- preise über 150 Mark schriftlich geschehen.

War bei der Einleitung des Geschäftes die Abschließung

⁶⁷⁾ a. a. D. § 59, 4 § 75, Einführungsges. § 16 Nr. 1 zur C.P.D. v. 30. Jan. 1877.

⁶⁸⁾ Es ist unrichtig zu sagen, daß Miethsverträge unter 50 Thaler einer schriftlichen Abfassung nicht bedürfen, denn wenn auch die verabredete Mieth- genau 50 Thaler (150 M.) beträgt, ist ein schriftlicher Vertrag noch nicht erforderlich.

⁶⁹⁾ A.L.R. I. 5 § 131.

eines schriftlichen Vertrages verabredet, so hilft der Mangel der Schriftlichkeit auch dann nicht, wenn die Wohnung bereits bezogen ist; der Vertrag ist dann überhaupt nicht vorhanden, er gilt also auch nicht einmal für ein Jahr.

Die einjährige Miethc giebt immer den Maßstab dafür ab, ob es eines schriftlichen Vertrages bedarf, wenn auch der Kontrakt länger als ein Jahr dauern soll,⁷⁰⁾ z. B. auf Lebenszeit oder bis zum gewissen Eintritte eines andern Ereignisses.

VIII.

Kontraktliche Festsetzung der Dauer des Vertrages.

Es gehört zum Wesen eines durch die Uebergabe noch nicht vollzogenen Mieths- oder Pachtvertrages, daß die Zeit der Rückgabe der überlassenen Sache entweder in sich selbst oder durch die Art oder den Zweck des eingeräumten Gebrauchs bestimmt sei. Dies hat der Mieths- und Pachtvertrag mit dem Leihvertrage gemein.⁷¹⁾

Es muß also die Gebrauchs- bezw. Nutzungsperiode in dem Vertrage auf irgend eine Weise bestimmt sein. Ist dies nicht geschehen und hat die Uebergabe noch nicht stattgefunden, so ist der Vertrag ein unvollständiger, und es treten dann dieselben Folgen ein, wie bei Verträgen, denen es an einer genauen Bestimmung über den Mieths- oder Pachtzins fehlt (s. oben).

IX.

Stempel.

a. Die Berechnung des stempelpflichtigen Objektes.

Bei Abschluß der Pacht- und Miethsverträge⁷²⁾ wird der Stempel auf einmal für den Betrag alles dessen erhoben, was während der Dauer des ganzen Vertrages zusammen genommen in Pacht und Miethc zu zahlen ist.⁷³⁾ Ist also der

⁷⁰⁾ a. a. O. 21 § 268.

⁷¹⁾ a. a. O. § 230.

⁷²⁾ U. L. R. I. 21 § 260.

⁷³⁾ Stempelgef. v. 7. März 1822 § 6 c.

Vertrag auf mehrere Jahre geschlossen, so bildet die Summe dieser mehrjährigen Beträge die Unterlage für die Berechnung des Stempels, jedoch kommen die schon mehrfach erwähnten Nebenabgaben dabei nicht in Betracht, weil sie zu dem Mieths- oder Pachtpreise nicht gehören.

Wohl aber gehören dazu die von dem Miether übernommenen Reparaturen und die von ihm übernommene Straßenreinigung, sofern dieselbe nach dem örtlichen Rechte nicht der Gemeinde (§ 3 des Polizeiverwaltungsgesetzes vom 11. März 1850), sondern dem Hauseigentümer obliegt.

Schriftliche Verlängerungen der Pacht- und Miethsverträge sind ohne Unterschied gleich neuen Verträgen stempel-pflichtig.⁷⁴⁾

Pacht- und Miethsverträge, welche blos auf Kündigung oder überhaupt auf unbestimmte Zeit⁷⁵⁾ geschlossen werden, sind bei Berechnung des Stempels so anzusehen, als ob sie für ländliche Grundstücke auf drei Jahre, für andere Gegenstände auf ein Jahr geschlossen wären.^{75a)}

Hiernach ist auch ein auf die Lebenszeit des Verpächters und Vermiethers abgeschlossener Vertrag zu beurtheilen, denn der Tod ist ein unbestimmtes aber gewisses Ereigniß.

Handelt es sich nicht um Pacht- und Miethsverträge, sondern um einen Pachtvertrag oder um einen Miethsvertrag und enthalten dieselben die Bedingung, daß die Pacht oder Mieth stillschweigend für verlängert auf gewisse Zeit angesehen werden solle, so bald und so oft innerhalb eines gewissen Termins nicht gekündigt wird, so sind die Verlängerungen, welche hiernach wirklich eintreten, den schriftlichen auch in Rücksicht der Stempelspflichtigkeit gleich zu achten, und der Stempel dazu ist besonders zu lösen.⁷⁶⁾ Diese Stempelspflichtigkeit der stillschweigenden Verlängerungen bezieht sich lediglich auf den Werthstempel, deshalb ist nur zu dem Hauptexemplar ein Stempel beizubringen, und das Nebensexemplar ist stempelfrei.

Handelt es sich lediglich um einen Pachtvertrag, so muß Alles, was der Pächter vertragsmäßig dem Verpächter selbst

⁷⁴⁾ a. a. D. § 6 d, A.L.R. I. 5 § 154; 21 §§ 325 ff.

⁷⁵⁾ S. den vorigen Abschnitt, der Endpunkt des Vertrags kann wohl unbestimmt, aber doch nicht ungewiß sein.

^{75a)} Stempelgef. § 6 f.

⁷⁶⁾ a. a. D. § 6 e.

oder einem Dritten für Rechnung des Verpächters wegen erhaltener Pacht zahlt,⁷⁷⁾ liefert oder leistet, dem ausbedungenen Pachtgelde zugerechnet werden und bildet mit demselben zusammengenommen den stempelpflichtigen Betrag der Verpachtung. Naturalien, welche sich hierunter befinden, sind nach den Durchschnittspreisen zu Gelde zu berechnen. Naturaldienste sind nach dem gewöhnlichen Lohnsatze, welche ähnliche Dienste im freien Verding in der Gegend haben, anzuschlagen.⁷⁸⁾

Leistungen, welche dem Pachtzinse bei Berechnung des Stempels hinzugerechnet werden müssen, sind: die Reparaturen an den Gebäuden, die Ergänzung etwa ausgehender Bäume, Sträucher u. s. w., wozu der Pächter gesetzlich verpflichtet ist.

Ebenso gehören die von dem Pächter übernommenen Abgaben zu denjenigen Beträgen, welche derselbe für den Pächter zahlt und deshalb weniger Pacht entrichtet.

Die von dem Pächter übernommene Verpflichtung, das Inventarium gegen Feuergefahr und die Früchte gegen Hagelschaden zu versichern, bleibt bei der Berechnung des Stempels außer Anschlag, weil die Früchte Eigenthum des Pächters sind und das Inventarium vom Pächter in dem ursprünglichen Zustande zurückgeliefert werden muß, wenigstens wird dies doch in der Regel kontraktlich ausgemacht. Ist dies nicht der Fall, so handelt es sich allerdings um einen Gebrauch und eine Nutzung oder vielmehr Abnutzung, deren Werth bei der Berechnung des Stempels nicht in Anrechnung, sondern von Rechts wegen für den Verpächter in Abrechnung gebracht werden sollte.

b. Der Stempelbetrag.⁷⁹⁾

Von dem ganzen, nach vorstehenden Regeln zu berechnenden Betrage wird $\frac{1}{3}\%$ als Stempel erhoben. Die übliche Unterscheidung nach Objekten von 150 Mk. oder darüber oder darunter ist ganz überflüssig. Werden die Verträge über ein im Auslande (d. h. hier außerhalb der preussischen Monarchie) belegenes Grundstück geschlossen, so beträgt der Stempel immer nur 1,50 M.

⁷⁷⁾ A.L.R. I. 21 §§ 264—266.

⁷⁸⁾ Stempelgef. § 6a.

⁷⁹⁾ S. den Stempeltarif unter dem Stichworte „Pacht- und Miethsverträge“.

Verträge über Pacht oder Pachtmiete werden wie Pacht- oder Mietverträge überhaupt besteuert.

Der Eintritt in einen Mietvertrag unter Entlassung des früheren Miethers ist nicht als Cession, sondern als ein neuer Mietvertrag zu versteuern.

Die in einem Mietvertrage enthaltene Verabredung, daß der Miether, wenn während der Mietzeit eine oder die andere der vermieteten (d. h. zum bloßen Gebrauch mit überlassenen Mobilien) beschädigt oder zerstört werden sollte, verpflichtet ist, dafür ein ähnliches Stück von gleichem Werthe anzuschaffen oder den Preis dafür zu erstatten, ist kein besonders zu versteuerndes Geschäft.

Kontraktliche Verabredungen, wonach einer der Kontrahenten unter gewissen Voraussetzungen vor Ablauf der vollen Mietzeit das Mietverhältniß aufzukündigen für befugt erklärt wird, ändert nichts an der Stempelpflichtigkeit des Vertrages und an der Höhe des Stempels, gleichviel, ob von der Kündigung Gebrauch gemacht wird.

Ebenso bleibt der Stempel nach der ganzen Vertragsdauer zu berechnen, wenn in einem Vertrage auf verabredete Zeit ein Theil derselben als gewiß, ein anderer als ungewiß (quando) bezeichnet ist.

Ein nur den Miether, nicht auch den Vermiether bindender Vertrag wird erst durch eine anderweite rechtsgültige Erklärung des Vermiethers, auch seinerseits daran gebunden sein zu wollen, stempelpflichtig.

Ein Vertrag, in welchem der Mieths- oder Pachtzins nicht vorausbestimmt, sondern von künftigen Ereignissen abhängig gemacht ist, verliert dadurch die Natur eines stempelpflichtigen Vertrages nicht, vielmehr muß der Werth des Zinses für die ganze Zeit ermittelt und im Voraus gezahlt werden.⁸⁰⁾

Verpflichtet sich ein Pächter, das zu dem erpachteten Grundstücke gehörende Inventarium zu dem durch Sachverständige zu ermittelnden Preise zu übernehmen, so ist das ein Kauf⁸¹⁾ und es ist der Kaufstempel⁸²⁾ neben dem Pachtstempel zu bezahlen.

⁸⁰⁾ Stempelgef. § 4 f.

⁸¹⁾ R. V. R. I. 11 §§ 47 ff.

⁸²⁾ Stempelgef. §§ 4 u. 5, Tarif unter „Kaufverträge“.

Verabredungen zwischen Verpächter und Pächter wegen Entschädigung für bereits in der Erde befindliche Saaten sind als Innominalverträge mit 1,50 M. Stempel zu versteuern.

Wegen der Pacht-Lizitations-Verhandlungen s. den Tarif „Protokolle“. Vertreten dieselben die Stelle des Vertrages oder nicht, so sind sie event. als „Punktationen“ zu versteuern.

c. Die Stempelstrafen.

Ist der tarifmäßige Stempel nicht gebraucht oder beigebracht worden, so ist derselbe nicht allein sofort nachzubringen, sondern es tritt auch außerdem die ordentliche Stempelstrafe ein, welche in Entrichtung des vierfachen Betrages des nachzubringenden Stempels besteht.⁸³⁾ Wo zwar ein Stempel, jedoch nur ein geringerer als der tarifmäßige gebraucht oder beigebracht worden, da ist der fehlende Stempelbetrag zu ergänzen und auch nur von diesem die Strafe des Vierfachen zu entrichten.⁸⁴⁾

Beträgt aber das Vierfache des nachzubringenden Stempels weniger als 3 M., so wird die ordentliche Stempelstrafe dennoch auf 3 M. festgesetzt und erhoben⁸⁵⁾

Die Nachbringung eines Stempels muß längstens binnen 14 Tagen, vom Tage der Ausfertigung (Aufnahme des Kontraktes) an, geschehen und der Tag der Kassation deshalb von der Behörde oder dem Stempelvertheiler, wo die Stempel gelöst werden, mit Buchstaben ausgeschrieben, bescheinigt werden.⁸⁶⁾

d. Die Rechtsmittel in Stempelangelegenheiten.

Gegen Stempelstrafesolutive steht entweder der Weg des Rekurses, oder, jedoch nur, wenn die gesetzliche Strafe 30 M. oder darüber beträgt, die Berufung auf richterliches Gehör offen.⁸⁶⁾

Wer zur Entrichtung eines Werthstempels oder eines nicht

⁸³⁾ a. a. D. § 21 Abs. 1.

⁸⁴⁾ a. a. Abs. 2.

⁸⁵⁾ a. a. D. Abs. 3.

⁸⁶⁾ a. a. D. § 12, wegen des Stempelpapiers und der Stempelmarken vgl. Gef. v. 18. Febr. 1877 (G.S. S. 11). Dazu Ausführungsbestimmungen des Finanzministers v. 10. März 1877 (Min.Bl. d. i. B. S. 98, Just.Min.Bl. S. 69).

^{86a)} § 31 des Gef. v. 7. März 1822, Kab.-Ordn. v. 13. April 1833.

nach dem Betrage des Gegenstandes zu bemessenden Vertragsstempels gar nicht oder nicht in dem geforderten Betrage verpflichtet zu sein, vermeint, ist befugt, dies gerichtlich geltend zu machen. Klagefrist 6 Monate.^{86b)}

X.

Von den Rechten und Pflichten des Miethers und Pächters.

Durch den Miethskontrakt erlangt der Miether nur den gemeingewöhnlichen Gebrauch, durch den Pachtkontrakt erlangt der Pächter nur diesen Gebrauch und die gewöhnliche Nutzung der Sache.⁸⁷⁾ Ist es dem Mieter durch den Kontrakt untersagt, ohne Bewilligung des Vermiethers Veränderungen in der Lokalität vorzunehmen, so ist die Tapezierung der Zimmer hierzu nicht zu rechnen. Ist dem Miether zugleich die Nutzung des Gartens mit übergeben, so gehören ihm beim Anzuge die vorhandenen, beim Abzuge aber nur die bereits geernteten Früchte. Aus dem Verluste zukünftiger Früchte wird aber bei einer selbst durch das Verschulden des Verpächters herbeigeführten Auflösung des Vertrages nicht ein entgangener Gewinn gefolgert.⁸⁸⁾

Außerordentlicher oder sonstiger Nutzungen, welche mit einer Verminderung der Substanz verbunden sind, kann sich der Pächter nur insofern anmaßen, als ihm dieselben ausdrücklich überlassen worden.⁸⁹⁾ Der Miether ist deshalb ohne Weiteres befugt, in den ihn zur Nutzung mit überlassenen Garten einen Steinbruch anzulegen, oder Erde zum Betriebe einer Ziegelei zu stechen, oder Mergellager auszubeuten.

Die vermietete Wohnung muß dem Miether, die verpachtete Sache dem Pächter im brauchbaren Stande überliefert werden.⁹⁰⁾ Geschieht dies nicht, so kann der Pächter oder Miether den Verpächter oder Vermiether dazu und zum Erlaße des aus der kontraktwidrigen Beschaffenheit der Sache ent-

^{86b)} §§ 11—14 des Gef. v. 24. Mai 1861 (G. S. S. 241).

⁸⁷⁾ A. L. R. I. 21 § 270.

⁸⁸⁾ a. a. D. I. 5 § 287; 6 §§ 5 u. 6.

⁸⁹⁾ a. a. D. 21 § 271.

⁹⁰⁾ a. a. D. § 272.

standenen Nachtheiles gerichtlich anhalten oder die Annahme verweigern und von dem Vertrage ganz abgehen.⁹¹⁾ Hierbei ist auf den in dem Kontrakte ausbedungenen Zustand zu sehen, und es kommt nicht darauf an, ob nach der Meinung Sachverständiger, ungeachtet der Zustand der Sache nicht überall dem Kontrakte entspricht, derselbe im Allgemeinen ein brauchbarer sei. Im Uebrigen ist der Begriff der Brauchbarkeit und Bewohnbarkeit ein so selbstverständlicher, daß es des Gutachtens von Sachverständigen dazu gar nicht bedarf, es genügt also vollkommen, wenn diese Eigenschaften nur in dem Kontrakte erwähnt werden. Sollte dies aber auch nicht geschehen sein, so liegt schon in dem Begriffe der Miethe oder der Pacht als eines „Gebrauchsrechtes“ die erforderliche Erklärung. Der dem Miether oder Pächter durch die Unbrauchbarkeit der Sache entstandene Schade kann auch ohne die Klage auf Instandsetzung und ohne die Rücktrittserklärung gefordert und eingeklagt werden. Um diese Forderung oder Klage zu begründen, bedarf es auch nicht des Nachweises der vollständigen Unbrauchbarkeit, sondern es sind dabei die Verhältnisse des Miethers und dessen beim Vertragsabschlusse abgegebene Willensmeinung maßgebend.

Hat der Miether oder Pächter die Sache in brauchbaren Stand setzen lassen, so gebühren ihm wegen Zurückforderung der darauf nothwendig oder nützlich verwendeten Kosten die Rechte eines solchen, der fremde Geschäfte ohne Auftrag besorgt hat.⁹²⁾ Er hat also Ersatz für alle Kosten zu fordern, ebenso wie der, welcher mit oder ohne Erlaubniß des Eigenthümers für dessen Sache Aufwendungen macht, um dieselbe vor einem wahrscheinlich bevorstehenden Schaden zu bewahren.⁹³⁾ Selbstverständlich bezieht sich diese Herstellung nur auf die Ermöglichung des gemeingewöhnlichen oder des besonders kontraktlich verabredeten Gebrauches; ein Ersatz für luxuriöse Verbesserungen kann mithin nicht ohne Weiteres gefordert werden.⁹⁴⁾

Hat jedoch ein Miether wohl wissentlich einen verfallenen oder verwüsteten Garten oder dergl. in Pausch und Bogen mitgepachtet, ohne zu dessen Wiederherstellung sich etwas vorzu-

⁹¹⁾ a. a. D. § 273.

⁹²⁾ a. a. D. § 274.

⁹³⁾ a. a. D. 13 §§ 234—237.

⁹⁴⁾ a. a. D. § 277.

bedingen, so kann er von dem Verpächter dergleichen Wiederherstellung nicht fordern.⁹⁵⁾ Auch kann er wegen der von ihm selbst darauf verwendeten Kosten weder Abzüge von der Pacht machen, noch sonst einigen Ersatz verlangen, als insofern dergleichen im Kontrakt ausdrücklich verabredet ist.⁹⁶⁾

XI.

Beschädigungen der verpachteten oder vermieteten Sache.

