

Verlag von **Veit & Comp.** in Leipzig.

Die **Rechtssprechung**
der
Oberlandesgerichte
auf dem Gebiete des **Civilrechts.**

Herausgegeben von

B. Mugdan und **H. Falkmann,**
Kammergerichtsräten.

Wöchentlich eine Nummer.

Preis halbjährlich 6 *M.*

Zur Wahrung der einheitlichen Rechtssprechung der höchsten Landesgerichte einen Sammelpunkt zu schaffen und ihre Entscheidungen der Praxis und Wissenschaft nutzbar zu machen, insbesondere die nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit und nach der Grundbuchordnung unumgängliche gegenseitige Kenntnis der ergangenen Entscheidungen zu vermitteln, ist die Aufgabe, die sich

**„Die Rechtssprechung der Oberlandesgerichte
auf dem Gebiete des Civilrechts“**

gestellt hat.

„Die Rechtssprechung“ zieht das gesamte Reichscivilrecht in ihren Kreis ein, materielles Recht und Prozeßrecht, streitige und freiwillige Gerichtsbarkeit, die großen Gesetzeskodifikationen, wie die ganze übrige Reichsgegesetzgebung. Ausgeschlossen sind nur solche Entscheidungen, die Fragen des Landescivilrechts zum alleinigen Gegenstande haben. In erster Reihe aber soll es die Aufgabe der „Rechtssprechung“ sein, zur Kenntnis und Auslegung der neuen Gesetze, vornehmlich des Bürgerlichen Gesetzbuchs, beizutragen. Naturgemäß kann die Rechtssprechung des Reichsgerichts zum Bürgerlichen Gesetzbuch in den ersten Jahren nur langsam fließen. Hier treten die Oberlandesgerichte ein; ihren Entscheidungen wird auf lange Zeit hinaus auch auf denjenigen Rechtsgebieten, wo sie nicht die letzte Instanz bilden, ein hervorragender Platz gewahrt bleiben.

„Die Rechtssprechung“ erscheint seit dem Jahre 1900.

Um die Urteile rasch zur allgemeinen Kenntnis zu bringen, gelangt „Die Rechtssprechung“ in Wochennummern zur Ausgabe. 26 Nummern bilden einen Band. Sie kann auch in Halbjahrsbänden zum Preise von 6 Mark für den gehefteten und 7 Mark für den gebundenen Band bezogen werden. Jedem Halbjahrsbande sind erschöpfende systematische Inhaltsverzeichnisse und Register beigegeben. So gestaltet sich „Die Rechtssprechung“ zu einem Nachschlagewerk von bleibendem Wert.

Die Miete

von

Wohnungen und anderen Räumen

nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche.

Unter Berücksichtigung der Ausführungsgesetze

für Richter und Rechtsanwälte

bearbeitet von

Hermann Brückner,
Reichsgerichtsrat.

Zweite, umgearbeitete Auflage.



Leipzig,
Verlag von Veit & Comp.
1902

Aus dem Vorwort zur ersten Auflage.

Der Verfasser, der in früheren Jahren bei einem durch Mietstreitigkeiten viel in Anspruch genommenen erstinstanzlichen Gerichte beschäftigt war, hat bereits im Jahre 1877 eine kurze systematische Darstellung der die Wohnungsmiete betreffenden Vorschriften nach gemeinem Recht unter vergleichender Berücksichtigung des preussischen, sächsischen und gothaischen Landesrechts geliefert und auch später diesem Rechtssteile, der bei den heutigen Verkehrsverhältnissen immer mehr an Bedeutung gewinnt, seine Aufmerksamkeit zugewendet.

Die von ihm gegenwärtig verfaßte Bearbeitung der „Miete von Wohnungen und anderen Räumen“ enthält zunächst in systematischer Ordnung die hierauf bezüglichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, sowie des dazu erlassenen Einführungsgesetzes mit den sich aus den Materialien (Motive, Kommissionsprotokolle, Denkschrift) ergebenden näheren Erläuterungen, außerdem aber auch die das Mietrecht berührenden Vorschriften sonstiger Reichsgesetze, wie namentlich der Civilprozeßordnung, der Konkursordnung (in der neuen Fassung) und des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Dabei sind fortlaufend die Abweichungen der neuen Gesetzgebung von den hauptsächlichsten früheren Rechtssystemen: dem gemeinen Recht, dem preussischen allgemeinen Landrecht, dem rheinisch-französischen Recht (Code civil) und dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Königreich Sachsen, hervorgehoben, auch bei den wichtigeren Lehren (z. B. „Kauf bricht nicht Miete“, gesetzliches Pfandrecht des Vermieters) die wesentlichen Punkte der Entwicklungsgeschichte aufgeführt.

Neben den Reichsgesetzen sind ferner einschlagende Gesetze der Bundesstaaten, namentlich die Ausführungsgesetze derselben zum Bürgerlichen Gesetzbuch, berücksichtigt.

Da die Ergebnisse der seitherigen Rechtsprechung teilweise auch noch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches verwendbar sind, so sind, insoweit dies der Fall, auch die seitherigen Entscheidungen des Reichsgerichts, sowie des früheren Reichsoberhandelsgerichts und des früheren preussischen Obertribunals, ebenso die Entscheidungen anderer oberer Gerichtshöfe aus Seufferts Archiv, Gruchots Beiträgen und dem Sächsischen Archiv für bürgerliches Recht und Prozeß an den geeigneten Stellen angeführt.

Leipzig, im Dezember 1899.

Vorwort zur zweiten Auflage.

Nach einem Zeitraum von etwas über zwei Jahren war Anlaß zu einer zweiten Auflage des vorliegenden Werkes gegeben. Der Verfasser

war dabei namentlich bestrebt, die früher kürzer gefaßten Ausführungen zu erweitern und nunmehr eine gedrängte, aber möglichst vollständige systematische Darstellung der auf die Wohnungsmiete bezüglichen Rechtsnormen und Rechtsfragen zu geben. In dieser Beziehung darf wohl die gegenwärtige Auflage ohne Überhebung als eine „vermehrte und verbesserte“ bezeichnet werden. Nicht nur die zum Bürgerlichen Gesetzbuche erschienene Litteratur allgemeineren und spezielleren Inhalts, sondern auch die in Mietstreitigkeiten auf Grund der neuen Vorschriften ergangene Rechtsprechung des Reichsgerichts und der Oberlandesgerichte hat an den geeigneten Stellen Berücksichtigung gefunden. Es sind ferner eine Reihe theoretisch und praktisch wichtiger Fragen, die in der ersten Auflage nicht oder nicht ausgiebig genug berührt waren, gegenwärtig einer näheren Besprechung unterzogen worden, wie insbesondere der Unterschied von Miete und Pacht bei gewerblichen Anstalten, das Wohnungsrecht als persönliche Dienstbarkeit, die Bestärkung des Vertragsverhältnisses durch Vertragsstrafe, Bürgschaft und durch Mitverpflichtung der Ehefrau des Mieters, die Wirksamkeit der schriftlichen Vertragsform und der mündlichen Nebenabreden, die Haftpflicht der Vertragsparteien für das Verschulden ihrer Vertreter, Dienstboten und Gehilfen, die Nichterfüllung des Vertrages von seiten des Vermieters infolge äußerer Umstände (zum Unterschied von der Nichterfüllung wegen Mängeln der Mieträume), die in Bezug auf den § 544 (Gesundheitsgefährliche Beschaffenheit der Mieträume) seither aufgetretenen Streitfragen, der Schutz des Mieters gegen übermäßige Zuführung von Gerüchen, Geräuschen 2c. seiten anderer Mieter oder der Grundstücksnachbarn, Voraussetzung und Entstehung des Vermieterpfandrechts an den eingebrachten Sachen des Mieters und Verhältnis dieses Rechts zu anderen an solchen Sachen begründeten Pfandrechten, der Eintritt des Erwerbers eines Rechts am Mietgrundstück in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters, die Anwendbarkeit der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, namentlich der sog. zwingenden Vorschriften, auf die am 1. Januar 1900 bereits bestehenden Mietverhältnisse, das Rechtsverhältnis bei entgeltlicher Überlassung der Tresorfächer einer Stahlkammer seiten eines Bankier an seinen Kunden, die Haftpflicht der Schlafwagen-Gesellschaften für die eingebrachten Sachen ihrer Passagiere 2c.

