

Inkrafttreten des bürgerlichen Gesetzbuches für den nach dem bisherigen Rechte noch letztzulässigen Termin (nach dem 1. Januar 1900) nicht noch erfolgt ist. In diesem Falle löst sich das Mietverhältnis nach altem Rechte einfach auf.

Die bisher zwischen Mieter und Vermieter geschlossenen Mietverträge stehen mithin, was die rechtliche Tragweite der in ihnen auch nicht ausdrücklich zur Regelung gebrachten Verhältnisse betrifft, vom 1. Januar 1900 ab unter vollständig neuem Rechte, sofern nicht noch eine rechtzeitige Aufsaye des Mietverhältnisses von irgend einem der beiden Teile erfolgt. Hierzu ein Beispiel. Nach dem bisher in München geltenden Mietrecht hat der Mieter einer Räumlichkeit gegenüber seinem Vermieter das Recht, den Gebrauch der gemieteten Sache an einen Dritten zu gleichem Gebrauchszwecke weiter zu vermieten (Untervermietung, Aftermiete). Es kann hiergegen der Vermieter nicht Widerspruch erheben, falls er nicht in dem mit dem Mieter abgeschlossenen Vertrag (Mietvertrag) die Unzulässigkeit solcher Weitervermietung mit dem Mieter vereinbart hat. Nach dem 1. Januar 1900 tritt hier die wichtige Aenderung ein, daß nunmehr der Mieter ein Recht zur Unter- oder Aftervermietung für gewöhnlich nicht hat, auch wenn der Mietvertrag sich zu diesem Punkt ausschweigt. Der Mieter eines Ladens oder einer Werkstätte kann also künftig die gemieteten Räume nur selbst in Benutzung nehmen, nicht aber deren Gebrauch an fremde, dritte Personen überlassen, weder unentgeltlich noch mietweise. Hierzu ist künftig die spezielle Erlaubnis des Vermieters notwendig. Will mithin ein Mieter auch nach dem 1. Januar 1900 das ihm bisher zustehende Recht der Aftervermietung noch besitzen, so muß er sich dieses für die Folgezeit vom Vermieter im voraus ausdrücklich einräumen lassen, sonst darf er nicht willkürlich untervermieten, seine Mietrechte auf Zeit an Dritte zur Ausübung abtreten. (Vergleiche hierzu auch § 553 bürgerl. Gesetzbuch, außerordentliches sofortiges Kündigungsrecht des Vermieters im Falle nicht gebilligter Gebrauchsüberlassung an Dritte). Weigert sich indes der Vermieter, das Recht der Untervermietung dem Mieter zu bewilligen, so steht für die nach dem 1. Januar 1900 fallende Mietzeit jedem Mieter das Recht zu, aus diesem Grunde das Mietverhältnis überhaupt zu lösen unter Einhaltung der im § 565 des bürgerl. Gesetzbuchs vorgeschriebenen gesetzlichen Kündigungsfrist. Dieser Paragraph schreibt als allgemeine Regel vor, daß bei vermieteten Grundstücken, Gebäuden, Wohn- und anderen Räumen die Kündigung für beide Teile jeweils nur am Schlusse eines Kalender- vierteljahres zulässig sein soll, falls der Mietzins nach Vierteljahres- oder längeren Fristen bemessen ist. Bekündigt kann in diesen Fällen von beiden Teilen bis spätestens am dritten Werktag des begonnenen Kalender- vierteljahres werden. Ist der Mietzins nach Monaten bemessen, so kann auch die Kündigung für beide Teile nur für den Schluß eines Kalendermonates geschehen. Bekündigt kann in diesem Falle bis spätestens am 15. des Kündigungsmonates von beiden Teilen werden. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so kann auch die Kündigung des Mietverhältnisses für beide Teile nur für den Schluß einer Kalenderwoche erfolgen und sie muß in diesem Falle bis spätestens am ersten Werktag der Kündigungswoche geschehen. Ist der Mietzins nach Tagen bemessen, so kann die Kündigung jeden Tag für den nächstfolgenden Tag beiderseits erfolgen.