Bei sich ereignenden Beschädigungen an der verpachteten oder vermieteten Sache ist der Pächter oder Miether auch für ein mäßiges Versehen zu haften schuldig.⁹⁷⁾ Ein mäßiges Versehen heißt dasjenige, welches bei einem gewöhnlichen Grade von Aufmerksamkeit vermieden werden konnte.⁹⁸⁾ Die Gegensätze dazu bilden das grobe und das geringe Versehen.⁹⁹⁾

Nur dann, wenn er die gepachtete oder gemietete Sache zu einem anderen Behufe, als wozu sie ihm überlassen worden, verwendet, muß er auch ein geringes Versehen vertreten.¹⁰⁰⁾

XII.

Verbesserungen der gepachteten oder gemieteten Sache.

Wegen Verbesserungen der zur Miethen oder Pacht eingeräumt gewesenen Sache können der bisherige Miether und Pächter und dessen Erben nur insofern Vergütung fordern, als dieselben mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Eigenthümers gemacht werden.¹⁰¹⁾ Die Schriftlichkeit ist hierbei durchaus erforderlich, ohne Unterschied der Summe. Haben die Interessenten wegen der zu vergütenden Summe sich nicht im Voraus geeinigt, so muß über die Verbesserungskosten ordentlich Rechnung gelegt werden.¹⁰²⁾

⁹⁵⁾ a. a. D. 21 §§ 275 u. 292.

⁹⁶⁾ a. a. D. § 276.

⁹⁷⁾ a. a. D. § 278.

⁹⁸⁾ a. a. D. I. 3 § 20.

⁹⁹⁾ a. a. D. §§ 18 u. 22.

¹⁰⁰⁾ a. a. D. 21 § 279.

¹⁰¹⁾ a. a. D. §§ 280 u. 124.

¹⁰²⁾ a. a. D. § 125.

Dabei kann der Pächter (nicht der Miether) auch solche aus der Sache selbst gewonnenen Materialien, die er sonst zu seinem Vortheil auf andere Art hätte „nützen“ können, mit in Anschlag bringen.¹⁰³⁾

Für seine eigenen Bemühungen oder für die ohne besondere Vergütung durch seine Dienstleute geleistete Hülfe kann weder der Pächter noch der Miether eine Vergütung fordern.¹⁰⁴⁾ Bezahlte Handwerkerlöhne sind darunter nicht zu verstehen.

Der Pächter oder Miether kann den Verpächter oder Vermiether zur Einwilligung in zu machende Verbesserungen in seinem Falle nöthigen.¹⁰⁵⁾

Wenn dagegen auf höheren Befehl Anstalten und Einrichtungen auf dem verpachteten Gute nicht sowohl zur Verbesserung des Ertrages derselben, als vielmehr des gemeinen Besten wegen gemacht werden müssen, so ist der Pächter die auf solche Anstalten zweckmäßig verwendeten Kosten von dem Verpächter zurückzufordern berechtigt.¹⁰⁶⁾ Hierbei ist von der Voraussetzung ausgegangen, daß die Verbesserungen von dem, der den höheren Befehl in öffentlichem Interesse ertheilt hat, nicht zurückgenommen werden können, so daß also dem Eigenthümer diese Vortheile auch dauernd verbleiben. In dieser Voraussetzung kann auch der Pächter oder Miether, wenn die betreffende Sache ohne ihr Verschulden vor dem Ablaufe der bedungenen Zeit geräumt werden muß, für die auch ohne besondere Einwilligung des Verpächters gemachten, zur Zeit der Räumung noch wirklich vorhandenen Verbesserungen eine verhältnißmäßige Vergütung fordern.¹⁰⁷⁾

Kann nämlich der Pächter (nicht der Miether) nachweisen, daß er in dem ersten Drittel der kontraktmäßigen Pachtzeit Verbesserungen, deren Nutzen sich erst in späteren Jahren äußern kann, gemacht habe, so sollen die Kosten auf die Jahre, welche die Pacht nach Ablauf des ersten Drittels noch hätte dauern sollen, vertheilt und der auf die noch rückständigen Jahre kommende Antheil dem Pächter erstattet werden.¹⁰⁸⁾

¹⁰³⁾ a. a. D. § 126.

¹⁰⁴⁾ a. a. D. § 127. Derselbe beruht auf Anschauungen, welche seit der Stein- und Hardenbergischen Gesetzgebung nicht mehr zutreffen.

¹⁰⁵⁾ a. a. D. § 281, Abweichung v. § 128.

¹⁰⁶⁾ a. a. D. § 282.

¹⁰⁷⁾ a. a. D. § 283.

¹⁰⁸⁾ a. a. D. § 284.

Wenn also z. B. ein Pächter, welcher auf 9 Jahre gepachtet hat, in den ersten 3 Jahren 3000 M. auf dergleichen Meliorationen verwendet hätte und die Pacht mit dem Ablaufe des 6. Jahres räumen müßte, so ist er annoch 1500 M. Meliorationskosten zu fordern berechtigt.¹⁰⁹⁾

Der Betrag der Verbesserungskosten ist nach dem Grundsätze zu bestimmen, daß in allen Fällen nur baare Auslagen und solche Naturalprästationen, die nicht aus der Sache selbst gewonnen werden, in Anschlag zu bringen sind.¹¹⁰⁾

Außer diesen Fällen können der Miether und Pächter und deren Erben Verbesserungen, die ohne des Eigenthümers Einwilligung gemacht worden, wenn über die Vergütung derselben kein Abkommen stattfindet, bloß zurücknehmen.¹¹¹⁾

Aber auch diese Zurücknahme ist nur insofern zulässig, als die Sache in denjenigen Stand, in welchem sie sich vor der Verbesserung befunden hat, wieder gesetzt wird.¹¹²⁾

Diese Vorschriften kommen häufig zur Anwendung, wenn die Frage entsteht, wie es mit den von dem Miether angebrachten Eisen zum Anhängen von Spiegeln, Gardinen, Kronleuchtern u. s. w. gehalten werden soll.

Eine Gegenforderung des Miethers einer Wohnung gegen die Miethsgeldforderung des Vermiethers kann behufs Aufrechnung vom Miether nur dann geltend gemacht werden, falls die Gegenforderung vom Vermiether nicht bestritten wird, oder sie sofort durch Urkunden, Eideszuschreibung oder gegenwärtige Zeugen liquide gemacht werden kann. Ferner kann der Miether gegen die von dem Vermiether eingeklagte Miethsgeldforderung auch eine nichtliquide Gegenforderung geltend machen, wenn diese aus dem Miethsvertrage selbst sich ergibt und somit in vertragmäßiger Wechselbeziehung zu der Miethsgeldforderung steht. Hat z. B. der Vermiether bei Abschluß des Miethsvertrages die Ausbesserung der vermieteten Räume übernommen und sodann die Erfüllung dieser Pflicht unterlassen, so kann der Miether die so dann aus eigenen Mitteln bestrittenen Aus-

¹⁰⁹⁾ a. a. D. § 209.

¹¹⁰⁾ a. a. D. § 286 u. Tit. 7 § 209.

¹¹¹⁾ a. a. D. 21 § 130

¹¹²⁾ a. a. D. § 131.

lagen für die Reparatur der Miethsgeldforderung gegenüber in Gegenrechnung stellen.^{112a)}

XIII.

Von den Konversationskosten (Unterhaltung der gepachteten oder gemietheten Sache).

Wegen der von dem Pächter oder Miether zur Abwendung eines der Substanz der Sache drohenden Schadens zweckmäßig verwendeten Kosten hat derselbe die einem Unternehmer fremder Geschäfte beigelegten Rechte.¹¹³⁾ Der Miether oder Pächter kann also, wenn er aus vernünftigen und wahrscheinlichen Gründen annehmen muß, daß der gemietheten oder gepachteten Sache eine Gefahr bevorsteht, erwarten, daß der Eigenthümer damit einverstanden ist, wenn zur Erhaltung der Sache das Erforderliche gethan wird. Aber sollte auch diese Genehmigung nicht erfolgen, so haftet dennoch der Eigenthümer für die zur Verhütung des Schadens nützlich aufgewendeten Kosten. Dies findet selbst dann statt, wenn die Sache nachher ohne Schuld des Besorgers dennoch verloren gegangen, der gefürchtete Schade also eingetreten ist. Ein solcher Uebernehmer fremder Geschäfte, welcher sie bloß zur Abwendung eines bevorstehenden Schadens besorgt, haftet dabei nur für ein grobes¹¹⁴⁾ Versehen, d. h. ein solches, welches bei gewöhnlichen Fähigkeiten ohne Anstrengung der Aufmerksamkeit vermieden werden konnte.

Im Uebrigen hat doch ein derartiges voreiliges Eingreifen des Miethers oder Pächters in die Rechte des Eigenthümers immer große Bedenken und man hat deshalb, wenn die gefürchtete Gefahr nicht eine gar zu dringende, plötzliche und unaufhaltsame und der Eigenthümer schnell zu erreichen ist, den letzteren zu benachrichtigen und ihm das Erforderliche zu thun zu überlassen. Dabei handelt es sich aber nicht etwa immer um eine Gefahr, welche dem Eigenthümer selbst droht, nicht immer um eine in Aussicht stehende Vermögensbeschädigung

^{112a)} Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. VIII. S. 402. Zu vergleichen sind jedoch die §§ 33, 136 u. 274 der deutschen C.P.O. vom 30. Jan. 1877 (R.G.Bl. S. 83).

¹¹³⁾ A.L.R. I. 21. §§ 287; 13 §§ 234—237.

¹¹⁴⁾ a. a. O. 3 § 18.

des Vermiethers oder Verpächters, sondern es kann auch eine Gefahr für Vermögen, Leben und Gesundheit des Miethers oder Verpächters in Frage stehen. Bemerkt z. B. ein Miether, daß der Stuck oder sonst ein Theil des Plafonds herabzustürzen droht, wodurch seine Sachen oder er selbst oder die in dem betreffenden Zimmer weilenden Personen beschädigt werden könnten, wofür der Vermiether später aufzukommen hätte, so kann er unbedenklich die zur Beseitigung der Gefahr erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vermiethers vornehmen lassen, selbst wenn der letztere auf das an ihn gestellte Verlangen der Abhülfe nicht eingeht.

Bei Miethungen ist der Vermiether, im Mangel besonderer Verabredungen, schuldig, die Sache während der kontraktmäßigen Zeit in brauchbarem Zustande zu unterhalten, und also auch die nöthigen Reparaturen, welche durch den erlaubten Gebrauch, oder durch Zufall entstanden sind, zu übernehmen.^{114a)} Unterläßt der Vermiether, ungeachtet der Aufforderung des Miethers, die Herstellung der Sache in brauchbaren Zustand, so kann er diese Herstellung auf Kosten des Vermiethers selbst besorgen und die Entschädigung dafür einklagen. Dergleichen Ansprüche unterliegen zwar der kürzeren Verjährung,^{114b)} allein die Verjährungsfrist wird nicht etwa gerechnet von dem Zeitpunkte der Entstehung des Reparaturbedürfnisses an, sondern von dem der Entstehung des Entschädigungsanspruches, d. h. von dem Zeitpunkte an, in welchem der Miether die Reparatur Namens des vorher vergeblich aufgeforderten Miethers besorgt hat. Ist in der Zwischenzeit dem Miether ein Schade erwachsen, so kann er dafür von dem Vermiether nur dann einen Ersatz verlangen, wenn dem letzteren ein schuldbares Unterlassen nachgewiesen werden kann.

Aus der Verpflichtung des Vermiethers, die Wohnung nicht allein in brauchbarem Zustande zu übergeben, sondern auch zu erhalten, folgt, daß der Vermiether auch nicht befugt ist, den Miether in dem Gebrauche der Wohnung durch Bauten zu beeinträchtigen. Will er also einen Bau in dem Hause ausführen, wodurch eine derartige Beeinträchtigung verursacht wird, so muß er sich mit dem Vermiether wegen der etwa zu ge-

^{114a)} a. a. O. 21 § 291.

^{114b)} a. a. O. 5 §§ 344, 345.

währenden Entschädigung vorher verständigen. Aber auch der Miether kann sich das Recht ausbedungen haben, sich die Wohnung für seine Zwecke zurecht bauen zu dürfen, dann bedarf aber diese Verabredung zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

XIV.

Von den Lasten und Abgaben.

Bei eigentlichen Miethungen (also nicht bei Pachtungen) ist der Miether zu Lasten und Abgaben von der Sache, die er nicht ausdrücklich übernommen hat, nicht verpflichtet.¹¹⁵⁾

a. Die Einquartierungslast.

Insonderheit müssen die Lasten der Einquartierung in der Regel (!) nicht von dem Miether, sondern von dem Vermiether getragen werden.¹¹⁶⁾

Die Angelegenheiten betreffend die Quartierleistung für die bewaffnete Macht während des Friedenszustandes¹¹⁷⁾ sind jetzt in der umfassendsten Weise von Reichs wegen geregelt.¹¹⁸⁾ Hier genügen folgende Erläuterungen, welche der Uebersichtlichkeit wegen möglichst in chronologischer Folge mitgetheilt werden:

1. Nach rheinischem Rechte stellt sich die von dem Gemeinderath angeordnete Repartition der Einquartierungslast nach dem Steuerfuße (im Kriege) als eine Vertheilung von Gemeindeauslagen dar. Die Frage, ob zu derselben ein Gemeindeglied

¹¹⁵⁾ a. a. O. 21 § 288.

¹¹⁶⁾ a. a. O. § 289, wegen der Verpflichtung der Pächter von Landgütern vgl. § 572.

¹¹⁷⁾ d. h. so lange nicht das Gesetz über die Kriegseinstellungen vom 13. Juni 1873 (R.G.B. S. 129) und dessen Ergänzungen in Wirksamkeit sind.

¹¹⁸⁾ Gesetz vom 25. Juni 1868 (B.G.B. S. 523). Abgeändert hinsichtlich des Servistarifes und der Klasseneintheilung durch Gesetz vom 3. Aug. 1878 (R.G.B. S. 243). Dazu die revidirte Instruktion vom 3. Sept. 1870 (B.G.B. S. 514). Wegen Abänderung der Servisklassen vgl. auch noch die Allerhöchsten Erlasse v. 26. April 1869 (B.G.B. S. 130) und v. 17. Mai 1870 (B.G.B. S. 52), auch die Verordnung v. 9. Mai 1882 (R.G.B. S. 57). Das Gef. v. 13. Juni 1873 (siehe Anm. 117) bezieht sich auf die Kriegseinstellungen, das v. 13. Febr. 1875 (R.G.B. S. 52) auf die Naturalverpflegung.

als Forense herangezogen werden kann, ist — mit Ausschluß des Rechtsweges — lediglich durch die Aufsichtsbehörde zu entscheiden.¹¹⁹⁾

2. Dienstwohnungen, welche sich in Dienstgebäuden befinden, deren übrige Räumlichkeiten zu einem öffentlichen Dienste bestimmt sind, dürfen dessen ungeachtet zur Einquartierungslast im Frieden herangezogen werden.¹²⁰⁾

3. In Friedenszeiten ist die Einquartierungslast keine Gemeindelast.¹²¹⁾ Hieraus kann aber nicht gefolgert werden, daß der Kreisauschuß¹²²⁾ nicht befugt sei, die Statuten über die Vertheilung der Quartierleistungen zu bestätigen und Beschwerden von Gemeindeangehörigen über die Vertheilung der Quartierlast zu beschließen.¹²³⁾ Die Gemeinde hat die Befugniß, die Grundsätze, nach welchen die Vertheilung der Quartierleistung in jedem Gemeindebezirke erfolgen soll, durch Gemeindebeschluß oder durch ein Ortsstatut, für dessen Erlaß die für die Einführung von Gemeindesteuern vorgeschriebenen Formen maßgebend sind, zu bestimmen, und durch das Statut auch Festsetzungen über die Aufbringung von Gemeindezuschüssen zu der Quartierentschädigung, sowie über die Unterbringung der einzuquartierenden Truppen in gemietheten Quartieren und die dadurch entstehenden Kosten zu treffen.

4. Das Reich ist im Frieden zwar berechtigt, sämtliche nicht für befreit erklärte, benutzbare Räumlichkeiten für die Einquartierung in Anspruch zu nehmen,¹²⁴⁾ die Gemeinden sind jedoch nicht verpflichtet, bei einer naturalen Vertheilung der Einquartierungslast¹²⁵⁾ die Repartition auf sämtliche Inhaber bequartierungsfähiger Räume zu bewirken, vielmehr bleibt es den Gemeinden unbenommen, die Eigenthümer oder

¹¹⁹⁾ Erkenntniß des Gerichtshofes zur Entsch. der Kompetenzkonflikte v. 8. Jan. 1876 (Min.-Bl. d. i. B. S. 53, Wochenschrift „Selbstverwaltung“ III. S. 336).

¹²⁰⁾ (Specialbescheid der Minister der Finanzen und des Innern) vgl. Wochenschrift „Selbstverwaltung“ II. S. 395 u. III. S. 45.

¹²¹⁾ Specialbescheid des Ministers des Innern (a. a. D. S. 35).

¹²²⁾ In Städten der Bezirksauschuß, jetzt § 50 des Zuständigkeitsgesetzes v. 1. Aug. 1883.

¹²³⁾ a. a. D. § 51.

¹²⁴⁾ § 4 des Gef. v. 25. Juni 1868, Min.-Reskr. v. 4. März 1876 (Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. III. S. 101, 102).

¹²⁵⁾ § 7 Abs. 3 des Gef. v. 25. Juni 1868.

alle sonstigen Inhaber der Gebäude resp. der Theile derselben als die verpflichteten Subjekte hinzustellen. Gegen die Bestätigung eines Ortsstatutes, welches die Quartierleistung den Hausbesitzern ausschließlich auferlegt, kann ein Bedenken nicht obwalten.

Wo ein solches Statut besteht, kann sich denn auch die Gemeindebehörde nur an den Vermiether halten, nicht etwa an den dem Hauseigenthümer gegenüber kontraktlich verpflichteten Miether.