Außerdem sind zur leichteren Einsicht und Vergleichung des Gesetzestextes die einschlagenden Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches den betreffenden Ausführungen des Werkes vorangestellt worden.

So ist der äußere Umfang desselben nach Format wie nach Seitenzahl gewachsen; möge es auch an innerem Gehalt und an Brauchbarkeit für Studium und Rechtsprechung zugenommen haben.

Leipzig, Ende August 1902.

Germann Brückner.

Inhalt.

Einleitung	Seite 1
----------------------	------------

Erster Abschnitt.

Begriff und Voraussetzungen des Wohnungsmietvertrags.

§ 1. Begriff	8
§ 2. Mieträume	11
§ 3. Mietzins	17
§ 4. Personen beim Mietvertrag	18
1. Natürliche Personen.	
a) Geschäftsfähige. Vertretung durch Bevollmächtigte	19
§ 5. Ehefrauen	22
§ 6. Hauskinder	26
§ 7. b) Geschäftsunfähige und in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen	27
2. Juristische Personen. Gesellschaften. Vermögenmassen.	
§ 8. Einzelne Arten. Vertretung	31
§ 9. Abschluß des Vertrags	33
§ 10. Form des Vertrags	36
§ 11. Bestärkung des Vertrags durch Vertragsstrafe, durch Bürgschaftsleistung eines Dritten oder durch Mitverpflichtung der Ehefrau des Mieters	40
§ 12. Nichtigkeit und Anfechtbarkeit	45

Zweiter Abschnitt.

Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter.

I. Im allgemeinen.

§ 13. Auslegung und Erfüllung des Vertrags. Haftung der Vertragsparteien für eigenes Verschulden und für Verschulden Dritter	50
--	----

II. Verpflichtungen des Vermieters.

§ 14. 1. Gewährung des Gebrauchs. Erhaltungspflicht	55
§ 15. Rechte des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs, insbesondere bei Mängeln der Mieträume und bei Mängeln im Rechte des Vermieters	59

	Seite
§ 16. Kündigungsrecht des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs	64
§ 17. 2. Tragung der auf dem vermieteten Grundstück ruhenden Lasten . . .	69
§ 18. 3. Erfaß von Verwendungen des Mieters und Wegnahmerecht desselben	72

III. Verpflichtungen des Mieters.

§ 19. 1. Einhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs und Beobachtung der gebotenen Sorgfalt. Folgen der Nichterfüllung dieser Verpflichtung	74
§ 20. Kündigungsrecht des Vermieters wegen Verletzung besonderer Vertragsbestimmungen, namentlich der Hausordnung	77
§ 21. 2. Zahlung des Mietzinses	79
§ 22. Kündigungsrecht des Vermieters bei Verzug des Mieters in der Zahlung des Mietzinses	86
§ 23. 3. Rückgabe der Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses. Räumungsfristen	89

IV. Verjährung.

§ 24. Verjährungsfristen für die verschiedenen Ansprüche des Vermieters und des Mieters	93
---	----

Dritter Abschnitt.

Besitzverhältnis der Vertragsparteien.

§ 25. Unmittelbarer Besitz auf Seiten des Mieters, mittelbarer Besitz auf Seiten des Vermieters	95
---	----

Vierter Abschnitt.

Überlassung des Gebrauchs der gemieteten Räume von Seiten des Mieters an Dritte, insbesondere Weitervermietung (Untermiete).

§ 26. Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, sowie zwischen beiden und dem Dritten (Untermieter)	99
---	----

Fünfter Abschnitt.

Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters.

§ 27. 1. Begriff und Umfang	102
§ 28. 2. Entstehung und Endigung	109
§ 29. 3. Inhalt und Wirkung: a) Selbsthilferecht und gerichtliche Klage des Vermieters	112
§ 30. Fortsetzung. b) Verkaufsrecht des Vermieters	115
Voraussetzungen	115
Verfahren beim Verkauf	116
Wirkungen des Pfandverkaufs	117
§ 31. Fortsetzung. c) Geltendmachung gegenüber einem Pfändungspfandgläubiger	118
§ 32. d) Geltendmachung im Konkurse des Mieters	121

Sechster Abschnitt.

Beendigung des Mietverhältnisses.

	Seite
§ 33. Allgemeine Endigungsgründe	123
§ 34. Besondere Endigungsgründe.	
1. Zeitablauf. Kündigung: Begriff, Voraussetzungen, Wirkung und Form	123
§ 35. Kündigungstermine und Kündigungsfristen	129
§ 36. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	131
§ 37. 2. Außerordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung mit gesetzlicher Frist	132
§ 38. 3. Außerordentliche Beendigung durch Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist	134
§ 39. 4. Konkurs des Mieters oder Vermieters	136
1. Konkurs des Mieters.	
a) Bei bereits erfolgter Übergabe	137
b) Bei noch nicht erfolgter Übergabe	139
2. Konkurs des Vermieters.	
a) Bei erfolgter Übergabe	139
b) Bei noch nicht erfolgter Übergabe	140
§ 40. Enteignung (Expropriation)	141
1. Wirkungen der Enteignung. Entziehung der ganzen Mieträume . .	141
§ 41. 2. Entziehung eines Teils der Mieträume. — Frühere vertragsmäßige Festsetzung der Entschädigung des Mieters. — Klage auf den von der Enteignungsbehörde abgelehnten Mehrbetrag	146

Siebenter Abschnitt.

Einfluß der Rechte Dritter, insbesondere der Rechtsnachfolger und Hypothekengläubiger des Vermieters auf das Mietverhältnis.

I. Freiwillige Veräußerung und Belastung des vermieteten Grundstücks.

1. Nach Überlassung der Mieträume an den Mieter.	
§ 42. Veräußerung. Eintritt des Erwerbers in das Vertragsverhältnis . . .	148
§ 43. Wirksamkeit von Verfügungen des Vermieters und von Rechtsgeschäften zwischen Vermieter und Mieter über den Mietzins gegenüber dem Erwerber	151
§ 44. Belastung des vermieteten Grundstücks mit dem Rechte eines Dritten .	154
2. Vor Überlassung der Mieträume an den Vermieter.	
§ 45. Veräußerung oder Belastung	155
§ 46. 3. Weiterveräußerung oder Weiterbelastung von seiten des Erwerbers .	156

II. Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des vermieteten Grundstücks.

