

Die Miete

von

Wohnungen und anderen Räumen

nach dem

Bürgerlichen Gesetzbuche

unter Berücksichtigung

der bisher im Gebiete des Bayerischen Landrechtes und
in München geltenden Gesetzesbestimmungen

von

J. Vogel,

vgl. Amtsrichter in München.



München 1897.

J. Schweitzer Verlag (Jof. Eichbichler)

Vorwort.

Die nachfolgende Skizze des zukünftigen Mietrechtes ist aus der Meinung des Verfassers entstanden, es sei nicht vordringlich, schon jetzt den Interessenten, Vermietern und Mietern, einen Ueberblick dieser für das Verkehrsleben wichtigen Materie des Obligationenrechtes des Bürgerlichen Gesetzbuches zu ermöglichen, da einerseits die Kommentare zum Bürgerlichen Gesetzbuche immerhin erst in späterer Zeit vollständig erscheinen werden und auch dann solche von der Mehrzahl der Interessenten nicht benützt zu werden pflegen, andererseits infolge der Uebergangsbestimmungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche für die Vermieter und Mieter größerer Mietobjekte, bezüglich welcher Mietverträge auf eine Reihe von Jahren abgeschlossen zu werden pflegen, es schon zur Zeit notwendig erscheint, sich über ihre gesetzlichen Rechte und Pflichten nach der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und die Wirkung der Letzteren auf solche Mietverträge Kenntnis zu verschaffen.

Zugleich hofft der Verfasser, daß die Arbeit auch dem Kreise der praktischen Juristen beim Studium und bei der späteren Anwendung des 3. Titels des VII. Abschnittes des II. Buches des Bürgerlichen Gesetzbuches einigermaßen zu

dienen im Stande sein wird, indem derselbe sich bemüht hat möglichst die sämtlichen einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Einführungsgesetzes hierzu zusammenzufassen und die bisherigen, hiervon abweichenden Gesetzesbestimmungen **hervorzuheben**, wobei sich derselbe darauf beschränkt hat im wesentlichen nur die Gesetzstellen des Bürgerlichen Gesetzbuches = B.G.B. und des Landrechtes = Ldr., sowie des Einführungsgesetzes zu Ersterem = E.G. z. B.G.B. anzuführen.

Der Verfasser.

Inhaltsübersicht.

| | Seite |
|---|-------|
| I. Abschnitt. | |
| Begriff der Miete | 1 |
| II. Abschnitt. | |
| Begründung des Mietverhältnisses. | |
| 1. Abschluß des Mietvertrages | 2 |
| 2. Inhalt desselben | 6 |
| 3. Stellvertretung beim Abschlusse desselben | 8 |
| 4. Form desselben | 12 |
| 5. Personen desselben | 14 |
| 6. Nebenbestimmungen zu demselben | 19 |
| III. Abschnitt. | |
| Die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrage. | |
| 1. Allgemeine Grundsätze | 22 |
| 2. Des Vermieters Rechte. | |
| A. Mietzins | 25 |
| B. Pfandrecht | 36 |
| C. Absonderungsrecht | 41 |
| 3. Des Vermieters Pflichten. | |
| A. Gebrauchsgewährung der Mietsache | 42 |
| B. Tragung der Lasten | 42 |
| C. Ersatz von Verwendungen | 42 |
| 4. Des Mieters Rechte. | |
| A. Gebrauch der Mietsache | 42 |
| B. Recht auf Ersatz für Verwendungen, auf Wegnahme von Einrichtungen | 51 |
| 5. Des Mieters Pflichten. | |
| A. Ordnungsgemäßer Gebrauch der Mietsache | 52 |
| B. Aftermiete | 54 |
| C. Mängelanzeige | 56 |
| D. Mietzinsleistung | 56 |
| E. Pflicht zur Ventilation der Mietsache | 57 |

IV. Abschnitt.

Beendigung des Mietverhältnisses.

| | |
|--|----|
| A. Ordentliche Endigungsgründe. | |
| 1. Gegenseitige Willensübereinstimmung | 57 |
| 2. Zeitablauf | 57 |
| 3. Ordentliche Kündigung | 58 |
| B. Besondere Endigungsgründe. | |
| 1. a) Verweigerung der Aftermiete | 62 |
| b) Mietdauer über 30 Jahre | 63 |
| c) Tod des Mieters | 63 |
| d) Verletzung des Mieters | 63 |
| e) Konkurs | 64 |
| f) Mietdauer über Nutzungsdauer | 64 |
| 2. Außerordentliches Kündigungsrecht | 64 |
| C. Veräußerung der Mietsache | 65 |