5. Ueber die Verpflichtung der Staatsbeamten zur Zahlung von Kommunalsteuern, mit Einschluß der für die Quartierleistung im Frieden eingeführten Abgaben ist jetzt der Verwaltungsweg zulässig.¹²⁶⁾

6. Die Verpflichtung der Reichsangehörigen zur Quartierleistung im Frieden kann der Fiskus nur dann in Anspruch nehmen, wenn keine fiskalischen Kasernen und Stallungen in den mit Einquartierung zu belegenden Orten vorhanden sind, dagegen hat Fiskus die Pflicht, die einmal bestehenden Kasernen und Stallungen zu erhalten, baufällig gewordene Räume zu restauriren resp. von Neuem wiederherzustellen. Wird die Wiederherstellung ohne Verschulden der Militärbehörde verzögert, so tritt in der Zwischenzeit die Verpflichtung der Reichsangehörigen zur Quartierleistung gegen die gesetzlich bestimmte Entschädigung in Kraft. Zum Erwerb eines neuen Bauplatzes behufs Erbauung einer neuen Kaserne oder Stallung für die unbenutzbar gewordenen entsprechenden alten Räume ist die Militärbehörde nicht verpflichtet.¹²⁷⁾

7. Die Gemeinden brauchen die nach ihren Beschlüssen etwa an Stelle der prinzipalen Naturalquartierleistung im Frieden innerhalb der Gemeinde aufzubringenden Geldleistungen, einschließlich der etwaigen Serviszuschüsse und sonstiger Geldausgleichungen (§ 7 alin. 4, 5 des Gesetzes vom 25. Juni 1868) keineswegs nur nach Maßgabe der im Sinne des § 4 a. a. O. entbehrlichen, der Quartierlast unterworfenen Räume zu repartiren, vielmehr steht ihnen die unbeschränkte Befugniß

¹²⁶⁾ Erkenntniß des Gerichtshofes zur Entsch. der Kompetenzkonflikte v. 14. Okt. 1876 (Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. III. S. 414, 415) und §§ 18, 34 u. 160 des Zuständigkeitsgef. v. 1. Aug. 1883.

¹²⁷⁾ Ob.-Trib.-G. v. 17. April 1876 (Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. III. S. 368).

zu, mittels Ortsstatuts jene Leistungen auch nach einem anderen Maßstabe, sei es im Wege der ordentlichen Gemeindebesteuerung, sei es nach einem sonstigen Fuße, umzulegen.¹²⁸⁾

8. Die den Gemeinden ertheilte Berechtigung, gewisse Naturalleistungen für eigene Rechnung zu übernehmen und die erwachsenen Kosten auf die hierdurch von unmittelbarer Leistung befreiten Pflichtigen nach Verhältnis ihrer Verpflichtung zur Naturalleistung umzulegen, soll keineswegs den einzigen Maßstab bezeichnen, nach welchem der gedachte Aufwand aufzubringen ist, vielmehr geht der Zweck nur dahin, die Berechtigung der Gemeinden sicher zu stellen, neben oder anstatt der Aufbringung der Kosten nach Art der Gemeindelasten auch den bezeichneten Maßstab anzuwenden.¹²⁹⁾

9. Die Gemeinden sind berechtigt, behufs Erfüllung der von ihnen im Kriege¹³⁰⁾ geforderten Leistungen die zur Theilnahme an den Gemeindelasten Verpflichteten, sowie die sonst in der Gemeinde sich aufhaltenden oder Eigenthum in derselben besitzenden Reichsangehörigen zu Naturalleistungen und Diensten aller Art heranzuziehen, insbesondere auch die in den Gemeindebezirken belegenen Grundstücke und Gebäude, mit Ausnahme der landesherrlichen Schlösser und der unmittelbar zu Staatszwecken dienenden Gebäude oder Gebäudetheile^{130a)} zu benutzen und sich nöthigen Falles zwangsweise in deren Besitz zu setzen. Die Gemeinden sind berechtigt, Naturalquartier und Verpflegung für eigene Rechnung zu übernehmen und die erwachsenen Kosten auf die hierdurch von unmittelbarer Leistung befreiten Pflichtigen nach Verhältnis ihrer Verpflichtung zur Naturalleistung umzulegen.

10. Die Leistung des Naturalquartiers im Frieden an Truppen gegen die gesetzliche Entschädigung ist nicht als ein vertragsmäßiges Verhältnis, insbesondere nicht als ein Miethsvertrag zwischen dem Fiskus und dem zur Quartierleistung Verpflichteten anzusehen, vielmehr handelt es sich dabei

¹²⁸⁾ Min. Reskr. v. 8. Sept. 1875 (Min. Bl. d. i. R. S. 292 und Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. IV. S. 254).

¹²⁹⁾ Dasselbe Reskript § 6 Abs. 3 des Kriegsleistungsges. vom 13. Juni 1873 (R. G. Bl. S. 129), § 7 Abs. 4 des Ges. über die Naturalleistungen für die bewaffnete Macht im Frieden v. 13. Febr. 1875 (R. G. Bl. S. 52).

¹³⁰⁾ § 6 des Reichsges. über die Kriegsleistungen v. 13. Juni 1873.

^{130a)} Dazu gehören z. B. die Dienstwohnungen der Geistlichen nicht.

um eine öffentliche Last; diese ist keine bedungene, zwischen den Parteien vereinbarte, sondern eine gesetzlich bestimmte, vom Privatwillen durchaus unabhängige.¹³¹⁾

11. Bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Stallungen für Dienstpferde ist von den Quartierträgern an Streustroh das „Nothwendigste“ und „Hausübliche“ zu beanspruchen. Mit dem „Hausüblichen“ ist lediglich die Art des Streustrohes gemeint, es kann mithin nicht Stroh von einer bestimmten Getreidegattung bezw. Nichtstroh verlangt werden, sondern eben nur jedes in dem Haushalte des Quartierträgers bezw. am Orte der Bequartirung als Stroh gerade übliche. Als das „Nothwendigste“ gilt für bis dahin leer stehende Ställe für den ersten Tag $\frac{1}{2}$ Bund Stroh (5 kg) pro Pferd.¹³²⁾

12. Die Fürsorge für die Unterbringung der bewaffneten Macht im Frieden ist eine Last des Reiches, deren Naturalleistung nur gegen Entschädigung gefordert werden kann. Durch die Zulässigkeit der örtlichen Vertheilung der Quartierleistung auf die Gemeindebezirke bezw. selbständigen Gutsbezirke im Ganzen wird diese Fürsorge keineswegs zu einer Gemeinde-last, sondern es werden dadurch nur Vertheilungsbezirke geschaffen. Hieraus folgt, daß einzelne Hausbesitzer, die sich durch ihre Heranziehung zu den Quartierleistungen seitens des Gemeinde- oder Gutsvorstehers beschwert fühlen, nicht wegen Ueberbürdung mit Gemeindelasten im Verwaltungsstreitverfahren Klage erheben können. Anders liegen die Fälle, in denen das Vorhandensein eines Katasters vorausgesetzt wird.¹³³⁾ (Vergl. Nr. 13 u. 14.)

13. Für Streitigkeiten über die Höhe der Vergütung für militärische Einquartierungen zwischen dem Militäriskus und dem Einquartierungspflichtigen ist der ordentliche Rechtsweg zulässig.¹³⁴⁾

14. Die Einquartierungslast ist eine reichssteuerliche

¹³¹⁾ Ob.-Trib.-G. v. 7. Okt. 1878 (Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. VI. S. 91).

¹³²⁾ Min.R. v. 18. Febr. 1880 (Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. VII. S. 212, 213).

¹³³⁾ §§ 18, 34 u. 51 des Zuständigkeitsgef. v. 1. Aug. 1883, D.R.G.G. v. 14. Dez. 1878 (Entsch. Bd. IV. S. 135 und Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. VI. S. 252), dgl. v. 26. März 1879 (Entsch. Bd. V. S. 108 und Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrg. VII. S. 68).

¹³⁴⁾ Entsch. des R.G. v. 8. Dez. 1881 (a. a. D. IX. S. 69).

Auflage, es ist gegen deren Heranziehung in Preußen unter Umständen der ordentliche Rechtsweg gegeben.¹³⁵⁾

Unter den Einquartierungslasten, deren Ersatz der Miether, wenn er sie (ohne durch den Kontrakt dazu verpflichtet zu sein) vorgeschossen hat, von dem Vermiether zurückfordern kann, sind nur solche Verpflegungskosten, welche die Einquartierung vermöge allgemeiner oder besonderer Verordnungen zu verlangen berechtigt ist, mitbegriffen.¹³⁶⁾ Hat also der Miether, welcher die Einquartierung besorgt hat, ohne besonderen Auftrag des Vermiethers den Mannschaften mehr verabreicht, als dieselben gesetzlich zu fordern berechtigt waren, so kann er für dieses Mehr einen Ersatzanspruch nicht erheben.

Ist dem Miether der Gebrauch der Wohnung durch die Einquartierung, obwohl er dieselbe nicht zu tragen hat, auf einen Monat oder länger ganz oder zum Theil entzogen worden, so kann er von dem Vermiether verhältnißmäßigen Erlaß am Zinse fordern.^{136a)}

b. Andere Abgaben und Lasten.

Bei eigentlichen Pachtungen, die in Pausch und Bogen¹³⁷⁾ geschlossen werden, trägt der Pächter alle an der Sache zu entrichtenden Lasten und Abgaben, die dem Verpächter nicht ausdrücklich vorbehalten sind.¹³⁸⁾ Doch haftet auch in diesem Falle der Verpächter, ohne besonderen Vorbehalt, für die Interessen der Hypothekenschulden (Grundbuchschulden) und für die aus Verträgen oder letztwillige Verordnungen auf der Sache haftenden Zinsen und fortlaufenden Prästationen z. B. den Altentheilen.¹³⁹⁾ Hat man also einen Garten mitgepachtet, so muß man sich wegen der Steuern versehen,¹⁴⁰⁾ sofern es sich nicht eben um Lustgärten handelt.

Hat der Pächter nach einem Anschlage gepachtet, so wird vermuthet, daß er nur die darin von dem Ertrage abgezogenen

¹³⁵⁾ A.L.R. II. 14 §§ 78, 79.

¹³⁶⁾ A.L.R. I. 21 § 290.

^{136a)} a. a. D. §§ 299, 300.

¹³⁷⁾ a. a. D. § 408 u. 409.

¹³⁸⁾ a. a. D. § 292.

¹³⁹⁾ a. a. D. § 293.

¹⁴⁰⁾ § 2a des Gef. v. 24. Febr. 1850 (G.E. S. 62), § 1a des Gef. v. 21. Mai 1861 (G.E. S. 253), § 6 des Gesetzes von demselben Tage (G.E. S. 317).

Lasten und Abgaben übernommen habe.¹⁴¹⁾ In allen Fällen muß der Pächter diejenigen Abgaben tragen, welche von den Früchten allein, bei deren Verwendung oder Veräußerung, ohne Rücksicht auf die Substanz des Gutes und auf die Person des das Pachtgeld ziehenden Verpächters, zu entrichten sind.¹⁴²⁾ Dies bezieht sich auf die Steuern, welche auf gewisse Erträge von Grundstücken gelegt sind, z. B. die Tabakssteuer.¹⁴³⁾

XV.

Erlaß des Pacht- und Miethszinses.

Der Pacht- und Miethszins muß, wenn nicht ein Anderes verabredet ist, vierteljährlich entrichtet werden.¹⁴⁴⁾ Eine Ausnahme hiervon findet nur statt in Kriegszeiten, wovon weiter unten die Rede sein soll. Kann bei diesen terminlichen Zahlungen durch Quittungen oder sonst nachgewiesen werden, daß dieselben für zwei auf einander folgende Termine von dem Miether abgeführt und von dem Vermiether ohne Vorbehalt angenommen werden, so wird vermuthet, daß auch die älteren Termine berechtigt sind.¹⁴⁵⁾

Erst der Rückstand zweier Termine berechtigt den Verpächter oder Vermiether gesetzlich, dem anderen Theile den Kontrakt noch vor Ablauf der bedingenen Zeit aufzukündigen, jedoch steht nichts entgegen, daß diese Befugniß kontraktlich schon bei einem einmaligen Rückstande ausgemacht wird. Ist dies nicht geschehen, so kann der Vermiether nur dann innerhalb der gesetzlichen (nicht der vertragsmäßigen¹⁴⁶⁾ Frist kündigen, wenn der Miether (oder Pächter) durch eigene Schuld mit zwei vollen Terminen im Rückstande geblieben ist. Ist die Vorausbezahlung ausbedungen, so ist die Frage, ob

¹⁴¹⁾ N.L.R. I. 21 § 294.

¹⁴²⁾ a. a. D. § 295.

¹⁴³⁾ Gef. v. 26. Mai 1868 (R.G.Bl. S. 319), dgl. v. 26. Juni 1878 (R.G.Bl. S. 129), v. 16. Juli 1879 (R.G.Bl. S. 245), Beschluß vom 27. Nov. 1879 (R.G.Bl. S. 753), dgl. v. 23. Nov. 1882 (a. a. D. S. 436), dgl. (R.G.Bl. 1883 S. 173), dgl. v. 27. Dez. 1883 (a. a. D. 1884 S. 1), dgl. v. 24. März 1884 (a. a. D. S. 113).

¹⁴⁴⁾ N.L.R. I. 21 § 297.

¹⁴⁵⁾ a. a. D. 16 § 133.

¹⁴⁶⁾ a. a. D. §§ 342 ff. f. weiter unten.

Rückstände vorliegen, lediglich hiernach zu beurtheilen. Sind die Termine verstrichen, so hindert den Vermiether auch ein nachträgliches Zahlungsangebot seitens des Miethers nicht daran, von seinem Kündigungsrechte Gebrauch zu machen. Ueberhaupt sind Verabredungen über die Nichtausübung des Kündigungsrechtes unter gewissen Verhältnissen nur dann bindend, wenn diese Verhältnisse in dem Kontrakte besonders und ausdrücklich vorgesehen sind. Aber auch das für den Fall der nichtpünktlichen Zahlung kontraktlich festgesetzte Kündigungs- und Ermittlungsrecht wird hinfällig, wenn der Vermiether oder Verpächter Abschlagszahlungen ohne Vorbehalt angenommen und den Miether oder Pächter in dem Besitze der Sache gelassen hat.

Sobald der Vermiether durch seine Rücktrittserklärung den Kontrakt aufgelöst hat, so daß ein solcher Kontrakt gar nicht mehr besteht, so kann er auch für die noch übrige Mieths- oder Pachtzeit keinen Zins verlangen, denn er hat nur die Wahl zwischen der Erzwingung der gegenseitigen Erfüllung und zwischen dem Rücktritte. Die Räumung der Wohnung und den gleichzeitigen Fortbezug der Miethes kann er in diesem Falle niemals fordern, selbst wenn dies im Kontrakte ausgemacht sein sollte. (Vgl. jedoch den hiervon verschiedenen bei § 394 Tit. 21 Theil I. A.L.R. später mitgetheilten Fall.) Ist der Miether eines Gebäudes durch höhere Gewalt (Naturereignisse) oder durch einen nicht in seiner Person sich ereignenden Zufall (Unglücksfälle hinsichtlich des Gebäudes) auf längere Zeit als einen Monat des Gebrauches desselben ganz oder zum Theil entsetzt worden, so kann er von dem Vermiether verhältnißmäßigen Erlaß am Zinse fordern.¹⁴⁷⁾ Der angerichtete Schaden trifft also den Miether jedenfalls für einen Monat. Wird die gemiethete oder gepachtete Sache im Expropriationsverfahren entzogen, so ist ihm der daraus erwachsende Schade zu ersetzen.¹⁴⁸⁾

Wegen der Inquartirungslast s. oben,¹⁴⁹⁾ Kap. XIV. a.

Ebenso kann der Pächter einen Nachlaß vom Pachtzinse fordern, wenn ihm das Nutzungsrecht auf drei Monate oder

¹⁴⁷⁾ a. a. D. 21 § 299.

¹⁴⁸⁾ a. a. D. 11 § 4, § 11 des Ges. v. 11. Juni 1874 (G. S. S. 221).

¹⁴⁹⁾ Ann. 136 a.

länger vollständig durch einen Zufall entzogen wurde.¹⁵⁰⁾ Dies gilt von dem Pächter jeder nutzbaren Sache, wenn dieselbe auch kein Landgut ist.¹⁵¹⁾ Die übrigen,¹⁵²⁾ auf diesen Gegenstand bezüglichen, gesetzlichen Vorschriften dürften bei dem gewöhnlichen Miethsverhältniß, auch wenn es sich dabei um die Nutzung von Hausgütern handelt, wohl schwerlich jemals zur Anwendung kommen, sie bedürfen aber auch keiner weiteren Erläuterung und können geeigneten Falles einfach im A. L. R. nachgelesen werden.

XVI.

Von den Pflanzvermietungen (Sublokationen).

Der Miether einer Sache ist nicht befugt, den ihm eingeräumten Gebrauch der Sache einem Andern ohne Einwilligung des Vermiethers zu überlassen.¹⁵³⁾ Diese Einwilligung braucht keine schriftliche zu sein, wenn es sich um die Pflanzvermietung an eine bestimmte Person handelt, die Schriftlichkeit wird aber wieder erforderlich, wenn in dem schriftlichen Miethskontrakte die Bestimmung enthalten ist, daß die Pflanzvermietung überhaupt ausgeschlossen sein soll. Im Uebrigen kann diese Vorschrift, wenn dieselbe streng genommen wird, sehr weit ausgedehnt werden, denn dieselbe verbietet nicht allein das Weitervermieten gegen Entgelt,¹⁵⁴⁾ sondern überhaupt jedes Ueberlassen an eine andere Person, welche nicht zur wirtschaftlichen Gemeinschaft des Prinzipalmiethers gehört.

Sowohl bei dem Vermieten gegen Entgelt als bei dem Ueberlassen ohne Entgelt gilt die Regel, daß der Vermieter berechtigt ist, seine Einwilligung zu versagen, wenn der einzunehmende Untermiether ein unehrbares oder ein dem Hause schädliches Gewerbe treibt.¹⁵⁵⁾ Das letztere versteht sich eigentlich ganz von selbst, denn ein derartiger Gewerbebetrieb würde

¹⁵⁰⁾ A. L. R. I. 21 § 301.

¹⁵¹⁾ a. a. D. § 302.

¹⁵²⁾ a. a. D. §§ 303—308.

¹⁵³⁾ a. a. D. § 309.

¹⁵⁴⁾ a. a. D. § 310.

¹⁵⁵⁾ a. a. D. § 311.

über den Begriff des gemeingewöhnlichen Gebrauchs¹⁵⁶⁾ hinausgehen. Kann der Vermiether keinen solchen Grund seiner Weigerung nachweisen, so steht dem Miether frei, auch wenn die kontraktmäßige Zeit noch nicht verlaufen ist, die Miethé binnen der gesetzlichen Frist aufzukündigen. Aber auch dies Recht fällt fort, wenn die Aftervermietung durch den Kontrakt überhaupt ausgeschlossen ist.