§ 47. 1. Zwangsversteigerung	158
§ 48. 2. Zwangsverwaltung	161

	Seite
III. Eintritt des Eigentümers an Stelle eines nur auf Zeit berechtigten Vermieters, insbesondere	
§ 49. bei mietweiser Überlassung eines Grundstücks von Seiten eines Miethbrauchers oder in ähnlicher Weise Berechtigten über die Dauer seines Rechts hinaus	162
IV. Wirksamkeit einer am vermieteten Grundstück bestehenden Hypothek auf das Mietverhältnis.	
§ 50. Beschränkung des Verfügungsrechts des Vermieters über den Mietzins .	165
Achter Abschnitt.	
Übergangsbestimmungen für die beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bereits bestehenden Mietverhältnisse.	
§ 51. Umfang der Anwendbarkeit des B.G.B. auf die bei seinem Eintritt bestehenden Mietverhältnisse	167
§ 52. Anwendbarkeit des B.G.B. auf die nach dem 1. Januar 1900 stattfindende Veräußerung eines vorher vermieteten Grundstücks	173
§ 53. Anwendbarkeit des B.G.B. auf die Verjährung von Ansprüchen aus einem am 1. Januar 1900 bestehenden Mietverhältnis	177
Neunter Abschnitt.	
Prozeßverfahren in Mietstreitigkeiten.	
§ 54. Zuständigkeit. Verfahren. Wert des Streitgegenstandes	178
Anhang I.	
Das Rechtsverhältnis zwischen dem Gastwirt und dem Gast, sowie zwischen den Schlafwagen-Unternehmern und ihren Passagieren.	
A. Rechtsverhältnis zwischen Gastwirt und Gast	186
B. Das Rechtsverhältnis zwischen den Schlafwagen-Unternehmern und den in ihre Wagen aufgenommenen Reisenden	190
Anhang II.	
Die Stempelpflichtigkeit schriftlicher Mietverträge über Wohnungen zc. .	193
Anhang III.	
Der einheitliche Mietvertrag des Centralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands	198
Sachregister	209

Abkürzungen

bei den Quellen- und Litteraturangaben.

- A.L.R. = Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten.
B.G.B. = Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (die eingeklammerten Zahlen bezeichnen die Paragraphen des B.G.B.).
Bolze = Die Praxis des Reichsgerichts in Civilsachen. Bearbeitet von Bolze.
Buchka = Vergleichende Darstellung des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich und des gemeinen Rechts von v. Buchka. 1898.
C.P.O. = Civilprozeßordnung in der Fassung vom 17. Mai 1898.
C. c. = Code civil.
Cofac = Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich von Cofac. 3. Aufl. 1900/1901.
Denkschr. = Denkschrift zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. 1896.
Einf.-Ges. = Einführungsgezet zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 18. August 1896.
Endemann = Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Von Endemann. 3./4. Aufl. 1898.
Fischer und Henle = Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 nebst dem Einführungsgef. vom 18. August 1896, Handausgabe mit Einleitung, erläuternden Anmerkungen und Sachregister, in Verbindung mit Ebert und Schneider, herausgegeben von Fischer und Henle. 3. Aufl. 1899.
Förster-Eccius = Preussisches Privatrecht. Auf der Grundlage des Werkes von Dr. Franz Förster, bearbeitet von Eccius. 7. Aufl. 1896.
Förttsch = Vergleichende Darstellung des Code civil und des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich von Förttsch. 1897.
Fränkel = Miet- und Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch von Fränkel. 1897.
Fuld = Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich von Fuld. 1898.
G.B.G. = Gerichtsverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Mai 1898.
Gruchot = Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts von Gruchot, herausgegeben von Ruffow, Künzel und Eccius.
Grüßmann = Lehrbuch des Königl. Sächsischen Privatrechts von Grüßmann. 1887.
H.G.B. = Handelsgesetzbuch vom 10. Mai 1897.
Haidlen = Das Bürgerliche Gesetzbuch nebst Einführungsgezet und sonstigen gesetzlichen Vorarbeiten von Haidlen. 1897.
Jur. Wochenschr. = Juristische Wochenschrift, herausgegeben von Dr. Ruhlbed, Organ des deutschen Anwaltsvereins.
K.O. = Konkursordnung in der Fassung vom 17. Mai 1898.
Ruhlbed = Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich nebst dem Einführungsgezet, im Auftrage des Vorstands des deutschen Anwaltsvereins erläutert von Ruhlbed, seit 1898.
Meisner = Das Recht der Schuldverhältnisse von Meisner (Bd. 2 seines Kommentars). 1898.

- Mittelstein = Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches von Mittelstein. 1900.
- Neumann = Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich, bearbeitet von Neumann. 2. Aufl.
- Niendorff = Mietrecht nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch von Niendorff. 6. Aufl. 1901.
- Örtmann = Das Recht der Schuldverhältnisse (Bd. 2 des Kommentars zum Bürgerlichen Gesetzbuch von Biermann, Frommhold, Gareis, Lubrich und Niedner). 1899.
- O. R. = Entscheidungen des Preuß. Obertribunals, herausgegeben in amtlichem Auftrag.
- Petersen und Kleinfeller = Konkursordnung für das Deutsche Reich nebst den Einführungsgeetzen, den konkursrechtlichen Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und dem Anfechtungsgesetz von Petersen und Kleinfeller. 4. Aufl. 1900.
- Pland = Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgeetz, erläutert von Pland in Verbindung mit Achilles, André, Greff, Ritgen, Unzner, seit 1898.
- Prot. = Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs, metallographiert.
- Rechtsprechung der O. R. G. = Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, herausgegeben von Mugdan und Falkmann.
- Rehbein und Reinde = Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten mit Erläuterungen von Rehbein und Reinde. 5. Aufl. 1896.
- Rehbein, Entsch. = Die Entscheidungen des vormaligen Preussischen Obertribunals auf dem Gebiete des Civilrechts. Für das Studium und die Praxis bearbeitet von Rehbein. 1884/88.
- Rehbein = Das Bürgerliche Gesetzbuch mit Erläuterungen für das Studium und die Praxis von Rehbein, seit 1898.
- R. G. = Entscheidungen des Reichsgerichts in Civilsachen.
- R. G. Straff. = Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen.
- Schollmeyer = Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im Bürgerlichen Gesetzbuch von Schollmeyer. 1897.
- Seuff. A. = Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte, herausgegeben von Schütt.
- Str. A. = Archiv für Rechtsfälle, herausgegeben von Striethorst.
- Staudinger = Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich nebst Einführungsgeetz, herausgegeben von Staudinger. 1901.
- Wengler = Der Mietvertrag nach königl. Sächsischem Recht, dargestellt von Wengler. 2. Aufl. 1891.
- Zachariae-Crome = Handbuch des Französischen Civilrechts, begründet von Zachariae v. Lingenthal, bearbeitet von Crome. 8. Aufl. 1894.
- Zw. Verst. Gef. = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 27. März 1897.