V. Abschnitt.

Rechtsverhältnisse nach Beendigung des Mietverhältnisses.

| | |
|---|----|
| A. Rückgabe der Mietsache | 71 |
| B. Stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses | 73 |

VI. Abschnitt.

Übergangsbestimmungen.

| | |
|--|----|
| Rechtswirkung der Einführung des B.G.B. auf die vor derselben abgeschlossenen Mietverträge überhaupt | 75 |
| Rechtswirkung derselben auf die rechtlichen Folgen der Veräußerung der vor dem 1. Januar 1900 vermieteten Grundstücke | 77 |
| Alphabetisches Register | 79 |



I. Abschnitt.

Begriff der Miete.

Miete ist das durch Vertrag zu Stande kommende Rechtsverhältnis, inhaltlich dessen der eine Vertragsteil sich zur Gewährung des Gebrauches einer Sache während eines begrenzten; Zeitraums, der andere Vertragsteil zu einer bestimmten Gegenleistung hierfür verpflichtet.¹⁾

Eine Miete ist (nicht vorhanden, wenn der Gebrauch der Sache nicht auf Grund Vertrages erfolgt, sondern ohne einen solchen, z. B. durch Verbleiben im gemieteten Raume nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Eintritt der stillschweigenden Weitervermietung,²⁾ durch eigenmächtige Inbesitznahme eines Mietobjektes. Nur der Gebrauch, nicht weitergehende Rechte, wie z. B. der Fruchtgenuß bei Pacht, ist Gegenstand der Miete, und nur der Gebrauch einer Sache also eines körperlichen Gegenstandes,³⁾ nicht eines Rechtes.

Die zu vermietende Sache ist in der Regel Eigentum des Vermieters; sie muß es aber nicht sein, wie z. B. bei der Pfandmiete;⁴⁾ auch kann der Eigentümer einer Sache in besonderen Fällen dieselbe mieten, z. B. vom Nutznießer, vom Mieter in Form der Pfandmiete.

Ein wesentliches Erfordernis der Miete ist die Bestimmtheit der Dauer der Gebrauchsgewährung,⁵⁾ jedoch ist die Miete auf Lebenszeit, sowohl des Vermieters, als Mieters,

¹⁾ § 535 B.G.B.

²⁾ § 568 B.G.B.

³⁾ § 90 B.G.B.

⁴⁾ § 549 B.G.B.

⁵⁾ § 536 B.G.B.

zulässig,⁶⁾ wogegen eine Miete „auf Ewig“ als solche im Gegenseße zum bisherigen Rechte⁷⁾ ausgeschlossen ist.

Die Gegenleistung für den Gebrauch der Sache wird in der Regel zwar ein bestimmter Geldbetrag — Mietzins im eigentlichen Sinne — sein, doch kann dieselbe auch in Diensten, überhaupt in jeder an sich möglichen, erlaubten Leistung bestehen⁸⁾ im Gegenseße zu der bisherigen Gesetzbestimmung, nach welcher der Mietzins eine bestimmte Geldsumme sein muß.⁹⁾

Dieser Unterschied ist zwar im allgemeinen nicht von besonderer praktischer Bedeutung, weil solche Verträge bisher analog dem Mietvertrage zu behandeln sind; immerhin ist derselbe wichtig für die Anwendung von lediglich für die Miete maßgebenden Gesetzesbestimmungen, wie z. B. derjenigen über die Wirkungen der Veräußerung der vermieteten Sache, welche bisher bei derartigen analogen Mietverhältnissen ausgeschlossen sind.

II. Abschnitt.

Begründung des Mietverhältnisses.

1. Das Mietverhältnis wird gleich jedem durch Rechtsgeschäft zur Entstehung gelangenden Schuldverhältnisse durch Vertrag begründet.¹⁰⁾

Der Vertrag kommt durch die Annahme des vom Gegenteile gemachten Antrages zu Stande.¹¹⁾

⁶⁾ § 567 B.G.B.