Die gleichen Vorschriften finden hinsichtlich des Pächters statt,¹⁵⁷⁾ hat also der Miether oder Pächter einen Untermiether oder Unterpächter eigenmächtiger oder unbefugter Weise angenommen (d. h. in diesem Falle nur gegen Entgelt, denn eine Pacht oder Miethé ohne Entgelt giebt es nicht),^{157a)} so ist der Vermiether oder Verpächter auf dessen Entsetzung zu allen Zeiten anzutragen berechtigt.¹⁵⁸⁾ Eine solche Eigenmächtigkeit und Nichtbefugniß wird aber schon ausgeschlossen durch die vorher gedachte mündliche Zustimmung, sofern nicht die Aftervermietung in dem Kontrakte überhaupt untersagt ist.

Will der Vermiether den eigenmächtigen Miether und Aftervermieter nicht entsetzen, und hat er auch in die Annahme des Aftermiethers oder Afterspächters gewilligt, so haftet doch der Prinzipalmiether oder Pächter nach wie vor nicht nur für den ganzen Zins, sondern auch für alle von dem Untermiether oder Pächter angerichteten Beschädigungen.¹⁵⁹⁾ Doch kann der Vermiether oder Verpächter wegen dieser Beschädigungen auch den Unterpächter oder Untermiether unmittelbar in Anspruch nehmen.¹⁶⁰⁾ Hingegen hat er auf den Zins, welchen dieser dem Hauptpächter oder Miether zu zahlen übernommen hat, ohne ausdrückliche Verabredung kein Recht, sondern er kann wegen seiner Forderungen an letzteren nur durch den Weg eines ordentlichen Arrestschlages an diesen Zins sich halten.¹⁶¹⁾ Da-

¹⁵⁶⁾ a. a. D. § 270.

¹⁵⁷⁾ a. a. D. § 313.

^{157a)} Deshalb können Personen, welche bei dem Miether „auf Besuch“ sind, nicht entsetzt werden, dagegen hat der Vermiether das Recht der sofortigen Kündigung des Miethskontrakts, wenn dieser Besuch ein unehrbares Gewerbe betreibt oder das Gebäude beschädigt.

¹⁵⁸⁾ a. a. D. § 315.

¹⁵⁹⁾ a. a. D. § 316.

¹⁶⁰⁾ a. a. D. § 317.

¹⁶¹⁾ a. a. D. § 318 u. 11 §§ 442—444, §§ 736 ff. der C.P.O. v. 30. Jan. 1877.

gegen kann der Vermiether das Mobiliar des Afermiethers nicht mit Beschlag belegen.¹⁶²⁾ Auch wenn der Verpächter oder Vermiether sich in Ansehung der ganzen Sache die Bestellung eines Unterpächters oder Untermiethers ausdrücklich hat gefallen lassen, folgt daraus doch noch nicht, daß er dem Hauptpächter oder Miether seiner Verbindlichkeit entlassen habe,¹⁶³⁾ denn zwischen dem Vermiether und dem Afermiether besteht ein Rechtsverhältniß überhaupt nicht.

Im Uebrigen dauert in allen Fällen das Recht des Unterpächters oder Untermiethers nicht länger, als das des Hauptpächters oder Hauptmiethers,¹⁶⁴⁾ jedoch mit der Ausnahme, daß, wenn der Vermiether oder Verpächter einem Afermiethsvertrage ausdrücklich beigetreten ist, nach Ablauf der Zeit des Hauptpächters oder Hauptmiethers der Unterpächter oder Untermiether in Ansehung des Verpächters oder Vermiethers an die Stelle des ersteren tritt.¹⁶⁵⁾ Die Rechte und Pflichten zwischen dem Haupt- und Unterpächter oder Miether werden lediglich nach dem zwischen ihnen bestehenden, besonderen Kontrakte beurtheilt, welcher aus dem Hauptkontrakte nur insofern erklärt oder ergänzt werden kann, als in jenem auf diesen ausdrücklich Bezug genommen worden.¹⁶⁶⁾

XVII.

Endigung der Pacht oder Mieth.

1. Mit dem Ablaufe der bestimmten Zeit. Still- schweigende Verlängerung.

Ist die Pacht- oder Miethszeit im Vertrage bestimmt, so geht dieselbe mit dem festgesetzten Termine zu Ende, ohne daß es einer besonderen Aufkündigung bedarf.¹⁶⁷⁾ Dasselbe gilt, wenn die Dauer der Pacht oder Mieth nach einem gewissen Ereignisse oder nach einer Begebenheit bestimmt war.¹⁶⁸⁾ War

¹⁶²⁾ Deklaration v. 21. Juli 1846 (G. S. S. 326).

¹⁶³⁾ A. L. R. I. 21 § 320.

¹⁶⁴⁾ a. a. D. § 321.

¹⁶⁵⁾ a. a. D. § 322.

¹⁶⁶⁾ a. a. D. § 323.

¹⁶⁷⁾ a. a. D. § 324.

¹⁶⁸⁾ a. a. D. § 336.

jedoch der Zeitpunkt, wann die Begebenheit oder das Ereigniß eintreten würde, ungewiß (z. B. bei einem Todesfalle), so muß nach dessen Erfolg (Eintritt) dem Pächter oder Miether noch eine verhältnißmäßige Zeit zur Räumung des Besitzes gestattet werden.¹⁶⁹⁾ Diese Zeit ist im zweifelhaften Falle nach den gesetzlichen Aufkündigungsfristen zu bestimmen.¹⁷⁰⁾ Ein bis zur Volljährigkeit des Eigenthümers gültig geschlossener Pacht- oder Miethskontrakt muß bis zum Ablauf der gesetzmäßigen Jahre fortgesetzt werden, wengleich der Eigenthümer früher großjährig erklärt wurde.¹⁷¹⁾

Bleibt der Pächter oder Miether nach Ablauf dieser im Vertrage bestimmten Termine noch länger im Besitze, so folgt aus diesem fortgesetzten Besitze noch nicht die Verlängerung des Kontraktes, so lange der Verpächter oder Vermiether seinen Konsens dazu ausdrücklich oder durch Handlungen, die eine stillschweigende Einwilligung nach den Gesetzen begründen können, nicht erklärt hat.¹⁷²⁾ Erfolgt eine solche Erklärung nicht, so kann der Miether, welcher nach Ablauf der Miethszeit in der Wohnung verblieben ist, während des nächsten Quartals beliebig abziehen, ohne zur Zahlung der Mieth für die überschüssige Zeit verpflichtet zu sein. Jedoch muß er dem Vermiether wegen der Nichterfüllung des Kontraktes Entschädigung leisten, und diese kann sich unter Umständen höher berechnen lassen, als die Mieth. Wird aber der Besitz ganze Quartale hindurch fortgesetzt, so muß dafür auch die kontraktliche Mieth bezahlt werden.¹⁷³⁾

Einer stillschweigenden Erklärung des Vermiethers ist es gleich zu achten, wenn der Pächter (nicht der Miether) seine Absicht, die Pacht fortzusetzen, dem Verpächter ausdrücklich erklärt und dieser binnen 14 Tagen, nachdem dergleichen Erklärung ihm zugekommen ist, seinen Widerspruch dagegen nicht geäußert hat.¹⁷⁴⁾

Auch enthält die Annahme eines ferneren Pacht- oder

¹⁶⁹⁾ a. a. D. § 337.

¹⁷⁰⁾ a. a. D. § 338.

¹⁷¹⁾ a. a. D. § 339.

¹⁷²⁾ a. a. D. § 325; 4 §§ 58 ff.

¹⁷³⁾ a. a. D. 21 § 335.

¹⁷⁴⁾ a. a. D. § 326.

Miethszinses die stillschweigende Einwilligung des Verpächters oder Vermiethers in die Verlängerung des Kontraktes.¹⁷⁵⁾ Diese Annahme muß aber ohne Vorbehalt geschehen, auch kann es sich dabei immer nur um eine Vorausbezahlung handeln, denn die Annahme der rückständigen Miethen hat auf die fernere Gültigkeit des Kontraktes keinen Einfluß.

Die auf diese Weise stillschweigend erfolgte Verlängerung des Kontraktes wird in der Regel auf ein Jahr verstanden.¹⁷⁶⁾ Die Ausnahmen von dieser Regel finden nur statt, wenn die Miethperiode kürzer ist als ein Jahr,¹⁷⁷⁾ oder länger, d. h., wenn in einem auf mehrere Jahre geschlossenen Kontrakte der Zins auf mehrere Jahre zusammengenommen bestimmt ist, denn dann erstreckt sich die stillschweigende Verlängerung auf die ganze Dauer der ersten kontraktmäßigen Zeit.¹⁷⁸⁾

Ist nach den vorstehenden Bestimmungen¹⁷⁹⁾ eine Pacht (nicht die Miethen), des fortgesetzten Besizes ungeachtet, nicht für verlängert zu achten, so hat der Pächter vom Tage der abgelaufenen Pacht an die Obliegenheiten eines Verwalters fremder Sachen¹⁸⁰⁾ und vom Tage des ihm zukommenden Widerspruchs des Verpächters an, die Pflichten und Lasten eines unredlichen Besizers,¹⁸¹⁾ auch wenn der Pächter glaubt, daß er im Rechte sei.

Auf den Miether findet diese Vorschrift nur in dem Falle Anwendung, wenn derselbe nach Ablauf der kontraktmäßigen Zeit ohne eine gültige Verlängerung im Besitze der Sache bleibt.¹⁸²⁾

Muß er auf Verlangen des Vermiethers den Besiz während des Laufes eines Quartals räumen, so kann ihm für die Zwischenzeit, vom Anfange des Quartals an, kein Zins abgefordert werden,¹⁸³⁾ jedoch kann der Vermiether eine Entschädigung für die Benutzung der Wohnung, wenn auch nicht nach dem Maßstabe des Miethszinses, jedenfalls verlangen.

¹⁷⁵⁾ a. a. O. § 327.

¹⁷⁶⁾ a. a. O. § 328.

¹⁷⁷⁾ Verordn. v. 9. Jan. 1812 (G. S. S. 4).

¹⁷⁸⁾ M. L. R. I. 21 § 329.

¹⁷⁹⁾ a. a. O. §§ 325, 326, 327.

¹⁸⁰⁾ a. a. O. 14 §§ 109 ff.

¹⁸¹⁾ a. a. O. 7 §§ 10 ff., 16 §§ 18, 21 § 172.

¹⁸²⁾ a. a. O. § 333.

¹⁸³⁾ a. a. O. § 334.

2. Nach vorangegangener Aufkündigung.

Ist in dem Kontrakte die Dauer der Pacht oder Miethszeit garnicht bestimmt, so muß derjenige, welcher vom Kontrakte wieder abgehen will, dem Andern davon zur gehörigen Zeit Anzeige machen.¹⁸⁴⁾ Handelt es sich jedoch um Fälle, in denen es eines schriftlichen Vertrages bedarf,¹⁸⁵⁾ in denen der Vertrag aber doch bloß mündlich geschlossen und durch die Uebergabe vollzogen ist, so ist der Kontrakt dennoch immer auf ein Jahr gültig.¹⁸⁶⁾ Mehrere gemeinschaftliche Miether müssen auch gemeinschaftlich kündigen.¹⁸⁷⁾

Wenn jedoch in dem Kontrakte zwar keine Dauer bestimmt, aber doch der Betrag der Mieth nach einem gewissen Zeitraum z. B. monatlich, jährlich u. s. w. abgemessen worden ist, so kann der Verpächter oder Vermiether durch eine frühere Aufkündigung den Miether oder Pächter in dem Laufe eines solchen Zeitraums, z. B. in dem Laufe des Monats oder Jahres, seines Besitzes nicht entsetzen.¹⁸⁸⁾

Bei Wohnungsmiethen muß die Aufkündigung in den ersten 3 Tagen desjenigen Quartals erfolgen, mit dessen Ablaufe der Besitz geräumt werden soll.¹⁸⁹⁾ Jedoch soll bei monatsweise gemietheten Wohnungen, wenn nicht ein Anderes ausdrücklich verabredet worden, die Aufkündigung in der ersten Hälfte und spätestens am 15. Tage des laufenden Monats, für dessen Dauer der Betrag des monatlichen Miethszinses bestimmt ist, geschehen und jedem Theile freistehen, eine spätere Kündigung aber wider den Willen des anderen Theiles nicht stattfinden, sondern der Miethsvertrag alsdann für stillschweigend, jedoch nur wieder auf einen Monat verlängert angenommen werden.¹⁹⁰⁾

Wenn künftig der Anfang eines Wohnungs-Miethsvertrages auf Ostern, Johannis, Michaelis oder Weihnachten bestimmt wird, so soll unter diesen Ausdrücken jederzeit der Anfang eines Kalenderquartals, also der 1. April, 1. Julius, 1. Oktober,

¹⁸⁴⁾ a. a. D. § 340.

¹⁸⁵⁾ a. a. D. 5 § 131.

¹⁸⁶⁾ a. a. D. 21 § 269.

¹⁸⁷⁾ a. a. D. 17 § 52.

¹⁸⁸⁾ a. a. D. 21 § 341.

¹⁸⁹⁾ a. a. D. § 344.

¹⁹⁰⁾ Verf. v. 9. Jan. 1812 (G. S. S. 4).

1. Januar verstanden werden, wenn nicht der Vertrag ausdrücklich ein Anderes bedingt.

Wo es nöthig gefunden werden sollte, bei größeren Wohnungen die gesetzliche Räumungsfrist zu verlängern, kann solches, unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Gewohnheiten durch eine von der Ortspolizeibehörde zu erlassende Verordnung mit verbindlicher Kraft für alle Einwohner des betreffenden Orts angeordnet werden; solche Verordnungen bedürfen jedoch der Bestätigung der vorgesetzten Regierung. Die Regierungen werden hierüber von dem Ministerium des Innern und der Polizei mit Instruktion versehen werden.

Fallen Sonntage oder Feiertage in die bestimmte Umzugszeit, so soll an solchen Tagen die außerdem vorhandene Verbindlichkeit des Miethers ruhen.¹⁹¹⁾

Wenn aus den Umständen und der bekannten Absicht des Miethers deutlich erhellt, daß der Miether den Gebrauch der gemietheten Sache nur auf so lange bis diese hinlänglich bestimmte Absicht erreicht sein würde, habe übernehmen wollen, so z. B. wenn ein Kaufmann für die Zeit des Umbaues seines Ladens in der Nachbarschaft einen Laden miethet, so kann er sofort nach Erreichung dieser Absicht die Sache ohne Aufkündigung zurückgeben.¹⁹²⁾

Zur Bezahlung dieses Zinjes ist er alsdann nur nach Verhältniß der Zeit, da er die Sache wirklich gebraucht hat, verpflichtet.¹⁹³⁾

Es ist nicht nothwendig, daß die Aufkündigung eines Miethsverhältnisses schriftlich geschehe, sondern hinreichend, wenn dieselbe, und daß sie zur Wissenschaft des Gegentheils wirklich gelangt sei, auf andere Art erwiesen werden kann.¹⁹⁴⁾ Eine gerichtliche Kündigung ist also jedenfalls nicht erforderlich; soll davon demungeachtet Gebrauch gemacht werden, so geschieht dies lediglich auf Kosten des Kündigenden, sofern sich das Gericht überhaupt darauf einläßt.

Widerspricht der Andere einer gehörig geschehenen Aufkündigung nicht innerhalb acht Tagen, nachdem sie ihm bekannt geworden ist, so wird angenommen, daß er sich dieselbe habe

¹⁹¹⁾ Gef. v. 30. Juni 1834 (G. S. S. 92).

¹⁹²⁾ A. L. R. I. 21 § 346.

¹⁹³⁾ a. a. D. § 347.

¹⁹⁴⁾ a. a. D. § 348.

gefallen lassen, und es findet dagegen keine fernere Einwendung statt,¹⁹⁵⁾ sofern nur der Kündigende ein gesetzliches oder vertragsmäßiges Recht zur Kündigung hatte.

Durch Nichtwiderspruch gegen eine materiell ungerechtfertigte Kündigung ist diese keineswegs gültig, sondern die Kündigung wird der Form nach nur unanfechtbar. Nur bestimmte Einreden, wie, die Kündigung sei wieder zurückgenommen oder von einem nicht Legitimierten ausgegangen, werden durch Stillschweigen beseitigt.

Ein schriftlich abgeschlossener Miethsvertrag kann wirksamere Weise nur schriftlich wieder aufgehoben werden; ein mündliches Aufhebungsübereinkommen hat nur dann eine Bedeutung, wenn es thatsächlich von beiden Theilen oder von einem Kontrahenten erfüllt worden.^{195 a)}

XVIII.

Fälle, wo die Aufkündigung auch innerhalb der kontraktmäßigen Zeit stattfindet.

1. Wegen nothwendiger Veräußerung.

Auch innerhalb der kontraktmäßigen Zeit muß der Pächter oder Miether sich die Aufkündigung gefallen lassen, wenn der Fall einer nothwendigen gerichtlichen Veräußerung der Sache eintritt.¹⁹⁶⁾

Der Miether ist erst nach Ablauf desjenigen Quartals, in welchem der (nothwendige) Verkauf geschehen ist, zu räumen verbunden.¹⁹⁷⁾ Will er selbst die Mieth mit Ablauf desjenigen Quartals, in welchem der Zuschlag erfolgt ist, aufgeben, so kann ihm solches nicht verwehrt werden,¹⁹⁸⁾ er muß aber doch in diesem Falle erst kündigen, wenn ihm nicht schon gekündigt worden ist. Dies folgt daraus, daß der Pächter oder Miether bloß der erfolgten nothwendigen Veräußerung wegen seinerseits

¹⁹⁵⁾ a. a. D. § 349.

^{195 a)} Selbstv. VI. S. 341.

¹⁹⁶⁾ A.L.R. § 350/§ 113 der Subhast.-Ordn. v. 15. März 1869 (O.G.S. 421 I. 21., §§ 17, 18 u. 41 Nr. 4 der Konf.-Ordn. v. 10. Febr. 1877 (R.G.Bl. S. 351)).

¹⁹⁷⁾ A.L.R. I. 21 § 353.