Einleitung.

Die Regelung der Miete von Wohnungen und anderen Räumen ist nicht nur in rechtlicher, sondern auch in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht von erheblicher Bedeutung. Wichtige Interessen der Vermieter wie der Mieter kommen dabei in Frage. Die ersteren erstreben die entsprechende Verwertung ihres Eigentums, die letzteren die Beschaffung eines Heims für sich und ihre Familie, eines Platzes für die Ausübung ihrer Berufs- und Erwerbsthätigkeit. Zahllose persönliche und gesellschaftliche, gemüthliche, geistige und materielle Interessen sind von der Beschaffenheit der gemieteten Räume und von den Bedingungen abhängig, unter welchen der Gebrauch des Mieters daran besteht. Eine gerechte und billige Ordnung des Mietwesens ist daher eine der Grundlagen der Gesellschaftsordnung überhaupt, namentlich in einer Zeit, wo in den Großstädten der Mangel an geeigneten Wohnungen vielfach in empfindlicher Weise hervortritt.

Die neue Regelung dieses Mietverhältnisses, wie sie jetzt für die Zeit vom 1. Januar 1900 ab durch das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich vollzogen ist, hat deshalb Anspruch auf allseitiges Interesse. Von Interesse ist aber daneben auch eine Erörterung darüber, auf welchen Grundlagen und auf welche Weise im Laufe der Zeiten in denjenigen Rechtsgebieten, deren Vorschriften die neue Gesetzgebung teilweise beeinflusst haben, dieses Mietverhältnis im großen und ganzen ausgebildet und entwickelt worden ist.

Deshalb möge der in gegenwärtiger Arbeit unternommenen Darstellung der vom 1. Januar 1900 ab geltenden Gesetzesbestimmungen über die Wohnungsmiete eine kurze Übersicht über die grundlegenden Bestimmungen vorangehen, welche seither bezüglich dieses Theiles des Obligationenrechts in den hauptsächlichsten Rechtsgebieten Deutschlands, dem des gemeinen Rechts, des preußischen Landrechts, des rheinisch-

französischen Rechts und des sächsischen bürgerlichen Gesetzbuches, in Geltung waren.

Ein derartiger Rückblick auf das alte Recht, wie er im weiteren Verlaufe der Arbeit auch bei den Einzelvorschriften erfolgen wird, dient ebenso zum Verständnis der neuen Vorschriften, wie zur Würdigung und Wertschätzung ihres materiellen Inhalts.

1. Für die rechtliche Regelung des Mietverhältnisses überhaupt ist vor allem das römische Recht von hervorragender Wichtigkeit gewesen, welches die Rechtsentwicklung gerade auf diesem Gebiete bis in die neueste Zeit vielfach beherrscht hat. Das römische Recht aber hat in unverkennbarer Weise die Interessen des Eigentümers und Vermieters vor denen des Mieters ins Auge gefaßt und bevorzugt. Es beruht dies teils auf der eigentümlichen nationalen Entwicklung jenes Rechts selbst, teils auf den sozialen Verhältnissen der Stadt Rom. In ersterer Beziehung tritt uns der Grundzug des römischen Rechts entgegen, vor allem das Eigentum und dessen Schutz in voller Reinheit und Schärfe auszubilden, von Beschränkungen durch Rechte Dritter möglichst frei zu halten. Eine eingehende und umfassende Regelung derartiger Rechte fehlte; die Vermietung von Häusern kam, nachdem anfänglich der römische Bürger regelmäßig im eigenen Hause gewohnt hatte, erst in den späteren Zeiten der Republik, unter voller Anerkennung der bis dahin ausgebildeten Oberherrschaft des Eigentums in Gebrauch.¹ Dazu trat als zweites Moment die Verschiedenheit in der sozialen Stellung der Vermieter und Mieter. Die Ersteren, die Hauseigentümer, waren die Besitzenden und Einflußreichen; zur Miete wohnten nur die Unbemittelten und politisch Einflußlosen, die kleinen Leute, unter ungünstigen Verhältnissen in großen Mietkasernen (insulae) zusammengedrängt.² Es fehlte ihnen die Macht, eine Entwicklung des Rechtsverhältnisses zu ihren Gunsten herbeizuführen; der öffentlichen Rechtsordnung aber war der Schutz des wirtschaftlich Schwächeren gegenüber dem Stärkeren unbekannt.

Infolge dieser Umstände war im römischen Recht dem Mieter, obwohl er nach der Natur des Rechtsverhältnisses die Wohnung zum dauernden Gebrauch inne hat, doch Besitz und Besitzeschutz gegen Dritte nicht verliehen; er übte den Besitz nur als Vertreter des Vermieters aus, hatte nur ein persönliches Recht gegen denselben auf Überlassung und Belassung des Gebrauches, konnte aber auf Grund dieses Anspruches nach dem ursprünglichen römischen Recht auf dem

¹ L. Jacobi, *Miete und Pacht*, 1889, S. 27 flg.

² Jacobi a. a. O. S. 30. Mommsen, *Röm. Geschichte* I S. 828.

Klagwege nicht einmal die Gewährung der Wohnung selbst, sondern nur die Zahlung einer Geldentschädigung wegen Nichtgewährung des Gebrauches durchsetzen;¹ er mußte dem Vermieter weichen, wenn derselbe ihn wegen eigenen Bedürfnisses austrieb und konnte, falls der Vermieter verkaufte und der Käufer kraft seines dinglichen Rechts den Mieter zum Auszug zwang, nur auf Grund seines persönlichen Rechtes einen Entschädigungsanspruch gegen seinen Vermieter geltend machen (l. 25 § 1 D. loc. 19, 2); andererseits aber stand dem letzteren wegen aller seiner Ansprüche aus dem Mietvertrage an allen eingebrachten Sachen des Mieters ein gesetzliches Pfandrecht zu. Recht bezeichnend für die damalige abhängige Stellung des Mieters ist der Satz der l. 25 § 1 D. de acqu. vel amitt. poss. 41, 2: „Nec inter colonum et servum nostrum, per quem possessionem retinemus, quidquam interest.“

Die in diesen Vorschriften liegenden Härten und Unzuträglichkeiten wurden allerdings schon in der späteren italienischen Rechtslehre und sodann in der gemeinrechtlichen Rechtsprechung gemildert, namentlich dadurch, daß man dem Mieter Besitzschutz gegen Dritte (actio spoli), dem Vermieter gegenüber aber den unmittelbaren und vollstreckbaren Anspruch auf Einräumung der Wohnung selbst gewährte, auch gegen dessen petitorische und possessorisches Klagen die Berufung auf den Mietvertrag gestattete.² Im übrigen aber blieb die römische Auffassung der Miete, als eines rein persönlichen (obligatorischen) Rechts, bestehen und gelangte allmählich auch in Deutschland und, obschon nur in beschränktem Maße, in Frankreich zur Geltung.