Eine vorzeitige, d. h. noch frühere als die gesetzlich zulässige Kündigung ist nur in jenen Fällen wirksam, in denen das Mietverhältnis ohne Einhaltung der gesetzlichen Frist auch vorzeitig gekündigt werden kann. Mietverhältnisse können auf die Dauer der Lebenszeit einer der Parteien eingegangen werden; solche Mietverhältnisse sind unkündbar, so lange die betreffende Person lebt und nicht zu einer außerordentlichen Kündigung Anlaß giebt (§§ 553, 554 verb. mit § 567

bürgerl. Gesetzb.). Diese Fristen gelten für alle am 1. Januar 1900 bestehenden nicht gekündigten Mietverhältnisse, falls nicht durch besondere Vereinbarung der Parteien eine andere Festsetzung in diesem Punkte getroffen wird.

Eine weitere einschneidende Bestimmung des bürgerlichen Gesetzbuches, die ihre Wirkung auf alle nach dem 1. Januar 1900 noch laufenden und danach nicht noch rechtzeitig (Art. 171 Uebergangsvorschriften zum bürgerl. Gesetzbuch) gekündigten Mietverhältnisse äußert, ist folgende. Eine Veräußerung des gemieteten Objektes durch den Eigentümer an einen Dritten während des Laufes der vertragsmäßigen oder gesetzlichen Mietzeit bewirkt insofern in dem Rechtsverhältnis des Mieters keine Aenderung, als der neue Erwerber (Käufer) kraft Reichsgesetzes nunmehr innerhalb ganz Deutschlands in die Mietverträge seines Gewährsmannes (Verkäufers) einzutreten gezwungen ist, und zwar für die ganze Zeit des Bestehens dieser Verträge. Die dem Verkäufer in seiner Eigenschaft als Vermieter des veräußerten Objektes gegenüber seinen Mietern obliegenden Verpflichtungen aus den Mietverträgen sind somit von dem neuen Erwerber wie gelagert zu übernehmen. Diese Neubestimmung ist für diejenigen deutschen Bundesstaaten und die in ihnen wohnenden Mieter von Belang, in denen bisher jener Grundsatz zufolge der verschiedenartigen Partikular- und Ortsrechte noch nicht allgemeine und unbestrittene Anerkennung bis dahin gefunden hat.

Mietverträge, die vom 1. Januar 1900 an für längere Zeitdauer als ein Jahr vereinbart werden, bedürfen der schriftlichen Form ohne Rücksicht auf den Parteivillen, sonst sind sie als solche nicht wirksam und gelten nur als auf unbestimmte Dauer unter den gesetzlichen allgemeinen Bedingungen geschlossen, d. h. sie sind für den Schluß des ersten Jahres bereits wieder kündbar.

Paragraph 542 giebt dem Mieter, dem der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache in dem hierfür geeigneten Zustande (§ 536) nicht oder nicht vollständig gewährt wird oder nach Gewährung ganz oder teilweise wieder entzogen wird, ein Recht zur außerordentlichen sofortigen Kündigung erst dann, wenn er (Mieter) die Gebrauchsentswähnung unter Festsetzung einer angemessenen Abstellungsfrist dem Vermieter angezeigt und dieser die Frist unbenutzt hat verstreichen lassen. Der Mieter hat dagegen dem Vermieter für den Schaden zu haften, der daraus entstanden ist, daß im Laufe der Mietzeit die gemietete Sache Mängel zeigt oder an dieser zur Abwehr unvorhergesehener Gefahren Sicherheitsvorkehrungen notwendig werden, oder dritte Personen sich Rechte anmaßen und Mieter die ihm obliegende Anzeige (§ 545) an den Vermieter unterläßt.

Paragraph 547 giebt nach dem 1. Januar 1900 dem Mieter das Recht, Einrichtungen, mit denen er die gemietete Sache während der Mietzeit versehen hat, bei Ablauf der Mietzeit wegzunehmen ohne Rücksicht auf deren Zubehöreigenschaft (vergl. hierzu aber die neue Bestimmung in § 561 Abs. 1—2 das gesetzliche Selbsthilferecht des Vermieters betr.).

Der Mietzins braucht, wenn eine gegenteilige Vereinbarung nicht getroffen ist, vom Mieter immer erst am Ende derjenigen Zeit entrichtet zu werden, für die er festgesetzt ist. Er ist, wenn dies nicht der Fall, ab 1. Januar 1900 bei Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen u. spätestens nach Ablauf eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

Vorstehende Neubestimmungen treten für diejenigen laufenden Mietverhältnisse, deren erster in das Jahr 1900 fallender Kündigungstermin nach dem bisherigen Landrecht nicht mit dem 1. Januar 1900 zusammenfällt, erst nach dem Tage in Kraft, an dem jener Termin eingetreten und, ohne daß Kündigung von beiden Teilen erfolgte, verstrichen ist.