¹⁹⁸⁾ a. a. D. § 354.

von dem Vertrage nicht abgehen kann, wenn weder von Seiten der Gläubiger, noch des neuen Käufers eine Aufkündigung erfolgt ist.¹⁹⁹⁾ Denn das Recht der Kündigung steht nur den Grundbuchgläubigern und demjenigen zu, der das Grundstück im Wege der Subhastation erstanden hat, also nicht einmal dem Sequester. Will der Ersteher von diesem Rechte nach der Ertheilung des Zuschlages Gebrauch machen, so muß auch er den gesetzlichen Kündigungstermin einhalten. Will dieser Ersteher die Räumung beantragen, so kann er dieselbe erst fordern nach Ablauf eines Vierteljahres vom Ausgange desjenigen Quartals, in welchem der Zuschlag erfolgt ist.²⁰⁰⁾ Haben die Gläubiger gekündigt, so muß mit dem Ersteher ein neuer Kontrakt gemacht werden, wenn der Miether wohnen bleiben will. Durch den Zuschlag gehen bei gerichtlichen nothwendigen Verkäufen das Eigenthum, die Nutzung, Gefahr und Lasten auf den Käufer (Ersteher) über, wengleich selbiger die erstandene Sache noch nicht in Empfang genommen hat.²⁰¹⁾ Daraus folgt, daß ihm auch der Miethszins von dem Tage des Zuschlages an gebührt.

Wegen des dem Pächter oder Miether erweislich entstehenden Schadens, aus der vor dem Ablause der kontraktmäßigen Zeit nothwendig gewordenen Räumung, kann derselbe an das Vermögen des Verpächters oder Vermietthers sich halten.²⁰²⁾

Ein Vorrecht im Konkurse hat der Miether, welcher seinen Kontrakt im Hypothekenbuche (Grundbuche) hat eintragen lassen, jetzt nicht mehr, er muß seinen Schaden liquidiren, wie jeder andere Gläubiger.

Hat bei dem nothwendigen Verkaufe eine Kündigung nicht stattgefunden, oder handelt es sich um einen freiwilligen Verkauf des Grundstückes, in welchem sich die gemiethete Wohnung befindet, so wird an den Rechten und Pflichten des Miethers oder Pächters nichts geändert,²⁰³⁾ denn nach Preussischem Rechte gilt der Satz: „Kauf bricht nicht Miethe“. Mit dem Verkaufe der Sache gehen alle Rechte und Pflichten

¹⁹⁹⁾ a. a. D. § 357.

²⁰⁰⁾ a. a. D. § 353.

²⁰¹⁾ a. a. D. 11 § 342.

²⁰²⁾ a. a. D. 21 §§ 355; 5 §§ 369 ff.; § 21 der deutschen Konk.-Ordn. vom 10. Febr. 1877 (R.G.Bl. S. 351.)

²⁰³⁾ A.L.R. I. 21 § 358, 11 § 106.

auf den Käufer über, derselbe hat also auch für die Dauer seiner Besitzzeit den Miethszins zu fordern, soweit derselbe nicht bereits bezahlt ist und er allein kann auch von diesem Zeitpunkte ab die Miethre kündigen.

War die Pacht oder Miethre zur Zeit des (nothwendigen oder freiwilligen) Verkaufs durch die Uebergabe noch nicht vollzogen, d. h. war die Wohnung bei dem Mangel des erforderlichen schriftlichen Kontrakts noch nicht bezogen und hatte auch der Vermiether den Miethszins vorweg noch nicht angenommen,²⁰⁴⁾ so steht dem Miether zu der Wohnung nur ein persönliches Recht zu. Ward die Sache inzwischen verkauft und hat der Käufer jene persönliche Pflicht nicht mit übernommen, so kann sich der Miether in der Regel wegen seines Schadens nur an den Verkäufer halten.²⁰⁵⁾ Denn, wenn Zwei oder Mehrere zu einer und derselben Sache von dem Besitzer derselben ein persönliches Recht erlangt haben, so schließt zwar derjenige, dessen persönliches Recht durch die Einräumung des Besitzes in ein dingliches übergegangen ist, den Anderen aus,²⁰⁶⁾ es erleidet diese Regel aber doch eine Ausnahme in dem Falle, wenn der Besitznehmer (hier der Käufer des Hauses) überführt werden kann, daß ihm, oder dem Vizewirth, das zu derselben Sache erlangte persönliche Recht des Miethers zur Zeit der Besitzergreifung schon bekannt gewesen sei. Denn in diesem Falle kann sich der Hauskäufer seines durch die Uebergabe entstandenen dinglichen Rechtes gegen den Miether nicht bedienen.²⁰⁷⁾ Vielmehr muß zwischen ihnen die Frage: welchem von beiden durch die Einräumung des Besitzes ein dingliches Recht beizulegen sei, lediglich nach der Beschaffenheit ihres beiderseitigen persönlichen Rechtes zur Sache entschieden werden.²⁰⁸⁾

Muß nach diesen Vorschriften der Pächter oder Miether dem Käufer nachstehen, so kann er von dem Verkäufer wegen des aus Nichterfüllung des Kontrakts entstehenden Schadens Vergütung fordern.

²⁰⁴⁾ a. a. D. 21 § 359.

²⁰⁵⁾ a. a. D. 19 § 3.

²⁰⁶⁾ a. a. D. § 4.

²⁰⁷⁾ a. a. D. § 5.

²⁰⁸⁾ a. a. D. § 6, §§ 11 u. 12 des Gef. v. 5. Mai 1872 (G. S. 443), §§ 15 u. 18 der Konf.-Ordn. v. 10. Febr. 1877 (R. G. Bl. S. 351).

Der Pächter oder Miether kann bei einer vor der Uebergabe ohne seine Zuziehung erfolgten freiwilligen Veräußerung von dem Kontrakte allemal abgehen.

Doch er ist alsdann Schadloshaltung zu fordern nicht berechtigt.²⁰⁹⁾

2. Wegen nothwendiger Reparaturen.

Wegen eines an der gemietheten Sache vorkommenden nothwendigen Hauptbaues, welcher, so lange der Miether die Sache im Besitze hat, nicht geführt werden kann, muß sich derselbe auch vor dem Ablaufe der kontraktmäßigen Zeit, zur Räumung verstehen.²¹⁰⁾

Ergiebt sich die Nothwendigkeit eines solchen Hauptbaues, so ist dies dem Falle gleich zu achten, daß die Unmöglichkeit, den geschlossenen Vertrag zu erfüllen, durch einen Zufall oder durch unabwendbare Gewalt und Uebermacht entsteht,²¹¹⁾ so daß also der Vertrag für aufgehoben angesehen werden muß. Hieraus folgt auch, daß weder der Miether, noch der Vermiether einen Anspruch darauf hat, den Kontrakt nach der Beseitigung des Hindernisses (Ausführung des Hauptbaues) fortzusetzen und ferner, daß eine Kündigung in diesem Falle von keiner Seite erforderlich ist. Solche Fälle sind z. B., wenn das Gebäude, in welchem sich die gemiethete Wohnung befindet, durch Feuer, Ueberschwemmung u. s. w. vernichtet wird, so daß ein Hauptbau vorgenommen werden muß.

War aber der Schade schon zur Zeit des geschlossenen Kontrakts vorhanden, und konnte derselbe dem Vermiether, ohne sein eigenes grobes oder mäßiges Versehen nicht verborgen bleiben, so ist letzterer dem Miether zur Schadloshaltung verpflichtet.²¹²⁾

Wer also wissentlich ein baufälliges Haus vermietet, muß nachher, wenn sich die Nothwendigkeit des Hauptbaues herausstellt, den Miether für die ihm daraus erwachsenden Umstände schadlos halten.

Ein Gleiches findet Statt, wenn der Bau durch Vernachlässigung der dem Vermiether obliegenden, und ihm von dem

²⁰⁹⁾ A. L. R. I. 21 §§ 360—362.

²¹⁰⁾ a. a. D. § 363.

²¹¹⁾ a. a. D. 5 § 364.

²¹²⁾ a. a. D. §§ 364, 3 §§ 18 u. 20.

Miether zur gehörigen Zeit angezeigten kleineren Reparaturen nothwendig geworden ist.²¹³⁾

3. Durch den Tod des Miethers.

Stirbt ein Miether während der kontraktmäßigen Zeit, so sind dessen Erben nur noch ein halbes Jahr lang, von dem Ablaufe desjenigen Quartals, in welchem der Tod erfolgt ist, an den Vertrag gebunden.²¹⁴⁾

Wollen sie nicht länger gebunden sein, so müssen sie dies durch die Ausübung des gesetzlichen²¹⁵⁾ Kündigungsrechtes zu erkennen geben.

Die bloße Mitunterschrift der Frau unter dem Miethkontrakte verpflichtet dieselbe noch nicht, die Miethe nach des Mannes Tode länger fortzusetzen, sobald sie eine solche durch diesen Todesfall in ihren Umständen vorgefallene Veränderung nachweisen kann, vermöge welcher ihr aus der Fortsetzung des Kontrakts ein erheblicher Nachtheil entstehen würde.²¹⁶⁾

Diese Bestimmung kann aber nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Frau die Erbin des Mannes geworden ist, jedenfalls muß sie aber doch ordnungsmäßig kündigen.

Auch der Vermiether kann bei erfolgtem Ableben des Miethers zurücktreten, doch muß er den Kontrakt dann in den ersten drei Tagen desjenigen Quartals kündigen, mit dessen Ablauf der Besitz geräumt sein soll.²¹⁷⁾

Wenn mehrere gemeinschaftlich eine Sache gepachtet oder gemiethet haben, so macht der Tod des Einen von ihnen in den Rechten und Pflichten der übrigen gegen den Vermiether oder Verpächter keine Aenderung.

Auch wird durch den Tod des Vermiethers oder Verpächters in den Befugnissen und Obliegenheiten des Miethers oder Pächters nichts geändert.²¹⁸⁾

4. Durch eine Veränderung in der Person oder den Umständen des Miethers.

Wird der Miether durch eine nicht freiwillige Ver-

²¹³⁾ a. a. D. 21 § 365.

²¹⁴⁾ a. a. D. 371.

²¹⁵⁾ a. a. D. § 344.

²¹⁶⁾ a. a. D. § 372.

²¹⁷⁾ a. a. D. §§ 344 u. 373.

²¹⁸⁾ a. a. D. §§ 374 u. 375.

änderung in seiner Person oder Umständen außer Stand gesetzt, von der gemietheten Wohnung ferner Gebrauch zu machen, so kann er gegen Vergütung einer halbjährigen Miethes vor dem Ablaufe des Quartals, in welchem die Aufkündigung erfolgt ist, von dem Kontrakte abgehen.²¹⁹⁾ Diese Bestimmung greift z. B. Platz, wenn ein Beamter versetzt wird, was ein nicht trichterlicher Beamter nicht verhindern kann, oder wenn der Miether in Konkurs geräth.²²⁰⁾ Aber auch von dieser halbjährigen Vergütung kann sich der Miether befreien, wenn er dem Vermiether einen Untermiether stellt, gegen welchen derselbe keine erheblichen Einwendungen nachweisen kann.²²¹⁾ Diese Einwendungen müßten also doch schon solche sein, welche dem Vermiether überhaupt berechtigen, den Konsens zur Aftervermiethung zu versagen.²²²⁾

Wenn bei entstehendem Kriege die Truppen ins Feld rücken (d. h. thatsächlich die Garnison verlassen), so sind die dazu (zu den Truppen) gehörenden Personen an ihre Miethskontrakte nur bis zum Ablaufe desjenigen Quartals, in welcher der Ausmarsch erfolgt, gebunden.

Bei andern Personen giebt ein ausbrechender Krieg weder dem einen, noch dem andern Theile einen rechtmäßigen Grund, von dem Mieths- oder Pachtkontrakte abzugehen.

Wenn in Kriegszeiten der Pächter oder Miether durch feindliche Gewalt und Uebermacht gezwungen wird, Pacht- oder Miethszinsen an den Feind zu berichtigen, so ist er nicht schuldig, selbige dem Verpächter oder Vermiether noch einmal zu bezahlen.

Wegen solcher Termine, mit deren Entrichtung an den Verpächter oder Vermiether er säumig gewesen ist, kommt ihm dergleichen von dem Feinde abgedrungene Zahlung nicht zu statten.²²³⁾

5. Wegen Veränderungen in der Sache.

Ist die gemiethete Sache zu dem bestimmten Gebrauche

²¹⁹⁾ a. a. D. § 376.

²²⁰⁾ § 17 Nr. 1 u. § 18 der Konk.-Ordn. v. 10. Febr. 1877 (R.G.Bl. S. 351).

²²¹⁾ A.L.R. I. 21 § 377.

²²²⁾ a. a. D. § 311.

²²³⁾ a. a. D. §§ 379, 381 u. 382.

(welcher nach Verabredung auch in Mehr, als dem gewöhnlichen Wohngebrauche bestehen kann) ganz oder doch größtentheils, ohne Verschulden des Miethers untüchtig geworden, so kann der Miether noch vor Ablauf der kontraktmäßigen Zeit von dem Vertrage wieder abgehen.²²⁴⁾ Von dieser Vorschrift wird auch Gebrauch zu machen sein, wenn festgestellt wird, daß die Wohnung gesundheitsgefährlich ist.

Die von dem Miether zu zahlende Zinsleistung wird dann nach Verhältnis der Zeit, wo er die Sache nicht hat brauchen (Miethe) oder nutzen (Pacht) können, bestimmt.²²⁵⁾

Hat der Vermiether durch sein grobes oder mäßiges Versehen²²⁶⁾ die Unbrauchbarkeit der Sache veranlaßt, so ist der Miether Schadloshaltung zu fordern, berechtigt.²²⁷⁾

Wegen veränderter Umstände in der Person des Vermiebers findet vor Ablauf der kontraktmäßigen Zeit keine Aufkündigung statt.²²⁸⁾

6. Wegen Mißbrauches der Sache.

Wegen Mißbrauches der gemietheten oder gepachteten Sache kann der Pächter oder Miether während der kontraktmäßigen Zeit des Besitzes nur alsdann entsetzt werden, wenn derselbe die Sache zu einem anderen, als dem ausdrücklich bestimmten Gebrauche verwendet, oder wenn aus dem Mißbrauche eine erhebliche Beschädigung der Substanz mit Grund zu besorgen ist.²²⁹⁾ Wenn also z. B. Jemand an einen Kaufmann ein Lokal vermietet mit der Bestimmung, daß darin ein Materialwaarengeschäft betrieben werden soll, so braucht er es sich nicht gefallen zu lassen, daß der Miether etwa eine Dampfkaffeebrennerei oder eine Destillation einrichtet, selbst wenn die Substanz des Hauses darunter nicht leiden sollte. Diese Vorschrift findet auch auf den Fall Anwendung, wenn in dem Miethskontrakte das Zerkleinern von Holz u. s. w. in der Küche ausdrücklich untersagt, diese Art des Gebrauchs also ausgeschlossen ist. Ebenso verhält es sich mit der Besorgung

²²⁴⁾ a. a. D. § 383.

²²⁵⁾ a. a. D. § 384.

²²⁶⁾ a. a. D. 3 §§ 18 u. 20.

²²⁷⁾ a. a. D. 21 § 385.

²²⁸⁾ a. a. D. § 386.

²²⁹⁾ a. a. D. § 387.

der Wäschen in der Küche, wenn der Miether dieserhalb auf das Waschhaus angewiesen worden ist. Wer sich solchen Einschränkungen in dem Miethskontrakte unterwirft, der hat sich dies selbst zuzuschreiben.

7. Wegen Erlöschens des Rechts des Vermiethers oder Verpächters.

War der Verpächter oder Vermiether über die Sache nur auf seine Lebenszeit oder irgend eine andere bestimmte Zeit (z. B. während des Bestehens seiner Ehe) zu verfügen berechtigt, so ist der Nachfolger den Kontrakt fortzusetzen nicht verbunden.²³⁰⁾

Doch muß derselbe dem Pächter oder Miether den gesetzmäßigen Aufkündigungstermin zur Bewerbung um ein anderweitiges Unterkommen gestatten.²³¹⁾

Läßt der neue Eigenthümer den Miether stillschweigend wohnen, so tritt daselbe Rechtsverhältniß ein, wie bei stillschweigenden Kontraktverlängerungen überhaupt.²³²⁾

Von dem Verpächter oder Vermiether, oder dessen Erben, kann ein solcher Pächter oder Miether wegen des aus der frühern Räumung der Sache ihm erwachsenden Nachtheils nur alsdann Entschädigung fordern, wenn ihm die Eigenschaft des bloß zeitigen Rechts verheimlicht, oder Schadloshaltung ausdrücklich versprochen worden.²³³⁾

8. Wegen der von dem anderen Theile verweigerten Erfüllung.

Inwiefern auch bei Pachtungen und Miethungen eine vor oder bei der Uebergabe erfolgende Weigerung des einen Theils, den Kontrakt gehörig zu erfüllen, den andern zum Rücktritte berechtigt, ist nach den allgemeinen Grundsätzen des Titels von Verträgen zu bestimmen.²³⁴⁾

Ist aber der Kontrakt durch die Uebergabe einmal voll-

²³⁰⁾ a. a. D. § 388.

²³¹⁾ a. a. D. § 389.

²³²⁾ S. oben den Text zu Anmerkung 172.

²³³⁾ A.L.R. I. 21 § 390.

²³⁴⁾ a. a. D. § 391, 5 §§ 393—395.

zogen,²³⁵⁾ so findet der einseitige Rücktritt nur in folgenden Fällen statt:

- a. Der Inhalt des Vertrages ist klar. Der eine Theil verweigert aber die Erfüllung seiner darin übernommenen Verbindlichkeiten aus dem Grunde, weil der Andere die seinigen nicht gehörig erfüllt habe oder solchergestalt nicht erfüllen könne, so muß dieser Weigerungsgrund gerichtlich untersucht werden.²³⁶⁾
- b. Wird der Weigerungsgrund rechtskräftig verworfen, so hat derjenige, welcher auf die Erfüllung antrug, die Wahl, ob er nunmehr ferner darauf bestehen und mit dem Ersatze des aus der ungegründeten Weigerung entstehenden Schadens sich begnügen, oder von dem Vertrage ganz zurücktreten wolle.²³⁷⁾ Dies ist auch noch in der Exekutionsinstanz zulässig.
- c. Tritt er zurück, so muß derjenige, welcher die Erfüllung seiner kontraktmäßigen Verbindlichkeit ohne rechtlichen Grund verweigert hat, außer dem Ersatze des durch seine Weigerung entstandenen Schadens, auch noch alle Lasten eines unredlichen Besitzers bei der Rückgabe der auf Rechnung des Kontrakts bereits empfangenen Sache übernehmen.²³⁸⁾
- d. Wird aber die Weigerung desjenigen, der zur Erfüllung aufgefordert worden, durch ein rechtskräftiges Urtheil für erheblich geachtet, so hängt es von dem Weigernden ab, die Erfüllung nur so, wie sie von dem Richter bestimmt worden, zu leisten, oder von dem Vertrage ganz abzugehen.²³⁹⁾
- e. Wählt er den Rücktritt von dem Vertrage, so hat er bei Zurückgabe der auf Rechnung desselben bereits erhaltenen Sache, alle Rechte eines redlichen Besitzers.²⁴⁰⁾
- f. Uebrigens aber findet gegenseitig kein Anspruch auf Entschädigung statt.²⁴¹⁾

²³⁵⁾ A.L.R. I. 21. § 392.