2. Das ältere französische Recht hatte die römisch-rechtliche Auffassung durchweg, insbesondere auch den Satz „Kauf bricht Miete“ aufgenommen. Das wurde im Code civil (vom Jahre 1804 und 1807) art. 1743 geändert. Danach konnte im Verkaufsfalle der Erwerber den Mieter dann nicht austreiben, wenn derselbe einen authentischen oder mit einem gewissen Datum versehenen Mietvertrag (un bail authentique ou dont la date est certaine) besaß. Diese Vorschrift galt auch dann, wenn der Mieter die Mieträume noch nicht inne hatte und auch im Falle des Zwangsverkaufes.³

Es war im französischen Recht bestritten, ob diese Bestimmung ein Ausfluß des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“ und daß Er-

¹ Ziebart, Realexekution und Obligation mit besonderer Rücksicht auf die Miete, 1866, S. 64, 119.

² Fischer in den Verhandlungen des neunzehnten deutschen Juristentages 1888 Bd. I S. 379.

³ Vgl. hierzu Förstsch S. 266, 267. Zachariae-Crome § 349.

forderniß der Authentizität nur des Beweises halber, um den Käufer gegen fingierte oder vordatierte Mietverträge zu schützen, beigefügt war, oder ob die gedachte Vorschrift eine nur im Falle der Authentizität zugelassene Ausnahme von dem im übrigen bestehen gebliebenen Grundsatz „Kauf bricht Miete“ bildete. Die neuere Rechtsprechung der mit dem französischen Recht befaßten deutschen Gerichte (in Rheinpreußen, Rheinpfalz, Rheinheffen, Elsaß-Lothringen) hatte sich für die erst erwähnte Ansicht entschieden und demgemäß die Authentizität als eine Beweisvorschrift durch § 14 Einf.-Ges. z. C. P. D. für beseitigt erachtet, so daß auch ein mündlich abgeschlossener Mietvertrag im Falle des Verkaufes aufrecht erhalten wurde (R. G. Bd. 45 S. 314). Eine Ausnahme bestand nur in § 146 des badischen Einf.-Ges. z. C. P. D.

Im übrigen war im französischen Recht die Miete als dingliches Recht nicht anerkannt, auch dem Mieter keinerlei Besitzeschutz gewährt.

3. In Deutschland hatte anfänglich die Rechtsentwicklung eine vom römischen Recht abweichende Richtung genommen. Sobald es hier in den Städten gebräuchlich wurde, Häuser oder Haussteile an Dritte zum Bewohnen gegen Vergütung zu überlassen, gestaltete sich dieses Gebrauchsrecht als ein dingliches, entsprechend dem Grundzuge des deutschen Rechts, daß in allen Fällen, wo eine Sache der thätigen Einwirkung eines Anderen unterstellt wird, das Recht desselben ein dingliches ist, d. h. sich zu einem unmittelbaren Herrschaftsverhältnis über die Sache, nicht zu einem bloß persönlichen Verhältnis gegenüber dem Überlassenden gestaltet.¹ Anfänglich vollzog sich diese Überlassung in der Form der Leihe, eines der römischen superficies ähnlichen Rechtsverhältnisses; erst seit dem Ausgang des vierzehnten Jahrhunderts kam die Miete auf, welche sich allmählich zu einem mehr persönlichen, dem vermietenden Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern (Käufern) gegenüber „zerbrechlichen Verhältnis“² gestaltete. Namentlich geschah dies seit Ende des fünfzehnten Jahrhunderts, als das römische Recht mehr und mehr zur Herrschaft gelangte und gleichzeitig in den deutschen Städten eine Zunahme des Verkehrs, sowie eine größere Beweglichkeit der Bevölkerung bemerkbar wurde. Die alte deutschrechtliche Ordnung des entgeltlichen Gebrauches von Wohnungen trat gegenüber dem ausgebildeten, in Rechtslehre und Rechtsprechung mehr und mehr über-

¹ Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechts, 1885, Bd. I S. 378. Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, 1861, S. 193—197. Fischer a. a. O. S. 355 flg.

² v. Brünnek, Zur Geschichte der Miete und Pacht in den deutschen und germanischen Rechten des Mittelalters, in der Zeitschr. der Savigny-Stiftung, Bd. I, Germanistische Abt., S. 138 flg.

wiegenden römischen Recht auch in Bezug auf das Mietverhältnis zurück: es siegte die Auffassung des letztgenannten Rechts, wonach sich das Verhältnis als ein rein obligatorisches Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter darstellte. Auch in Deutschland suchte man die mit dem nationalen römischen Recht verbundenen Härten zu mildern; man gab dem Mieter die *actio spolia*, auch wohl die *actio injuriarum* gegen Dritte; man gab, wenn der Vermieter verkaufte und sich durch Vereinbarung mit dem Käufer dessen Eintritt in das Vertragsverhältnis zum Mieter versprechen ließ, dem letzteren aus diesem Vertrag ein unmittelbares Recht gegen den Erwerber. Immerhin aber wurde der rechtliche Grundzug der Miete dadurch nicht geändert.

4. Im Grunde römisch-rechtlich, im einzelnen aber wesentlich durch die angedeutete spätere Praxis gemildert war die Gestaltung, welche das Mietrecht in dem seit dem Jahre 1865 in Kraft getretenen Bürgerlichen Gesetzbuch für das Königreich Sachsen erfuhr. Dem Mieter wurde zwar nicht Besitz (§ 186), wohl aber aus praktischen Rücksichten in § 208 Besitzschutz gewährt. Es wurde ferner für den Fall eines freiwilligen Verkaufes des vermieteten Grundstückes in § 1222 zwar der Käufer an das Vertragsverhältnis des Vermieters mit dem Mieter nicht gebunden, vielmehr nur eine Entschädigungspflicht des Vermieters dem Mieter gegenüber anerkannt, dabei aber die mit der unbeschränkten Austreibungsbefugnis des Käufers verbundene Härte dadurch gemildert, daß der Käufer zur Einhaltung der in § 1215 aufgestellten Kündigungsfristen und, wenn er den ersten, nach dem Erwerb zulässigen Kündigungsstermin nicht benutzte, zur Aushaltung des Vertrages seines Vorgängers verpflichtet wurde (§ 1225). Auch wurde in dem Falle, wenn der Vermieter sich ihm gegenüber verpflichtet hatte, im Verkaufsfalle dem Erwerber die Einhaltung des Vertrages zur Bedingung zu machen, dem Mieter die Befugnis gegeben, auch ohne Zustimmung des Vermieters die Eintragung dieser Verpflichtung im Hypothekenbuch und dadurch wenigstens im Fall eines freiwilligen Verkaufes deren Übergang auf den Erwerber herbeizuführen (§ 1224).¹

5. Dagegen nahm das preußische allgemeine Landrecht (vom Jahre 1794) bezüglich der Auffassung des Mietverhältnisses eine von dem römischen Recht grundsätzlich abweichende Stellung ein. Wenn sich im landrechtlichen Gebiete der Eigentümer einer Sache verpflichtete, einem Anderen ein Nutzungs- oder Gebrauchsrecht an derselben einzu-

¹ Bei dieser mehrfachen Beschränkung des Satzes „Kauf bricht Miete“ sind wenigstens nach dem S. G. B. erhebliche Unzuträglichkeiten und Härten in der Praxis nicht zu Tage getreten.

räumen, so erwarb der letztere ein Recht zur Sache. Dieses Recht wurde durch Besitzerwerb, also durch Überlassung der vermieteten Sache zu einem dinglichen, welches jeder neue Erwerber anerkennen mußte (I 21 §§ 2, 3). Dazu betonte noch besonders in Bezug auf das Mietverhältnis der § 358 I 21, daß „durch einen freiwilligen Verkauf in den Rechten und Pflichten des Mieters nichts geändert werde“. Dagegen gab § 350 im Fall einer Zwangsversteigerung sowohl den Gläubigern wie dem Ersteher ein Kündigungsrecht. Hiernach stand also dem Mieter ein dingliches Recht mit Rechtsbesitz und unvollständigem Sachbesitz zu (I 7 § 9). Der Käufer aber trat in den von seinem Vorgänger abgeschlossenen Mietvertrag auch persönlich ein.