⁷⁾ L. IV C. VI, § 15 Nr. 3 und 4 Vdr.

⁸⁾ § 535 B.G.B.

⁹⁾ L. IV C. VI, § 1 Vdr.

¹⁰⁾ § 305 B.G.B.

¹¹⁾ § 146, 151 B.G.B.

zulässig,⁶⁾ wogegen eine Miete „auf Ewig“ als solche im Gegenseße zum bisherigen Rechte⁷⁾ ausgeschlossen ist.

Die Gegenleistung für den Gebrauch der Sache wird in der Regel zwar ein bestimmter Geldbetrag — Mietzins im eigentlichen Sinne — sein, doch kann dieselbe auch in Diensten, überhaupt in jeder an sich möglichen, erlaubten Leistung bestehen⁸⁾ im Gegenseße zu der bisherigen Gesetzbestimmung, nach welcher der Mietzins eine bestimmte Geldsumme sein muß.⁹⁾

Dieser Unterschied ist zwar im allgemeinen nicht von besonderer praktischer Bedeutung, weil solche Verträge bisher analog dem Mietvertrage zu behandeln sind; immerhin ist derselbe wichtig für die Anwendung von lediglich für die Miete maßgebenden Gesetzesbestimmungen, wie z. B. derjenigen über die Wirkungen der Veräußerung der vermieteten Sache, welche bisher bei derartigen analogen Mietverhältnissen ausgeschlossen sind.

II. Abschnitt.

Begründung des Mietverhältnisses.

1. Das Mietverhältnis wird gleich jedem durch Rechtsgeschäft zur Entstehung gelangenden Schuldverhältnisse durch Vertrag begründet.¹⁰⁾

Der Vertrag kommt durch die Annahme des vom Gegenteile gemachten Antrages zu Stande.¹¹⁾

⁶⁾ § 567 B.G.B.

⁷⁾ L. IV C. VI, § 15 Nr. 3 und 4 Vdr.

⁸⁾ § 535 B.G.B.

⁹⁾ L. IV C. VI, § 1 Vdr.

¹⁰⁾ § 305 B.G.B.

¹¹⁾ § 146, 151 B.G.B.

Der Antrag muß so beschaffen sein, daß der Vertrag sofort nach dessen Annahme zur Entstehung gelangt. Derselbe muß deshalb alle wesentlichen Bestandteile des in Aussicht genommenen Vertrages enthalten, nicht nur die gesetzlichen des § 536 B.G.B.

Der Antrag muß einem bestimmten Gegenteile¹²⁾ gegenüber erklärt werden; bloße allgemeine Bekanntmachungen, z. B. Zeitungsannonce, Anschlag am Mietobjekt, bilden nicht einen Vertragsantrag, sondern lediglich eine Aufforderung hierzu.

Sobald einmal ein rechtsbeständiger Vertragsantrag dem Gegenteile gemacht ist, ist der Antragsteller hieran gebunden, wenn er nicht ausdrücklich die Gebundenheit ausgeschlossen hat; die Gebundenheit hört auf, wenn der Antrag vom Gegenteile abgelehnt oder nicht rechtzeitig angenommen wird.¹³⁾

Der Vertragsantrag ist eine einseitige Willenserklärung, er gilt als abgegeben bei Anwesenden sofort. Hierzu ist auch analog der Bestimmung des § 147 B.G.B. der Antrag durch den Fernsprecher zu rechnen.

Bei Abwesenden gilt der Antrag abgegeben im Zeitpunkt, in welchem derselbe dem Gegenteile zugeht, wenn nicht vorher oder gleichzeitig dem Letzteren der Widerruf zukommt.¹⁴⁾

Als zugegangen erscheint die Willenserklärung, hier der Antrag, nach der vom B.G.B. angenommenen sogen. Empfangstheorie, sobald der Antrag von dem Gegenteile nach der allgemeinen Verkehrssitte zur Kenntnis genommen werden kann.

Es genügt z. B., daß das den Antrag enthaltende Schriftstück in dem vom Gegenteile aufgestellten Briefkasten abgelegt oder an eine von diesem in allgemeinen hierzu

¹²⁾ § 145 B.G.B.

¹³⁾ § 145, 146 B.G.B.

¹⁴⁾ § 130 B.G.B.