²³⁶⁾ a. a. D. 5 § 396.

²³⁷⁾ a. a. D. § 397.

²³⁸⁾ a. a. D. § 398; 7 §§ 10 ff.

²³⁹⁾ a. a. D. 5 § 399.

²⁴⁰⁾ a. a. D. § 400.

²⁴¹⁾ a. a. D. § 401.

- g. Werden die Ursachen, aus welchen ein Kontrahent seine Verbindlichkeiten nach dem buchstäblichen Inhalte des Vertrages zu erfüllen verweigert hat, zum Theil gegründet, zum Theil aber ungegründet befunden, so kann in der Regel kein Theil zurücktreten.²⁴²⁾
- h. Doch kann der Richter, wenn er findet, daß bei den über die Erfüllung des Vertrages entstandenen Weigerungen dem einen Theil ein Uebergewicht der Schuld zur Last falle, dem andern die Befugniß zum Rücktritt vorbehalten.²⁴³⁾

Der einseitige Rücktritt findet aber nicht statt in folgenden Fällen:

- a. wenn bei der Untersuchung über den Grund oder Uebersicht der Weigerung das Erkenntniß erster Instanz zum Nachtheil des Weigernden ausgefallen ist und wenn er die Erörterung in den folgenden Instanzen vermeiden will;²⁴⁴⁾
- b) wenn das Erkenntniß erster Instanz zum Vortheil des Weigernden ausgefallen ist und wenn er es auf die Erörterung in den folgenden Instanzen nicht ankommen lassen will.²⁴⁵⁾

Auch in denjenigen Fällen, wo der Rücktritt an sich zulässig ist, kann derselbe dennoch nur nach vorhergegangener gesetzmäßiger Aufkündigung erfolgen.

Die Rechte und Pflichten der Parteien für die Zeit, während welcher die Pacht oder Miethe gedauert hat, werden auch in diesen Fällen nur nach dem Inhalte des Kontraktes beurtheilt.²⁴⁶⁾

Die gedruckten Wohnungsmiethsverträge enthalten in der Regel die Klausel: „Für den Fall, daß Miether wegen unpünktlicher Zinszahlung ermittelt wird, hat er die volle Miethe für die Dauer des Kontraktes zu zahlen.“ Diese Klausel ist nur dahin zu verstehen, daß der ermittelte Miether schadensersatzpflichtig für den etwaigen, dem Vermiether dadurch entstehenden Verlust ist, daß ihm die Wiedervermietung der frei gewordenen Räume

²⁴²⁾ a. a. D. § 402.

²⁴³⁾ a. a. D. § 403.

²⁴⁴⁾ a. a. D. 404.

²⁴⁵⁾ a. a. D. § 406.

²⁴⁶⁾ a. a. D. §§ 393, 394.

während der noch ausstehenden Kontraktszeit zu einem ebenso hohen Preise nicht gelingt und daß der Vermiether als Deckung für den ihm etwa entstehenden Miethsverlust sofort die Erlegung der vollen Miethe für die Kontraktdauer verlangen kann, die jedoch der Vermiether dem Ermittelten später ganz oder theilweise zurückzugewähren hat, falls es ihm gelungen war, während der fraglichen Kontraktsdauer die Räume anderweitig zu vermieten und Miethsbeträge einzuziehen. Dagegen ist diese Kontraktsklausel nicht als Abmachung einer Konventionalstrafe zu betrachten, welche der Ermittelte bedingungslos und definitiv zu leisten hat.^{246a)} Nach einer anderen (offenbar richtigeren) Auffassung hat jene Klausel keine andere Bedeutung, als daß der Miether für die volle Dauer, die er thatsächlich in Ausübung des Miethsrechtes bleibt, die Miethe zu zahlen hat; dagegen hat er, falls der Vermiether auf Grund dieser Bestimmung von seinen Ermissionsrechte Gebrauch macht, nicht die Verpflichtung, die Miethe für den übrigen Theil des Quartals oder die folgenden Quartale zu entrichten, auch wenn der durch die Ermision aufgelöste Miethskontrakt noch auf lange Zeit sich erstreckt hat.^{246b)} Sollte der zuerst mitgetheilte Grundsatz aufrecht erhalten werden, so müßte doch mindestens der strifte Beweis erbracht sein, daß es dem Vermiether, aller angewandten redlichen Bemühungen ungeachtet, nicht gelungen ist, einen Ersatzmann zu finden. Aber auch wenn dieser Beweis gelänge, bleibt immer noch die rechtliche Thatjache bestehen, daß es ja lediglich der freie Wille des Vermiethers ist, ob er von dem Ermissionsrechte Gebrauch zu machen hat. Die betreffende Klausel ist überflüssig, weil sie wirkungslos, und jedenfalls nur darauf hinauslaufen kann, dem Vermiether ungerechtfertigte Vortheile zu verschaffen. Auf das Unterschreiben eines Kontraktes mit dieser Klausel sollte sich Niemand einlassen.

XIX.

Auflösung eines Miethskontraktes aus polizeilichen Gründen.

Wenn die Polizeibehörde dem Miether einer Wohnung die Räumung der letzteren aus gesundheitspolizeilichen Ursachen

^{346 a)} Selbstv. VII. S. 333.

^{246 b)} a. a. O. VI. S. 140.

aufgiebt, etwa weil die Wohnung wegen Feuchtigkeit (Triefen der Wände, Anfänge von Schimmelbildungen an denselben), zum Bewohnen nicht geeignet sei, so ist auch der Hauswirth, obwohl die polizeiliche Verfügung an ihn nicht gerichtet war, aktiv legitimirt, gegen diese Verfügung im Verwaltungsstreitverfahren zu klagen. Bei der Prüfung der Sachlage kommt es darauf an, in welchem Zustande sich die Wohnung zu der Zeit befand, zu welcher die polizeiliche Verfügung erlassen worden war. Gleichgültig ist es für die Polizei, ob der Miether selbst die Wohnung in den ungesunden Zustand versetzt hat, jedoch wird durch diese polizeiliche Räumung das privatrechtliche Verhältniß zwischen Miether und Vermiether nicht berührt.

Nur das Retentionsrecht kann auf diese Weise privatrechtlich (nicht aber auch strafrechtlich) leicht illusorisch gemacht werden. D.V.G.E. vom 19. Januar 1885 (Wochenschrift „Selbstverwaltung“ Jahrgang XII. S. 83).

XX.

Rechte im Konkurse.

Der Verpächter hat wegen des laufenden und des rückständigen Zinses, sowie wegen anderer Forderungen aus dem Pachtverhältnisse, in Ansehung der Früchte des Grundstückes und der eingebrachten Sachen, sofern die Früchte oder Sachen sich auch auf dem Grundstücke befinden, die Rechte eines Faustpfandgläubigers.²⁴⁷⁾

Desgleichen der Vermiether wegen des laufenden und des für das letzte Jahr vor der Eröffnung des Verfahrens rückständigen Zinses, sowie wegen anderer Forderungen aus dem Miethsverhältnisse, in Ansehung der eingebrachten Sachen, sofern die Sachen sich noch auf dem Grundstücke befinden.²⁴⁸⁾

Dies Faustpfandrecht im Konkurse geht anderen Pfandrechten vor.²⁴⁹⁾ Dieses Pfandrecht steht auch dem Untervermiether zu.

²⁴⁷⁾ N.L.R. I. 21 § 395, § 41 Nr. 2 der Konk.-Ordn. v. 10. Febr. 1877 (R.G.Bl. S. 251).

²⁴⁸⁾ a. a. O. § 41 Nr. 4.

²⁴⁹⁾ § 710 der C.P.O. v. 30. Jan. 1877.

Im Uebrigen erstreckt sich dasselbe nur auf solche Sachen und Effekten, welche dem Miether oder Pächter selbst gehören oder welche derselbe ohne Einwilligung des Eigenthümers zu verpfänden befugt ist.²⁵⁰⁾ Vor allem die Sachen der Ehefrau die dem ehemännlichen Nießbrauche unterworfen waren.

Von dem Retentions- (Zurückbehaltungs-) Rechte.

Ein solches kann der Miether nicht auf die Sache selbst, sondern nur auf den Zins des letzten Termins ausüben.²⁵¹⁾

Das Retentionsrecht des Vermiethers ergibt sich aus dem vorstehend erwähnten Faustpfandrechte an den Sachen des Miethers. Dasselbe wird durch eine dem Beginne des Auszuges vorausgehende Besitzergreifung der verpfändeten Mobilien nicht bedingt, vielmehr genügt zu diesem Zwecke ein beim Auszuge eingelegtes Verbot des Wegbringens. Berücksichtigt der Miether dies Verbot nicht, so macht er sich des strafbaren Eigennuzes²⁵²⁾ schuldig.²⁵³⁾ Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob der Miethsvertrag anfechtbar war.²⁵⁴⁾

Auf Sachen, welche dem Miether nicht gehören, hat der Vermiether auch dann keinen Anspruch, wenn der Miether den Vermiether durch die falsche Erklärung hintergangen hatte, daß das von ihm eingebrachte Inventar ihm allein gehöre.²⁵⁵⁾ Dagegen wird das Retentionsrecht des Vermiethers dadurch nicht aufgehoben, daß der Miether sein Mobiliar an einen Dritten verkauft und auch übergibt, sofern nicht eine mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermiethers oder Verpächters erfolgende räumliche Entfernung aus dem Besizthum des Vermiethers mit der Veräußerung verbunden ist. So lange sich diese veräußerten Sachen noch im Hause des Vermiethers befinden, kann das Retentionsrecht an denselben auch geltend gemacht werden.²⁵⁶⁾

Das Retentionsrecht des Vermiethers erlischt mit dem Verlassen der Wohnung durch den Miether. Zieht der Miether

²⁵⁰⁾ Deklaration v. 21. Juli 1846 (G. S. S. 326).

²⁵¹⁾ A. L. R. I. 21 § 397.

²⁵²⁾ R.-Str.-Gef.-B. § 289.

²⁵³⁾ Wochenschrift „Selbstv.“ Jahrg. III. S. 53 u. VII. S. 315.

²⁵⁴⁾ a. a. D. S. 415.

²⁵⁵⁾ a. a. D. VI. S. 278.

²⁵⁶⁾ a. a. D. VIII. S. 10 u. 11.

nach einem anderen Hause desselben Vermiethers, so steht diesem nur in Bezug auf die Miethsrückstände der neuen Wohnung das gesetzliche Retentionsrecht zu. Der etwa zwischen dem Miether und Vermiether vor dem Umzuge nach der neuen Wohnung geschlossene Vertrag, daß das dem Vermiether zustehende Pfand- resp. Retentionsrecht an den Mobilien wegen der Miethsrückstände in Folge des Umzuges nicht aufgehoben werden solle, ist rechtlich wirkungslos.²⁵⁷⁾

Das dem Vermiether wegen des Zinses und anderer Forderungen nicht eingeräumte Pfandrecht an den in das Miethslokal eingebrachten Sachen des Miethers dauert von dem Momente der Illation bis zur Beendigung des Miethskontraktes dergestalt, daß der Vermiether dasselbe während dieser ganzen Zeit und bei Endigung des Miethsverhältnisses wegen seiner derartigen fälligen und nicht fälligen Forderungen — wegen der letzteren aber selbstredend nur durch Retention — geltend machen darf und daß der Vermiether in diesem seinem Rechte geschützt werden muß, weil es sonst der Miether in der Hand hätte, durch einen vorzeitigen, ohne Bezahlung des Zinses für die noch ausstehende vertragsmäßige bez. gesetzliche Miethszeit vorgenommenen Auszug aus der Miethwohnung unter Mitnahme seiner Sachen das Pfand- resp. Retentionsrecht des Vermiethers illusorisch zu machen.²⁵⁸⁾

Bei gewaltsamer Störung des dem Vermiether zustehenden Pfand- und Retentionsrechtes hat die Polizeibehörde die Befugniß, mit Vorbehalt des Rechtsweges interimistische Anordnungen zu treffen.²⁵⁹⁾ Ein zur Räumung einer gemietheten Wohnung verurtheilter Miether, welcher das vom Wirth für die rückständige Miete zurückbehaltene Mobiliar heimlich aus der Wohnung entfernt (heimliches „Rücken“), macht sich eines strafbaren Eigennutzes schuldig.^{259 a)} Ein Verbot des Wegbringens der Sachen seitens des Vermiethers ist dabei nicht erforderlich, denn auch „heimliches Rücken“ von dem der Wirth nichts weiß, ist strafbar.

Im Uebrigen sind dem Retentionsrechte alle Illaten unter-

²⁵⁷⁾ a. a. D. VIII. S. 408.

²⁵⁸⁾ a. a. D. IX. S. 53.

²⁵⁹⁾ a. a. D. X. S. 249, Just.-Min.-Reskr. vom 8. Febr. 1839 — v. Kamptz Jahrb. Bd. 53 S. 141, — D.B.G. Entsch. Bd. IV. S. 414.
^{259 a)} Selbstv. III. S. 398, § 289 des R.-Str.-G.-B.

worfen, auch die der Exekution nicht unterworfenen Sachen. Das Retentionsrecht geht also weiter, als das Exekutionsrecht. Der Vermiether kann also wohl Betten und anderes nothwendiges Hausgeräth retiniren, nicht aber sich durch Exekution in diese Sachen Befriedigung verschaffen. Andererseits hat auch der Miether vor Tilgung der Miethschuld keinen Anspruch auf Herausgabe der Sachen.

 XXI.

Der Bizewirth.

Durch Polizeiverordnung kann bestimmt werden, daß jeder Hauswirth, wenn er nicht selbst in dem betreffenden Hause wohnt, verpflichtet ist, einen im Hause (oder doch in leicht erreichbarer Nähe) wohnenden Verwalter (Bizewirth, Hausmeister) zu bestellen.²⁶⁰⁾ Es geschieht dies namentlich, damit diesem Stellvertreter des Hausbesizers die erforderlichen Mittheilungen seitens der Polizei- und Kommunalbehörden gemacht werden können.²⁶¹⁾

In der Regel werden derartige Funktionen übernommen gegen eine baare Gegenleistung oder Einräumung einer freien Wohnung. Ist dies der Fall, so sollen unmittelbare Staatsbeamte dergleichen Nebenämter ohne vorherige Genehmigung ihrer vorgesetzten Dienstbehörde nicht übernehmen.²⁶²⁾

Im Uebrigen sind wegen der Rechte und Pflichten dieser Bizewirthe in privatrechtlicher Hinsicht lediglich die ihnen ertheilten Vollmachten und A. L. R. II. 14 §§ 109 ff. maßgebend.

 XXII.

Das Hausrecht des Miethers.

Ein Hauswirth, der gegen seinen Miether einen Exmissionsprozeß eingeleitet hat und während der Dauer dieses Prozesses in die Wohnung des Miethers eindringt, wird wegen Hausfriedens-

²⁶⁰⁾ Selbstn. III. S. 407.

²⁶¹⁾ a. a. D. VI. S. 37 u. VIII. S. 70, 71.

²⁶²⁾ a. a. D. XI. S. 414.

²⁶³⁾ a. a. D. II. S. 181.

bruchs bestraft, auch wenn der Miether schließlich zur Räumung der Wohnung verurtheilt wird.²⁶³⁾

Das Eindringen eines Polizeibeamten in eine unter polizeilicher Aufsicht stehende Wohnung ist als Hausfriedensbruch zu bestrafen, wenn der betreffende Beamte zur Vornahme einer Haussuchung amtlich nicht ermächtigt war.²⁶⁴⁾

Der an sich auf den Grund stillschweigender Zustimmung befugte Eintritt in eine fremde Wohnung wird von dem Augenblicke an unbefugt, wo der Wohnungsberechtigte die Zustimmung zurücknimmt, und wird als Hausfriedensbruch bestraft, wenn der Eingetretene dem Befehle, sich zu entfernen, nicht Folge leistet.²⁶⁵⁾

Das unbefugte Verweilen in einem im gemeinsamen Besitze der Hausbewohner befindlichen Hausflur wird, auch wenn der Zugang zu dem Flur durch keine Thür abgesperrt ist, als Hausfriedensbruch bestraft, wenn der Thäter auf die Aufforderung eines Hausbewohners sich nicht entfernt.²⁶⁶⁾

Der Hauswirth macht sich des Hausfriedensbruches schuldig, wenn er wider den Willen des Miethers in die vermietete Wohnung eindringt. Dieses Vergehens macht er sich selbst dann schuldig, wenn er die wohlbegründete Besorgniß hat, daß der Nutzungsberechtigte die gemietete Wohnung mißbraucht.²⁶⁷⁾

Ein Hausfriedensbruch seitens des Hauswirths (oder Vizewirthes) liegt auch dann vor, wenn derselbe, ungeachtet der Aufforderung des Miethers, die Wohnung zu verlassen, darin verweilt, um in Beziehung auf sein Guthaben an Miethe etwas bei dem Miether durchzusetzen. Unrichtig ist der Satz, daß der Gläubiger, welchem die Zahlung einer rechtsbegründeten und fälligen Forderung ohne Rechtsgrund von dem Schuldner verweigert werde, berechtigt sei, so lange in dem Zimmer des Schuldners zu verbleiben, bis dieser die von ihm verlangte Erklärung über eine andere, ihm besser konvenirende Zeit abgegeben habe. Wenn sich der so bedrängte Miether an die Polizeibehörde wendet, so hat der betreffende Beamte dafür zu sorgen, daß keine Exzeße vorkommen, den Thatbestand aufzunehmen und der Staatsanwaltschaft Anzeige zu machen.²⁶⁸⁾

²⁶⁴⁾ ebendasselbst.

²⁶⁵⁾ a. a. D. III. S. 304.

²⁶⁶⁾ ebendasselbst.

²⁶⁷⁾ ebendasselbst, Art. 6 der Verf. v. 31. Jan. 1850, Ges. v. 12. Febr. 1850 (S. S. 45).

²⁶⁸⁾ Selbstn. III. S. 378.

Register.