6. Dem preussischen Landrecht hat sich in der bezeichneten Richtung im wesentlichen auch das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich angeschlossen. Noch der erste Entwurf hatte die römisch-rechtliche Auffassung mit dem Grundsatz: „Kauf bricht Miete“ anerkannt, wenn auch in gemildeter Fassung, mit Verpflichtung des Erwerbers zur Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und mit Rücktrittsrecht des Mieters im Fall des Verkaufes. Infolge des von den verschiedensten Seiten: dem neunzehnten deutschen Juristentag, dem deutschen Anwaltstag, hervorragenden Rechtslehrern, teilweise auch den deutschen Hausbesitzervereinen u. erhobenen Widerspruchs wurde bereits im zweiten Entwurf und infolgedessen in § 571 des Gesetzbuches in dem Falle, wenn die vermietete Sache nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten verkauft wird, der Erwerber zum Eintritt in den Mietvertrag an Stelle des Vermieters verpflichtet und auf solche Weise der Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“ wenigstens zu Gunsten des besitzenden Mieters anerkannt. Damit stellt sich die Miete zwar nicht als ein dingliches Recht¹ dar, wie z. B. Meißner zu § 571 und Cosack I S. 474, II S. 289 flg. annimmt, sondern als eine (zweiseitige) Zustandsobligation, welche mit dem Erwerbe des Grundstücks aktiv und passiv auf den Erwerber übergeht. So Schollmeyer S. 52; Endemann § 167; B. 2 a § 169 Anm. 11; Planck, Erläuter. 1 zu § 571; Neumann, Vorbemerk. vor § 571; Ortman S. 294; Fischer und Henle § 571 Anm. 3 und namentlich Crome,

¹ Gegen ein solches spricht namentlich die Stellung der Miete im „Recht der Schuldverhältnisse“, während die Einführung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“, auf welchen namentlich die angebliche Dinglichkeit gestützt wird, sich nur als eine ausnahmsweise, durch Rücksichten der Billigkeit und des Verkehrs gebotene darstellt. Auch das charakteristische Merkmal des dinglichen Rechts, die Eintragung im Grundbuch, ist bei der Miete ausgeschlossen. Vgl. auch Art. 188 Abs. 2 des Einf.-Ges. z. B. G. B.

„Die juristische Natur der Miete nach dem B.G.B.“ in Jherings Jahrb. Bd. 37 S. 1 flg., sowie neuerdings Hesse, die rechtliche Natur der Miete (in den „Studien zur Erläuterung des bürgerlichen Rechts“, herausgeg. von Leonhard). Außerdem hat das Bürgerliche Gesetzbuch dem Mieter vollständigen Sachbesitz und Besitzeschutz gegeben, auch das an seinen eingebrachten Sachen dem Vermieter zustehende Pfandrecht nicht unerheblich abgeschwächt. Andererseits hat es zu Gunsten des Vermieters die Gebrauchsüberlassung von Seiten des Mieters an einen Dritten (Untermiete) an die Zustimmung des Vermieters geknüpft und dem Mieter das Zurückbehaltungsrecht wegen Verwendungen genommen.

Bei Vergleichung dieser neuen Rechtsgrundsätze mit den vorangestellten älteren erscheint die Anerkennung begründet, daß die gesetzgebenden Organe des Reiches bemüht gewesen sind, eine gerechte und billige Ordnung des Mietverhältnisses herbeizuführen, Licht und Schatten zwischen dem Vermieter und dem Mieter gleichmäßig zu verteilen. Die weitere Ausgestaltung dieser Grundsätze wird Sache der Handhabung derselben durch die Vertragsparteien und die Gerichte sein. Für diese aber hat das neue Gesetzbuch neben den das Mietverhältnis betreffenden besonderen Vorschriften zwei wichtige allgemeine Grundsätze, die im wesentlichen auch schon in dem früheren Recht anerkannt waren, mit besonderem Nachdruck hervorgehoben: denjenigen der §§ 157 und 242, daß Verträge so auszulegen und zu erfüllen sind, wie Treu und Glauben, also ehrliches und anständiges Verhalten, mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern, und sodann denjenigen des § 226, daß die Ausübung eines Rechts unzulässig ist, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem Anderen Schaden zuzufügen. Hochhaltung von Treu und Glauben einerseits, Unterdrückung der Chikane andererseits, das sind die beiden Punkte, welche insbesondere auch dem Richter bei Entscheidung von Mietsachen in den oft hoch gehenden Wogen einander widerstreitender Interessen und in den Verwickelungen des ihm vorliegenden Streitmaterials als Leitsterne leuchten sollen.

Erster Abschnitt.

Begriff und Voraussetzungen des Wohnungsmietvertrags.

§ 1. Begriff.

§ 535. Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten.

§ 581 Abs. 1. Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstandes und den Genuß der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter den vereinbarten Pachtzins zu entrichten.

§ 598. Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten.

Die Miete überhaupt ist ein gegenseitiger Vertrag, bei welchem die eine Vertragspartei, der Vermieter, der anderen Partei, dem Mieter, den Gebrauch¹ einer beweglichen oder unbeweglichen Sache während der Mietzeit gegen den vereinbarten Mietzins gewährt (535). Eine Art der Sachenmiete ist die nachstehend zu erörternde Miete von Wohnungen und anderen Räumen,² für welche die Vorschriften über

¹ Ähnlich A.L.R. I 21 §§ 258, 259. S.B.G.B. § 1187. Abweichender C. c. art. 1709, 1711. Fürtsch S. 259.

² Der Kürze halber wird hierfür im folgenden der Ausdruck: „Wohnungsmiete“ gebraucht.

Nach §§ 1090 flg. kann das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes als Wohnung zu benutzen, auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (nicht über die Lebenszeit des Berechtigten hinaus) bestellt werden, und zwar nach den allgemeinen Vorschriften über die Begründung von Rechten an Grundstücken (§ 873) durch Einigung der Parteien und Eintragung im Grundbuch. Der Umfang eines derartigen Rechts bestimmt sich zunächst nach der zu Grunde liegenden Vereinbarung der Beteiligten, beim Mangel einer solchen nach dem persönlichen Bedürfnis des Berechtigten (1091). Die Vererbung und Übertragung eines derartigen Rechts ist unzulässig, und

die Miete von Grundstücken gelten (580). Diese Vorschriften, welche von denen über die Miete beweglicher Sachen vielfach abweichen, kommen also namentlich auch dann zur Anwendung, wenn der Eigentümer (oder Nießbraucher) einzelne Teile seines Hauses vermietet oder wenn der Mieter die von ihm gemieteten Räume ganz oder teilweise anderweit vermietet.

Von der Pacht unterscheidet sich die Miete dadurch, daß erstere neben der Verpflichtung zur Gewährung des Gebrauchs auch diejenige zur Gewährung des Genusses der Früchte,¹ soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag des Grundstücks anzusehen sind, umfaßt und sich nicht bloß auf körperliche Gegenstände (Sachen), sondern auch auf Rechte erstrecken kann.² Wird mit einer Woh-

auch die Überlassung der Ausübung nur zulässig, wenn diese Überlassung vom Eigentümer gestattet ist (1092).

Ist das Recht im Grundbuch eingetragen und der als berechtigt Eingetragene in der Ausübung gestört worden, so stehen ihm die Besitzklagen insoweit zu, als er die Dienstbarkeit innerhalb eines Jahres vor der Störung, wenn auch nur einmal, ausgeübt hat (§§ 1090 Abs. 2, 1029).

Die Mitbewohnung des belasteten Grundstücks durch den Eigentümer ist an sich nicht ausgeschlossen, kann aber durch Vereinbarung der Beteiligten ausgeschlossen werden. Das Wohnungsrecht nähert sich alsdann dem Nießbrauch, unterscheidet sich aber von demselben dadurch, daß dem Berechtigten immer nur die eine Art der Benutzung, das Bewohnen, zusteht. Doch finden in diesem Falle die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung. In jedem Falle kann der unter Ausschluß des Eigentümers Berechtigte seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufnehmen und, wenn sein (ausschließliches) Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt ist, die zum gemeinschaftlichen Gebrauche der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen (z. B. Brunnen im Hofe, Waschhaus, Trockenboden, Müllgrube) mit benutzen (1093).

Die landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Belastung eines Gebäudegrundstücks mit einer derartigen persönlichen Dienstbarkeit untersagen oder beschränken, oder deren Inhalt oder Maß näher bestimmen, bleiben in Kraft (Art. 115 Einf.-Ges.).

¹ In ähnlicher Weise wird nach dem Zweck der Überlassung — zum Gebrauch oder daneben auch noch zur Fruchtziehung — unterschieden im A. N. R. I 21 § 259 und im S. G. B. § 1187, während der C. c. art. 1711 nach dem Gegenstande — Miete bei Häusern und beweglichen Sachen, Pacht bei ländlichen Grundstücken — unterscheidet und das röm. Recht unter dem Ausdruck *locatio conductio* sowohl Miete als Pacht begreift.

² Nicht zweifellos ist die Frage, ob Miete oder Pacht vorliegt, wenn ein zum Betriebe eines Gewerbes bestimmtes oder eingerichtetes Gebäude oder Lokal, wie eine Mühle, Werkstätte, Schmiede, Fabrik, Restauration, ein Gasthof oder Theater, zur entgeltlichen Benutzung überlassen wird. Nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauche werden derartige Verträge regelmäßig als „Pachtverträge“ bezeichnet; ebenso wird in den Motiven zum ersten Entwurf des B. G. B. Bd. II S. 439 die Überlassung einer un-

nung zusammen ein fruchttragendes Grundstück gewährt, so ist die Frage, ob das Verhältnis in seiner Gesamtheit als Wohnungsmiete oder Pacht

beweglichen Sache nebst Inventar, z. B. einer Mühle, Fabrik, eines Gasthofs und in den Protokollen der II. Kommission die Überlassung eines Grundstücks mit Inventar, z. B. eines Theaters, Gasthofs nicht „Miete“, sondern „Pacht“ genannt. In Übereinstimmung hiermit wird auch von Pland zu § 585 Erl. Abf. 1, ferner von Cosack I S. 466, sowie von den Schriftstellern über Wohnungsmiete: Fränkel S. 3, Fuld S. 16, Vorcherdt S. 7, Mittelstein S. 17, Riendorff S. 12 die Überlassung derartiger Gewerbelokalitäten wenigstens dann als „Pacht“ erklärt, wenn dieselben zum Betriebe des Gewerbes bereits ausgestattet oder eingerichtet sind, während „Miete“ angenommen wird, wenn sie bei der Überlassung noch ohne Einrichtung und Inventar sind.

Andererseits ist in derartigen Fällen nach der seitherigen Rechtsprechung O. Tr. Bd. 31 S. 414, Str. Arch. Bd. 17 S. 179, Rehbein, Entsch. III Nr. 292c S. 806, Sächs. Arch. Bd. 1 S. 796, Bd. 6 S. 242, Wengler S. 3 Anm. 7, R. Ger. Bd. 40 S. 26, 28, sowie auch nach dem Rechte des B. G. B. Rehbein, Kommentar zu § 99 I S. 93 Erl. 3, kein Pacht-, sondern ein Mietverhältnis angenommen worden.

Nach der oben gegebenen Begriffsbestimmung der Pacht kommt es für die streitige Frage wesentlich darauf an, ob und inwieweit die Erträge einer vom Eigentümer oder sonst Berechtigten einem Anderen zur Ausübung seines Gewerbes überlassenen Lokalität als „Früchte“ der letzteren im Sinne des § 99 B. G. B. anzusehen sind. Von natürlichen Früchten (§ 99 Abf. 1) kann hier nach der Beschaffenheit der gedachten Räume keine Rede sein. Aber auch als „bürgerliche Früchte“ des Lokales können die erwähnten Erträge nicht gelten. Denn bürgerliche Früchte einer Sache sind nach § 99 Abf. 3 die Erträge, welche dieselbe vermöge eines (in Bezug darauf eingegangenen) Rechtsverhältnisses gewährt. Die Erträge aber, welche eine Mühle, Fabrik, Schmiede, Restauration und auch ein Theater gewährt, werden nicht durch ein in Bezug auf das Lokal — sei dies eingerichtet oder nicht — eingegangenes Rechtsverhältnis, sondern durch das darin betriebene Gewerbe erzielt. Vgl. namentlich die Entsch. des R. G. Bd. 40 S. 26, 28. So können sich die gedachten Erträge wenigstens als (bürgerliche) Früchte des in dem überlassenen Raume bestehenden Gewerbebetriebes darstellen, eines Rechts im Sinne von § 99 Abf. 3 a. E., welcher ebenso wie ein bestehendes Handelsgeschäft nach § 22 H. G. B. oder eine Realgewerbeberechtigung nach § 48 Gewerbeordn. einem Anderen zur entgeltlichen Ausnutzung überlassen werden kann. Seufferts Arch. Bd. 56 Nr. 174. R. G. Bd. 37 S. 176. Insofern also in und mit dem Lokale auch der damit verbundene Gewerbebetrieb überlassen wird — und dies wird allerdings regelmäßig bei der Überlassung eines zu diesem Betriebe eingerichteten Raumes der Fall sein — wird man von einem Pachtverhältnis reden können, während andernfalls das Rechtsverhältnis nur auf den Gebrauch des Lokales gerichtet sein, sich mithin als Miete darstellen wird. — Pacht wird auch vorliegen bei entgeltlicher Überlassung eines Logierhauses, dessen Erträgnisse nach der Bestimmung eines solchen Grundstücks durch Weitervermietung, also infolge eines unmittelbar über das Grundstück eingegangenen Rechtsverhältnisses, als bürgerliche Früchte gewonnen werden. — Die praktische Bedeutung des Unterschiedes zwischen Pacht und Miete tritt namentlich hervor bei der Erhaltungspflicht (536, 582, 586), bei der Kündigung infolge der Nichtgestattung von Mietermiete oder Pfandpacht (549, 596 Abf. 1), den gesetzlichen Zahlungssterminen (551, 584), der Art der Rückgewähr des Miet- oder Pachtgegenstandes (556 Abf. 1, 591—594), der Entschädigung des Vermieters oder Verpächters bei nicht rechtzeitiger Rückgewähr (557, 597) dem gesetzlichen Pfandrecht (559, 563, 585), der gesetzlichen Kündigungsfrist (565, 595),