	Seite		Seite
A.			
Abgaben seitens des Miethers	33	Aufkündigung, Einreden gegen	
Ablauf der Pacht und Miethe	43	dieselbe.....	48
Abzugszahlungen, ohne Vor-		— Form derselben.....	47
behalt	40	— innerhalb der kontraktmäßi-	
Abzug von der Pacht.....	28	gen Zeit... ..	48
Aftermiether	24	— Nichtwiderspruch gegen die-	
— Beschlagnahme des Mobiliars	43	selbe	47
Aftermiethungen	41	— schriftliche.....	48
Afstervermiethung, Ausschluß 41,	42	— Unanfechtbarkeit.....	47
Afsterpacht.....	24	— Widerspruch.....	47
Altentheil auf Miethschuld....	10	Aufkündigung wegen Pacht- und	
— Haftung des Verpächters... 38		Miethsrückstandes.....	39
Analphabet	14	— wegen nothwendiger Ver-	
Anfechtbarkeit eines Miethsver-		äußerung	48
trages wegen Simulation	11	— wegen nothwendiger Repa-	
Angeld, Zahlung.....	13	raturen.....	51
— Zurückzahlung.....	13	— wegen Veränderung in der	
— Annahme seitens des Ver-		Person oder den Umständen	
miethers	12	des Miethers	52
Angriff auf das Besitzrecht....	9	— wegen Todes des Miethers	52
Anschlag, Pachtung nach dem-		— wegen Veränderung der	
selben.....	39	Sache.....	53
Anstalten auf höhern Befehl....	29	— wegen Mißbrauchs der Sache	54
— zum gemeinen Besten.....	29	— wegen verweigerter Erfül-	
Aufhebungsübereinkommen.....	48	lung.....	55
Aufhebung des Mieths- und		— Erlöschens der Rechte des	
Pachtvertrages wegen noth-		Bermiethers oder Verpäch-	
wendigen Hauptbaues	51	ters	55
Aufkündigung bei Wohnungsz-		Auflösung eines Miethskon-	
miethen.....	46	trakts aus polizeilichen	
— der Pacht, Beendigung der-		Gründen.....	58
selben.....	46	Auftrag, Besorgung fremder	
— des Mieths- u. Pachtvertrages	49	Geschäfte.....	27
		Ausgebot einer Wohnung.....	3

	Seite
Ausmarsch der Truppen in den Krieg	53
Ausspruch des Schiedsrichters	17
Ausübung des dinglichen Rechts	8
Auswechslung des Vertrags- exemplars, unterlassene....	13
B.	
Bauplatz, Erwerbung durch die Militärbehörde.....	35
Bausch und Bogen, Pachtungen	38
Bauten durch den Miether....	32
— Beeinträchtigung des Mie- thers	32
Beamter, Verletzung.....	53
Beendigung der Pacht durch Aufkündigung.....	46
Beglaubigung der Unterkreu- zung	14
Belastung, dingliche der Grund- stücke	8
Bergmännischer Betrieb auf einem Pachtgrundstücke.....	7
Berufung auf richterliches Ge- hör	25
Beschädigungen der verpachteten oder vermieteten Sache....	28
Beschwerden über Einquartie- rungslast	34, 37
Besitz, Räumung wegen Todes- falles	44
— einer Sache.....	8
Besitzer einer Sache.....	9
— unvollständiger	8
Besitzrecht, unvermutheter An- griff.....	9
Besitzschutz des Miethers.....	9
Beforgung fremder Geschäfte..	27
Besuch beim Miether.....	42
Besteller des Gebrauchsrechts..	8
Besten, zum gemeinen, An- stalten	29
Betrug seitens des Vermietthers oder Verpächters.....	20
Betten, Retinierung	62
Bewohnbarkeit einer Wohnung	27
Bewohnen von Räumen.....	3
Blätter, öffentliche, Ausgebot von Wohnungen.....	3

	Seite
Brauchbarkeit einer Wohnung	27
Brauchbarmachung einer Sache, Kosten,.....	27
C.	
Champignons, Zucht.....	4
D.	
Dampfkaffeebrennerei.....	54
Dauer des Vertrages.....	21
— des stillschweigend verlän- gerten Kontrakts.....	45
Destillation	54
Dienstleute, Vergütung für geleistete Hülfe.....	29
Dienstpferde, Stallungen.....	37
— Streuhstroh.....	37
Dienstwohnungen der Geist- lichen	36
Dinglichkeit der Miethe und Pacht.....	8
E.	
Ehefrau, Mitunterschrift des Miethskontrakts.....	52
— Sachen derselben.....	60
Eigenhändige Unterschrift.....	14
Eigenthum einer Sache.....	2
Eigenthümer, neuer.....	8
— Haftung für die Kosten zur Schadenverhütung	31
Eigenthümer, Eintritt der Voll- jährigkeit desselben	44
Eigenthum, fremdes	1
Eigenthumserwerb	8
Eingebrachte Sachen des Mie- thers	61
Eingeschränktes Gebrauchsrecht	2
Einjährige Miethe	21
Einmischung der Polizei in Miethsstreitigkeiten	9
Einquartierungslast als Ge- meindeauflage	33
— Repartition	33
— Tragung derselben.....	33
— keine Gemeindelast.....	34
— reichssteuerliche Auflage....	37
— Entziehung der Wohnung des Miethers.....	38

	Seite		Seite
Einquartirungslasten, vorge-		Feind, Zahlung von Mieths-	
schossene, vom Miether.....	38	zins an denselben.....	53
Einreden gegen die Aufkündi-		Festsetzung der Dauer des	
gung.....	48	Miethsvertrages.....	21
Einrichtungen auf höhern Be-		Feuchtigkeit der Wohnung....	59
fehrl.....	29	Feuer, Nothwendigkeit eines	
Eintragung dinglicher Rechte		Hauptbaues.....	51
in das Grundbuch.....	8	Firma, Unterschrift des Mieths-	
Eintritt in einen Miethsver-		kontrakts.....	15
trag.....	24	Fiskus, Entschädigung für Ein-	
Einwand der Verletzung über		quartierung.....	35
die Hälfte.....	19	— Pflicht zur Erhaltung der	
Einwilligung in die Verlänge-		Kasernen und Stallungen	35
rung eines Kontrakts.....	45	Flurreinigung.....	15
Endigung der Pacht oder Mieth-		Forense, Heranziehung zur Ein-	
Entrichtung des Werthstemp-		quartierungslast.....	34
pels.....	25	Freiwillige Veräußerung.....	51
— eines Vertragstempels....	26	Fremde Geschäfte, Besorgung	
Entsagung des Einwandes der		Frieden, Naturalleistung für	
Verletzung über die Hälfte		die bewaffnete Macht.....	36
Entziehung des Nuzungsrechts		Friedenszustand, Quartier-	
Erben, Fortsetzung des Mieths-		leistung.....	33
verhältnisses.....	52	Fremdes Eigenthum, Gebrauch	
Erbpacht.....	1	oder Nuzung.....	1
Erbpächter.....	2	Frift zur Erklärung über den	
Erfüllung des Miethsvertrages		Miethskontrakt.....	14
— verweigerter, Aufkündigung		Früchte einer Sache.....	2
des Miethsvertrages.....	53	— Nuzungen.....	3
Erlaß von Pacht- und Mieths-		— in einer Miethswohnung...	4
zins.....	39	— Zahlung auf Pachtzins....	19
Erlöschen der Rechte des Ver-		Fruchtgenuß, Gewährung.....	19
miethers oder Verpächters		Fruchttragende Sache.....	5
Erstattung von Umzugskosten		Fürsorge des Reichs für die	
Ersther des Grundstücks, Räu-		Unterbringung der bewaff-	
mung des Grundstücks durch		neten Macht.....	37
den Miether.....	49		
— Kündigung des Mieths- und		G.	
Pachtvertrages.....	49	Gardinenhaken.....	30
Ermiffion.....	9	Garnifon, Verlassen derselben	
— wegen unpünktlicher Mieths-		beim Kriege.....	53
zahlung.....	57	Garten, Gebrauch.....	5
Ermiffionsrecht.....	40	— Nuzung.....	5, 26
Expropriationsverfahren, Ent-		— bei der Wohnung.....	5
ziehung der Wohnung.....	40	— Pachtvertrag.....	6
		— Steuer für denselben.....	38
F.		Gartenlokal, Miether desselben	7
Faustpfandgläubiger, Rechte...	59	Gasleitungsbenutzung.....	15
Feiertage, Umzugszeit.....	47		

	Seite
Gebäude, Benutzung zur Natural- Einquartierung	36
Gebrauch einer Sache	2
— der Substanz	18
— gemeingewöhnlicher	26
— der Wohnung, Beeinträchtigung	32
— eingeräumter, Ueberlassung	41
— bestimmter einer Sache	53
— fremden Eigenthums	1
Gebrauchsrechte, eingeschränkte	1, 2, 8
Gefahr für Gesundheit und Leben	32
Gehör, richterliches	25
Geistliche, Dienstwohnungen ..	36
Geldpreis der Wohnung	10
Geldleistung an Stelle der Naturalquartierleistung	35
Gemeinde, Benutzung der Gebäude zur Naturalquartierlast	36
— Uebernahme von Naturalquartier	36
— Geldleistung statt Naturalquartier	35
Gemeindeangehörige, Beschwerden über die Quartierlast ..	34
Gemeindebeschuß über die Quartierlast	34
Gerichtliche Aufkündigung des Miethsverhältnisses	47
Gerichtliche nothwendige Veräußerung, Kündigung des Miethers	48
Geschäfte, fremde, Beforgung ..	27
— fremde, Unternehmer derselben	31
— simulierte	11
Gesellschaftsvertrag zwischen Pächter und Verpächter	19
Gesindemietungsvertrag	1
Gesundheitsgefährliche Wohnung	54
Gewalt, widerfahrene	9
— Schutz des Miethers	9
— höhere, Entsetzung des Miethers des Gebrauchs der Wohnung	40

	Seite
Gewerbe, unehrbares oder schädliches	41
Gewinn, entgangener	26
Grobes oder mäßiges Versehen, Schadloshaltung	51
Grundbuchgläubiger, Kündigung des Miethsvertrages ..	49
Grundbuchschulden, Anrechnen auf Mietherschuld	10
— Haftung des Verpächters ..	38
Grundstückspachtvertrag	7
Grundstück, Substanz desselben ..	7
— Räumung auf Verlangen des Erstehers	49
Güter, zur Kultur ausgefetzte, Vertrag	2
Gutspächter, Eintragung dinglicher Rechte	8

H.

Hälfte, Verletzung über dieselbe	16, 19
Haftung des Prinzipalmiethers bezw. Prinzipalpächters ..	42
Handlung, ungesetzliche	9
Hauptbau, nothwendiger, Räumung der Wohnung	51
— Aufhebung des Miethsvertrages	51
Hauptmiether und Untermiether, Rechte	43
Hauptmiether und Hauptpächter, Haftung	42
Hauptpächter und Unterpächter, Rechte	43
Hauptpächter, Haftung	42
Haus, baufälligcs, Vermietthen Hausbesitzer, Quartierlast	35
— Beschwerden über Quartierlast	37
Hausfriedensbruch	63
— seitens des Hauswirths	63
— seitens eines Polizeibeamten ..	63
Hausgarten, Nutzung	17, 18
Hausgeräth, Zurückbehalten ..	62
Hausgüter, Nutzung	41
Hausrecht des Miethers	62

	Seite		Seite
Hausfuchung durch Boltzzeitbeamte	63	Kriegsleistungen	33
Hauswirth, guter	1	Kriegsleistungsgesetz	36
— Hausfriedensbruch	62	Kriegszeit, Zahlung von Miethszins an den Feind	53
Hingabe an Zahlungsstatt	10	Kronleuchterhaken	30
Holz, Zerkleinern in der Küche	54	Küche, Zerkleinern von Holz	54
Hypothekenschulden, Haftung des Verpächters	38	— Wägen in derselben	55
J.		Kündigung, Recht hierzu	12
Jagd auf Pachtgrundstücken	7	— des Miethskontraktes	46
Jallation	61	— des Miethsverhältnisses	46
Inhaber einer Sache	2, 9	— gemeinschaftliche, seitens mehrerer Miether	46
Innominal-Verträge	25	— innerhalb der kontraktmäßigen Zeit	48
Interesse, Leistung desselben	16	— gerichtliche des Miethskontraktes	47
K.		— schriftliche des Miethskontraktes	47
Kalenderquartal, Anfang des Miethsvertrages	46	— des Miethers und Pächters wegen nothwendiger Veräußerung	48
Kasernen, Unterhaltungspflicht des Fiskus	35	— durch den Ersteher des Grundstücks bezw. die Grundbuchgläubiger	49
Kassation des Stempels	25	Kündigungsrecht	40
Kauf bricht nicht Miethhe	8, 49	Kultur, Vertrag über die hierzu ausgesetzten Güter	2
Kaufverträge	24	L.	
Kellerräume, Pilzzucht	4	Landgut, Pachtvertrag	2, 18
Klage wegen Werths- oder Vertragsstempel	26	— Nutzung durch Pächter	18
— im Verwaltungsstreitverfahren	37	— Entziehung des Nutzungsrechts	41
Konkurs, Vorrechte des Miethers	49	Last, öffentliche (Naturalquartierleistung)	37
— des Miethers	53	Lasten seitens des Miethers	33
— Pfandrecht	59	— und Abgaben des Pächters	38
— Rechte in demselben	59	Leibrentenvertrag	15
Konservationskosten	31	Leihvertrag	1, 2
Kontrakt, Auflösung	3	Leihweises Ueberlassen einer Sache	1
— einseitig unterschriebener	14	Leistung des Interesses	16
Kontraktauflösung durch Vermiether	40	M.	
Kontrakt, stillschweigende Einwilligung in die Verlängerung	45	Macht, bewaffnete, Quartierleistung	33
Kosten für Brauchbarmachung einer Sache	27	— bewaffnete, Unterbringung im Frieden	37
— nothwendig und nützlich verwendete	27	Mäßiges Versehen	28
Kreisausschuß, Bestätigung der Statuten	34		
Krieg, entstehender	53		

	Seite		Seite
Meliorationskosten.....	30	Miether, unvollständiger Besitzer	8, 9
Mergellager, Ausbeuten.....	26	— Veränderung in der Per-	
Miethe, Begriff.....	2	son oder den Umständen	
— nicht Pachtung.....	6	desselben.....	52
— wegen gerichtlichen Zu-		— Vermögenslage.....	12
schlags.....	48	— Zurückgabe der Wohnung.	12
— wegen nothwendigen Ver-		Miethsbesitz, Uebertragung....	11
kaufs.....	48	Miethsgeldforderung des Ver-	
— Dinglichkeit.....	8	miethers gegenüber einer	
— einjährige.....	21	Gegenforderung des Mie-	
— Endigung.....	43	thers.....	30
— Höhe.....	20	Miethsgeschäft, Simulation...	11
— und Pacht, Vermischung...	5	— Invollzugsetzung.....	14
— mündlich verabredete Zah-		Miethskontrakt, Ersehen des	
lung derselben.....	13	Miethspreises aus demsel-	
— Aufforderung zum Verlassen		ben.....	10
der Wohnung.....	63	— scheinbarer.....	10
— dessen Besitzschutz.....	9	— simulirter.....	10
Miether, eingeräumter Gebrauch	3	— Aushändigung an den Mie-	
— Einzug desselben, Rücktritt		ther.....	13
vom Vertrage.....	12	— Form desselben.....	13
— Einzug in die Wohnung...	12	— unterschriebener.....	13
— Entschädigungs = Anspruch		— Mangel der gesetzlichen Form	14
für Reparaturen.....	32	— Ungültigkeit.....	14
— Entziehung der Wohnung		— Unvollständigkeit.....	14
zur Einquartierung.....	38	— Unterschrift.....	14
— Gegenforderung gegen eine		— mündlicher.....	20
Miethsgeldforderung.....	30	— schriftlicher.....	20
— Hausrecht.....	62	— Form der Aufkündigung...	47
— Konkurs.....	53	— Aufkündigung wegen Todes	
— Kosten der Schadenabwen-		des Miethers.....	52
dung.....	31	— Auflösung aus polizeilichen	
— Kündigung wegen nothwen-		Gründen.....	58
diger Veräußerung.....	48	Miethspreis, Angabe.....	10
— mehrere, gemeinschaftliche		— Angeld auf denselben, Rück-	
Kündigung.....	46	tritt des Vermiethers.....	13
— Mobilien.....	60	— im Miethskontrakt.....	10
— persönliches Recht zur Woh-		— nicht schriftlich bestimmt...	12
nung an den Verkäufer...	50	— Fehlen desselben im Kon-	
— Räumung des Grundstücks		trakte.....	13
auf Verlangen des Erstehers	49	— Verabredung eines höheren	
— Reparaturen auf Kosten des		oder minderen.....	11
Vermiethers.....	32	— Bestimmung nach der wah-	
— Rechte und Pflichten.....	26	ren Verabredung.....	11
— Rücktritt vom Vertrage...	12	— gehörige Bestimmung.....	16
— Rechte des Unternehmers		— Sachverständiger hierüber.	16
fremder Geschäfte.....	31	— Bestimmung desselben durch	
— Bauten desselben in der		mehrere Personen.....	17
Wohnung.....	32	— jährlicher.....	15

	Seite		Seite
Miethspreis, mittlerer	17	Militärbehörde, Erwerbung	
— ortsüblicher	17	eines Bauplatzes	35
Miethsrückstände, Aufkündi-		Mißbrauch einer Sache, Auf-	
gung des Kontraktes	39	kündigung des Miethsver-	
— Retentionsrecht	61	hältnisses	54
Miethsschuld, Tilgung	10	Mittlerer Miethspreis	17
Miethsstempel	11	Mobiliar des Pftermiethers...	43
Miethssteuer	10	— des Miethers	60
Miethsstreitigkeiten, Ein-		Mündliches Aufhebungs-Ueber-	
mischung der Polizei	9	einkommen	48
Miethungen	33	Mündliche Nebenabreden	4
Miethungsverhältniß	2	Münzsorte des Miethspreises .	17
Miethungsvertrag	2		
Mieths- (Pacht-) Verhältniß ..	6	N.	
Miethsverhältniß, Aufkündi-		Nachbringung eines Stempels	25
gung, Form derselben	47	· Nachlaß vom Pachtzinse	40
— Aufkündigung wegen Miß-		Naturalquartierleistung, Geld-	
brauches der Sache	54	leistung an Stelle derselben	35
Miethsvertrag	2	Naturalquartier, Uebernahme	
— Charakter	15	durch die Gemeinde	36
— Form	20	Naturalverpflegung	33
— simulirter	11	Naturereignisse, Entsetzung des	
— unvollzogener	21	Miethers des Gebrauchs der	
— mündlich abgefaßter	11	Wohnung	40
— schriftlich abgefaßter 11, 12, 13,	20	Nebenabgaben	15, 17
— Schriftlichkeit nicht erforder-		Nebenabreden, mündliche	4
lich	15	Nießbrauch	1, 2
— Fehlen eines schriftlichen ..	13	Nichtwiderspruch gegen die Auf-	
— Abänderung	20	kündigung	47
— Anfangspunkt	15	Nothwendige Kosten, Zurück-	
— Eintritt in denselben	24	forderung	27
— Aufkündigung	48, 49	Nothwendige gerichtliche Ber-	
— Aufkündigung wegen noth-		äußerung, Kündigung des	
wendiger Reparatur	51	Miethers	48
— Verweigerung des Schieds-		— Einfluß auf den Mieths-	
richter-Ausspruches	17	vertrag	49
— Stempel	21	Nutzgarten	6
— Zurücktritt	12, 13	Nutzungsrecht, vollständiges ...	1
Miethswohnung ..	3	— eingeschränktes fremder Sa-	
— Früchte in derselben	4	chen	1
Miethszins	10	— Entziehung	40
— Entrichtung	39	Nutzung fremden Eigenthums,	
— Erlaß	39	Recht hierzu	1
— Rückstand	39, 61	— einer Sache	2
— Uebergang an den Ersther		— des Pächters	2
des Grundstücks	49	— des Gartens	26
— Vorausbezahlung	39	— eines Hausgartens	17
— Zahlung an den Feind	53		

Seite		Seite
	Nutzungen, außerordentliche, Ueberlassung an den Pächter	26
	Nützlich verwandte Kosten, Zurückforderung	27
	D.	
	Object, stempelpflichtiges	21
	Deffentliche Last (Naturalquartier)	37
	Ortspolizeibehörde, Verlängerung der Räumungsfrist...	47
	Ortsstatut über die Quartierlast	34
	Ortsüblicher Miethspreis	17
	P.	
	Pacht, Begriff	2
	— Dinglichkeit	8
	— Abzug	28
	— Höhe	20
	— und Mieth, Vermischung..	5
	— Endigung	43
	— Beendigung durch vorangegangene Aufkündigung	46
	Pächter, Nutzungen	2
	— unvollständiger Besitzer....	8
	— eines Landguts, Nutzung..	18
	— Nutzung des Wohnhauses.	18
	— Gesellschaftsvertrag mit Verpächter	19
	— als Verwalter fremder Sachen	45
	— Kosten der Abwendung von Schaden	31
	— Rechte und Pflichten	26
	— Rechte des Unternehmers fremder Geschäfte	31
	— Tragung der Lasten und Abgaben von den Früchten allein	39
	— Tragung der Lasten und Abgaben	38
	— Kündigung wegen nothwendiger Veräußerung	48
	— Räumung des Grundstücks auf Verlangen des Erstehers	49
	Pachtgeld, Berechnung Behufs des Stempels	23
	Pachtgrundstück, Jagdausübung	7
	— Betrieb auf demselben.....	7
	Pachtvertrag, mündlich.....	20
	— schriftlich	20
	Pachtung	6
	— in Bausch und Bogen.....	38
	Pachtvertrag	1
	— Form	20
	— über Landgüter	2
	— über einen Garten	6
	— im Miethsvertrage	17
	— Abänderung	20
	— unvollzogener	21
	— Stempel	21
	— Stempelberechnung	23
	Pachtverhältniß	2
	Pacht- und Mieths-Verhältniß	6
	Pachtzins	10, 17
	— Begriff	18
	— Zahlung	19
	— Entrichtung	39
	— Vorausbezahlung	39
	— Rückstand, Aufkündigung des Kontrats	39
	— Erlaß	39
	Pacht- (Mieths-) Zeit	43
	Person des Miethers, Veränderung	52
	Pfandrecht im Konkurse	59
	— des Untervermiethers	59
	Pflichten und Rechte des Miethers und Pächters	26
	Pilzzucht in Kellerräumen	4
	Polizei, Einmischung in Miethsstreitigkeiten	9
	Polizeibeamter als vorläufiger Schiedsrichter	9
	— Hausfriedensbruch	63
	— Eindringung in die Wohnung	63
	— Hausfuchung	63
	Polizeibehörde, Räumung der Wohnung auf Verlangen derselben	59
	— Befugniß bei Störung des Retentionsrechtes	61
	Polizeiliche Gründe, Auflösung des Miethskontrates	58
	Prinzipalmiether, Haftung für den Untermiether	42

	Seite		Seite
Prinzipalpächter, Haftung für den Unterpächter.....	42	Reich, Entschädigung	37
Protokolle.....	25	— Fürsorge.....	37
Punktionen.....	25	Rekurs gegen Strafresolutive....	25
Q.		— gegen Stempelresolutive.....	25
Quartierentschädigung.....	34	Reparaturen des Miethers auf Kosten des Vermiethers....	32
Quartierlast.....	34	— nothwendige, Aufkündigung des Miethsvertrages	51
Quartierleistung.....	33	— Vernachlässigung, Nothwendigkeit eines Hauptbaues..	52
— Klage im Verwaltungsstreitverfahren.....	37	Reparaturkosten, Entschädigung, Verjährungsfrist.....	32
Quartierträger.....	37	Restauration, Miethen oder Pachten	7
R.		Retentionsrecht.....	60
Räumung des Besizes in Folge Todesfalles.....	44	— des Vermiethers, Erlöschen	60
— des Grundstücks auf Verlangen des Erstehers.....	49	— gewaltsame Störung.....	61
— der Wohnung in Folge nothwendigen gerichtlichen Verkaufes.....	48	Richterliches Gehör, Berufung	25
— der Wohnung auf Verlangen der Polizei.....	59	Rücken, heimliches	61
— der Wohnung wegen eines nothwendigen Hauptbaues	51	Rückstand des Pacht- und Miethszinses	39
Räumungsfrist, Verlängerung	47	Rücktritt vom Vertrage seitens des Vermiethers.....	12
Recht zum Gebrauch fremden Eigenthums.....	1	— vom Vertrage seitens des Miethers.....	12
— zur Nutzung fremden Eigenthums.....	1	— einseitiger.....	56, 57
— dingliches, Ausübung.....	8	Rücktrittserklärung des Vermiethers	40
— dingliches auf die Sache...	8	S.	
— dingliches, Eintragung in das Grundbuch.....	8	Sache, fruchttragende.....	5
— dingliches, Uebergang auf den neuen Eigenthümer....	8	— Kosten der Brauchbarmachung	27
— persönliches.....	8	— Beschädigungen.....	28
Recht zur Kündigung.....	12	— Verbesserungen	28
— und Pflichten des Miethers und Pächters.....	26	— Unterhaltung.....	31
— im Konkurse.....	59	Sache, Veränderung derselben, Aufkündigung des Miethsverhältnisses	53
— des Vermiethers oder Verpächters, Erlöschen	55	— Mißbrauch	54
Rechnungslegung über die Verbesserungskosten	28	Sachen, fremde, Verträge über die eingeschränkten Gebrauchsrechte	1
Rechtsmittel in Stempelangelegenheiten	25	— eingebrachte des Miethers	61
Rechtsweg, ordentlicher, bei Streitigkeiten über Einquartierungs- = Vergütung	37	Sachverständiger über den Miethspreis	16
		Schaden, drohender, Kosten der Abwendung	31

Seite		Seite
	Schadenersatz für Entziehung der Wohnung.....	40
	— wegen Räumung vor der kontraktmäßigen Zeit.....	49
	Schadenvergütung des Verkäufers an den Miether....	50
	Scheinverträge.....	11
	Schiedsrichter, vorläufiger, Polizeibeamter als solcher	9
	— Ausspruch.....	17
	— Verweigerung des Schiedsauspruchs.....	17
	Schornsteinfegerlohn.....	15
	Schriftliche Aufkündigung des Miethsverhältnisses.....	47
	— Abfassung des Mieths- und Pachtvertrages.....	20
	Schriftlichkeit eines Vertrages 14, 15	
	Schwämme, Zucht.....	4
	Selbsthülfe, Gebrauch.....	9
	— Entschuldigung derselben..	9
	Servisklassen.....	33
	Simulation des Miethsgeschäfts	11
	— des Miethsvertrags, anfechtbar.....	11
	Simulirter Miethskontrakt ..	10
	Sonn- und Feiertage, Umzugszeit.....	47
	Societät, kaufmännische, Unterschrift des Miethskontrakts	15
	Spalier, Ziehen.....	6
	Spaziergarten.....	6
	Spiegelhafen.....	30
	Staatsbeamte, Abgaben für Quartierleistung.....	35
	— Zahlung von Kommunalsteuern.....	35
	— als Wirth.....	62
	Staatschutz, Anrufen.....	9
	Städtische Grundstücke, Miethsvertrag.....	18
	Stallungen, Erhaltungspflicht seitens des Fiskus.....	35
	— für Dienstpferde.....	37
	Stand, brauchbarer.....	26
	Statuten über Vertheilung der Quartierlast.....	34
	Steinbruch auf einem Grundstücke.....	7
	Steinbruch, Anlage.....	26
	Stempel bei Pacht- und Miethsverträgen.....	21
	— Kassation.....	25
	— Nachbringung.....	25
	Stempelangelegenheiten, Rechtsmittel.....	25
	Stempelberechnung beim Pachtvertrage.....	23
	Stempelbetrag.....	23
	Stempelmarken.....	25
	Stempelpapier.....	25
	Stempelspflichtigkeit der Verlängerung eines Miethskontraktes.....	22
	— der Pachtverträge.....	22
	— der Miethsverträge.....	22
	Stempelstrafen.....	25
	Stempelstrafesoluto.....	25
	Störung, gewaltsame des Retentionsrechts.....	61
	Strafesoluto, Rekurs.....	25
	Straßenreinigung, Verpflichtung.....	22
	Streuhsiroh für Dienstpferde	37
	— nothwendigstes und hausübliches.....	37
	Subhastation, Einfluß auf die Kündigung.....	49
	Sublokationen.....	41
	Substanz einer Sache.....	2
	— des Grundstücks.....	7
	— Gebrauch.....	18
	I.	
	Tabakssteuer, Tragung.....	39
	Tapezierung der Zimmer.....	26
	Tod des Miethers, Aufkündigung.....	52
	Todesfall, Räumung des Befizes.....	44
	Torfstich auf einem Grundstücke.....	7
	Treppenreinigung.....	15
	Truppen, Verlassen der Garnison	53
	II.	
	Uebergang des dinglichen Rechts auf den neuen Eigenthümer	8

	Seite		Seite
Ueberlassen, leihweises, einer Sache.....	1	— fehlende.....	13
Ueberlassung, Zweck.....	6	— eigenhändige.....	14
— des eingeräumten Gebrauchs	41	— des Miethskontraktes.....	14
Ueberlieferung in brauchbarem Stande.....	26	— unleserliche.....	15
Ueberschwemmung, Nothwendigkeit des Hauptbaues....	51	— des Miethskontraktes durch eine kaufmännische Societät	15
Uebertragung des Miethsbesitzes.....	11	Untüchtig werden einer Wohnung.....	54
Umstände des Miethers, Veränderung.....	52	Unvermutheter Angriff auf das Besitzrecht.....	9
Umzugskosten des Miethers, Erstattung.....	13	Unvollständigkeit eines Miethskontrakts.....	14
Umzugszeit auf Sonn- und Feiertage fallend.....	47		
Unterhaltung der gepachteten oder gemietheten Sache....	31	B.	
— der Sache in brauchbarem Zustande seitens des Miethers.....	32	Verabredung eines Miethspreises.....	11
Untermiether, Betrieb eines unehrbaren oder schädlichen Gewerbes.....	41	— schriftliche.....	12
— Annahme.....	42	— nebenher getroffene.....	17
— Beschädigungen durch denselben.....	42	Veränderung in der Person oder den Umständen des Miethers.....	52
— Stellen eines solchen.....	53	— der Sache, Aufkündigung des Miethsverhältnisses....	53
— Pfandrecht.....	59	Veräußerung, nothwendige gerichtliche, Kündigung.....	48
Unternehmer, fremder Geschäfte	31	— nothwendige, Abgang des Pächters oder Miethers vom Vertrage.....	49
Unterpächter, Annahme.....	42	— nothwendige, Einfluß auf den Mieths- und Pachtvertrag.....	49
— Beschädigung durch denselben.....	42	— freiwillige.....	51
— Betrieb eines unehrbaren oder schädlichen Gewerbes	42	Verbesserungen, luxuriöse.....	27
Unanfechtbarkeit der Aufkündigung.....	47	— der gepachteten oder gemietheten Sache.....	28
Uneingeschränktes Gebrauchsrecht.....	2	— Einwilligung.....	29
Ungültigkeit eines simulierten Miethsvertrages.....	11	— auf höhern Befehl.....	29
Ungültigkeit eines Miethskontrakts.....	14	— Vertheilung und Erstattung	29
Unterkreuzung eines Miethskontrakts.....	14	— Zurücknahme.....	30
— Beglaubigung.....	14	Verbesserungskosten, Rechnungslegung.....	28
— eines Miethskontrakts.....	15	— Veranlagung.....	30
Unterschrift zur Gültigkeit schriftlicher Verträge.....	13	Vergütung für geleistete Hülfe durch die Dienstleute.....	29
		Verjährungsfrist für Reparatur-Ansprüche.....	32
		Verkauf, nothwendiger, gerichtlicher.....	48

Seite		Seite
	Verkauf, nothwendiger gerichtlicher, Aufgeben der Miethe	48
	— freimilliger	49
	— gerichtlicher nothwendiger..	49
	Verlängerung von Miethsverträgen	22
	— von Pachtverträgen	22
	— schriftliche eines Miethsvertrages, stempelpflichtig	22
	— stillschweigende	43
	— des Kontrakts, stillschweigende Einwilligung	45
	— der Räumungsfrist	47
	Verletzung über die Hälfte	16, 19
	Verlust, unerfleklicher	9
	Vermiethen eines bausfälligen Hauses	51
	Vermiether, Rücktritt vom Vertrage	12, 13
	— Unterhaltung der Sache in brauchbarem Zustande	32
	— Rücktrittserklärung	40
	— Rücktritt beim Ableben des Vermiethers	52
	— grobes oder mäßiges Versehen	54
	Vermischung von Miethe und Pacht	5
	Vernachlässigung von Reparaturen	51
	Verpächter, Gesellschaftsvertrag	19
	— Haftung für Grundbuchsulden, Altentheil	38
	— Rechte als Faustpfandgläubiger	59
	Verpflegung und Naturalquartier, Uebnahme durch die Gemeinde	36
	Versehen, grobes, mäßiges, geringes	28
	— Schadloshaltung wegen Nothwendigkeit eines Hauptbaues	51
	— grobes oder mäßiges des Vermiethers	54
	Versetzung eines Beamten	53
	Vertheilung der Quartierlast	34
	Vertrag über die eingeschränkten	
	Gebrauchs- und Nutzungsrechte	1
	Vertrag über die zur Kultur ausgesetzten Güter	2
	— über verdingene Werke	2
	— schriftlicher, Unterschrift	13
	— Dauer	21
	Vertragsexemplar, Auswechsellung	13
	Vertragsstempel	26
	— Entrichtung	26
	Verwalter fremder Sachen	45
	— des Hauses	62
	Verwaltungsrechtsweg bei Abgaben der Staatsbeamten für Quartierleistung	35
	Verwaltungsstreitverfahren, Heranziehung zur Quartierlast	37
	Vermietheter Garten, Wiederherstellung	27
	Vizewirth	62
	— Bestellung	62
	— Anspruch an denselben	14
	— Vollmacht	14
	Volljährigkeit des Eigenthümers, Ablauf des Mieths- u. Kontrakts	44
	Vollmacht zur Unterschrift des Miethskontrakts	14
	Vorausbezahlung des Pacht- und Miethszinses	39
	Vorrecht im Konkurse	49
	W.	
	Waschen in der Küche	55
	Wasserleitungsbenutzung	15
	Weigerung der Erfüllung	55, 56
	Werke, verdingene	1, 2
	Werthstempel, Entrichtung	25
	Widerspruch gegen die Aufkündigung	47
	Willenserklärung, ernste	11
	Wohnhaus, Nutzung durch den Pächter	18
	Wohnrecht	6
	Wohnung, Ausgebot	3
	— Gebrauch	3

	Seite		Seite
Wohnung, Eigenschaften zum		Wohnungsmiethsvertrag.....	57
Gewerbebetriebe.....	3	— Anfang.....	46
— Nutzungen.....	3		
— Geldpreis.....	10	3.	
— Bauten in derselben.....	32	Zahlung, Zurückstattung.....	11
— Beeinträchtigung des Ge-		Zahlungsstatt, Hingabe.....	10
brauchs durch Bauten.....	32	Zeit, kontraktmäßige, Kündi-	
— Beziehen durch den Miether	13	gung.....	48
— Entsetzung des Miethers aus		Berkleinern von Holz.....	54
dem Gebrauche derselben		Biegelei, Stechen von Erde....	26
durch höhere Gewalt.....	40	Zimmer, Tapezierung.....	26
— des Miethers, Entziehung		Zinszahlung, unpünktliche....	57
zur Einquartierung.....	38	Zucht der Champignons.....	4
— Entziehung durch Expro-		Zurückbehaltungsrecht.....	60
priation.....	40	Zurückforderung der nothwen-	
— gesundheitsgefährlich.....	54	dig und nützlich verwende-	
— Räumung in Folge gericht-		ten Kosten.....	27
lichen Verkaufs.....	48	Zurückgabe der Wohnung ohne	
— Räumung auf Verlangen		Aufkündigung.....	47
der Polizei.....	59	Zurücktreten von dem Mieths-	
— Uebergabe derselben in		vertrage.....	12
brauchbarem Zustande.....	32	— von dem Vertrage nach dem	
— Ueberlieferung in brauch-		Einzuge des Miethers.....	12
barem Zustande.....	26	Zurücktritt des Vermiethers beim	
— Unterhaltung in brauch-		Tode des Miethers.....	52
barem Zustande.....	32	Zuschlag bei gerichtlichen noth-	
— Untüchtigkeit derselben.....	54	wendigen Verkäufen.....	49
— des Miethers, Verweilen in		Zustand, brauchbarer, Ueber-	
derselben seitens des Wirthes	63	lieferung der Wohnung....	26
— Zurückgabe ohne Aufkündi-		Zweck der Ueberlassung.....	6
gung.....	47		
Wohnungsmiether, Aufkündi-			
gung.....	46		