anzusehen ist, danach zu entscheiden, ob nach dem Inhalte des Vertrags und nach der Absicht der Vertragsschließenden das fruchttragende Grundstück oder die Wohnung als die Hauptsache erscheint.¹

Von der Leihe (598) unterscheidet sich die Miete im wesentlichen dadurch, daß bei ersterer der Gebrauch einer (beweglichen oder unbeweglichen) Sache unentgeltlich überlassen wird.

Anschließend an den oben aufgestellten Begriff der Wohnungsmiete sind in dem gegenwärtigen Abschnitte die allgemeinen Voraussetzungen und Unterlagen dieses Vertrags, also zunächst die Gegenstände der beiderseitigen Leistungen, Mietraum und Mietzins, sodann die Personen der Vertragsparteien, hierauf die Art, wie sie zu einander in Beziehung treten, also der Abschluß, die Form des Vertrags, die Bestätigung desselben durch bestimmte Bestätigungs- und Sicherungsmittel und schließlich die unter Umständen beim Vertragsabschluß vorkommenden Mängel und deren Wirkungen (Nichtigkeit und Anfechtbarkeit) zu behandeln. Die Mietzeit wird unten (§ 33 flg.) zugleich mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses zur Erörterung gelangen.

§ 2. Mieträume.

§ 580. Die Vorschriften über die Miete von Grundstücken gelten auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen.

I. Der Mietvertrag kann über Wohnhäuser oder als Wohnungen eingerichtete Teile derselben, aber auch über andere Räume der verschiedensten Art, namentlich solche, die zu gewerblichen oder industriellen Zwecken eingerichtet oder bestimmt sind, wie Fabriken, Mühlen, Werkstätten, Magazine, Verkaufsläden, Viehställe, Kellerräume, Lager- oder Trockenplätze, abgeschlossen werden (580).

Auch der neuerdings vielfach vorkommende Vertrag, nach welchem ein Bankhaus Abteilungen (Tresorfächer) in seiner Stahlkammer (Safe-keller oder Safeturm) an Andere zur Aufbewahrung von Geld, Wertpapieren, Kostbarkeiten gegen Entgelt überläßt, stellt sich regelmäßig als ein Mietvertrag dar.

Die Ansichten hierüber sind allerdings geteilt. Von Wiluzky in der D. Juristenzeitung, 1900 S. 294 wird das Verhältnis als eine

dem Kündigungsrechte beim Tode des Mieters oder Pächters, sowie bei Versetzung von Beamten (569, 570, 596 Abs. 2 u. 3) und bei der Gerichtszuständigkeit nach § 23 G.B.G. Vgl. auch § 709 B. 1 C.P.D. und § 49 B. 2 R.D.

¹ So auch A.L.R. I 21 § 260. Wird z. B. ein Wohnhaus mit einem Obst- oder Gemüsegarten zum Gebrauch überlassen, so wird regelmäßig ein Mietvertrag vorliegen. Handelt es sich dagegen um Überlassung einer Handelsgärtnerei oder eines Stadtgutes mit einem Wohngebäude, so wird ein Pachtvertrag anzunehmen sein.

Verbindung von Verwahrungs- und Mietvertrag, von Hancke ebendaf. S. 389 als ein reiner Verwahrungsvertrag aufgefaßt.

Wie ich indessen bereits im „Recht“ 1902 S. 251 ausgeführt, dürfte nach den bei Beurteilung der rechtlichen Natur des Verhältnisses vor allem in Betracht kommenden tatsächlichen Einrichtungen und üblichen Vertragsbedingungen in der Regel ein reiner Mietvertrag vorliegen. Es sei aus der a. a. O. gegebenen Darlegung folgendes hervorgehoben:

1. Die Einrichtung, wie sie ziemlich gleichförmig wohl in allen größeren Bankgeschäften vorkommen wird, ist im wesentlichen folgende. Im Kellergeschoß des Hauses befindet sich ein gewölbter, auf allen Seiten durch starke Stahlplatten und Stahlbalken verwahrter Raum, die Stahlkammer. Zu derselben gelangt man durch eine Eisenthür von bedeutender Stärke, hinter der sich noch eine eiserne Gitterthür befindet. In der Stahlkammer sind rings an den Wänden eiserne Schränke in den Stahlplatten der Wände und im Fußboden fest verankert. Die Schränke sind in eine große Anzahl von Fächern abgeteilt; jedes Fach ist mit doppeltem Verschuß versehen, kann auch noch von außen durch ein Vorlegeschloß verschlossen werden und enthält im Innern einen zur Aufnahme der Wertpapiere und sonstiger aufzubewahrenden Gegenstände bestimmten Blechkasten.

2. Die für die Überlassung der Tresorfächer geltenden Vertragsbedingungen gehen im wesentlichen dahin:

a) Das Bankhaus vermietet in seiner, nach Ansicht bewährter Techniker feuer- und diebesficher hergestellten Stahlkammer eiserne, verschließbare Tresorfächer von verschiedener Größe.

b) Der Vermieter verspricht, auf die Sicherung und Bewachung, sowie auf den Verschuß der Stahlkammer die größte Sorgfalt zu verwenden und haftet für jeden Schaden, der durch Vernachlässigung dieser Sorgfalt entstehen könnte.

c) In den Fächern oder in den dazu gehörigen Einsatzkästen dürfen nur Wertpapiere, Geld, Edelmetalle, Edelsteine, Schmuckgegenstände, Bücher und Urkunden, aber keine feuergefährlichen oder sonstige, die Einrichtung irgendwie gefährdende Sachen aufbewahrt werden. Es steht dem Bankhaus frei, zum Zweck der Einhaltung dieser Bestimmung von dem Mieter Einsicht in den Inhalt zu verlangen.

d) Die Tresorfächer stehen unter dem eigenen Verschuß des Mieters, der hierzu zwei Schlüssel erhält, und werden vom Bankhaus zur Ausübung einer genauen Kontrolle durch einen besonderen Schlüssel mitverschlossen; nur durch den Mieter (der zuerst aufschließt) und das Bankhaus (das erst nach dem Mieter aufschließen kann) zusammen können die Fächer geöffnet und geschlossen werden.