Frankenberger Tageblatt

Erscheint an jedem Wochentag abends für den folgenden Tag. Der Bezugspreis beträgt viertelj. 4.20 Mk., monatl. 1.40 Mk. (Trägerlohn besonders). Einzelverkaufspreis für die Nummer 10 ₰. Bestellungen werden in unserer Geschäftsstelle, von den Boten und Ausgabestellen in Stadt und Land, sowie von allen Postanstalten Deutschlands und Oesterreichs angenommen. — Postscheckkonto: Leipzig 28201. Fernsprecher 51. Telegramme: Tageblatt Frankenbergsachsen.

Bezirks-Anzeiger

Anzeigenpreis: Die 41 mm breite einspaltige Petitzeile 35 ₰, im amtl. Teile die Zeile 105 ₰; Eingesandt u. Reklamen im Redaktionsteile 60 ₰. Für Ausbringungen aus dem Amtsbezirk Frankenberg betragen die Preise 80, 90 und 75 ₰. Kleine Anzeigen sind bei Aufgabe zu bezahlen. Für Nachweis u. Vermittlung 25 ₰ Sondergebühr. Für schwierige Sätze und bei Platzvorschriften Aufschlag, für Wiederholungen Abdruck Ermäßigung nach feststehender Staffel. Sonderbeilagen nach entliegender Höhe.

Amtsblatt für die Amtshauptmannschaft Flöha, die Staats- und Gemeindebehörden zu Frankenberg

Verantwortlicher Redakteur: Ernst Roßberg sen. in Frankenberg i. Sa. — Druck und Verlag: C. G. Roßberg in Frankenberg i. Sa.

№ 249 | **Sonntag den 26 Oktober 1919** | **78 Jahrgang**

Tageblatt-Bestellungen nehmen unsere Ausgabestellen, Stadt- und Landboten, sowie Postanstalten entgegen.

Nach § 1 der Verordnung des Ministeriums des Innern vom 22. November 1875 über die **Fabrikation von Mineralwässern** (Seite 418 des Gesetz- und Verordnungsblattes vom Jahre 1875) dürfen Fabriken von Mineralwässern nicht eher in Betrieb gesetzt werden, als bis die Einrichtung derselben von dem Apothekenprüfer und dem Bezirksarzt geprüft und dabei für tüchtig befunden worden ist. Damit die Prüfung rechtzeitig erfolgen kann, haben die Ortsbehörden, bei welchen nach § 14 der Gewerbeordnung die Anmeldung von dem Betrieb einer Mineralwasserfabrik zu erfolgen hat, von dieser Anmeldung unverzüglich dem betreffenden Apothekenprüfer und Bezirksarzt Mitteilung zu machen.

Da wahrgenommen worden ist, daß diese Bestimmung nicht immer Beachtung gefunden hat, wird sie bei den Behörden in Erneuerung gebracht.

Dresden, am 20. Oktober 1919. **Ministerium des Innern.**

Erloschen ist die **Räude** unter den **Pferdebeständen**
1. des Gutsbesitzers **Donner** in **Merzdorf** und
2. des Gutsbesitzers **Runge** in **Hausdorf**.

Flöha, den 18. Oktober 1919. **Die Amtshauptmannschaft.**

Erwerbslosen-Kontrolle

Die **Kontrolle** der **Erwerbslosen** findet kommende Woche **nachmittags 2 bis 4 Uhr** statt.
Stadtrat Frankenberg, am 24. Oktober 1919.

Kohlen-Abgabe **Montag** den 27. Oktober 1919 auf Marke 20 der Kohlengrundkarte bei Hammer.
Marke 19 der Kohlengrund- und Zusatzkarte gilt als verfallen, wird nicht mehr beliefert.
Frankenberg, den 25. Oktober 1919. **Ortskohlenstelle des Stadtrates.**

Lebensmittel-Verkäufe:

Kartoffeln werden in der Woche vom 25. bis 31. 10. ds. Js. auf **blaue** Kartoffelmarken je **7 Pfund** und auf **IIIa** Kartoffelmarken je **5 Pfund** abgegeben.

Margarine **Mittwoch** den 29. 10. 19. auf **Feld 115 der grünen Lebensmittelkarte** je **75 Gramm. Preis: 4.90 Mark** für das Pfund.

Nährmittel nach Eingang

Quark und Käse **Mittwoch** den 29. 10. 19. bei Kerber, Herold, Schaarschmidt, Holler und Thomas; **Sonnabend** den 1. 11. 19. bei Holler, Schaarschmidt, Fiedler, Letterit und Berger an die Bewohner des 1. und 3. Bezirkes auf 3. Abschnitt für Oktober der Landessperrkarte.

Butter **Sonnabend** den 1. 11. 19. auf Butternebenkarte 33 je **30 Gramm.**

Frankenberg, den 25. Oktober 1919. **Lebensmittel-Abteilung des Stadtrates.**

Sparkasse Auerswalde (Bezirk Chemnitz) 3½ %

Postscheckkonto Leipzig 34714

Die angeschlossene Girokasse verzinst Einlagen in jeder Höhe bei täglicher Verfügung

Girokonten für jedermann — **Girokonto Nr. 10**

Geschäftszeit: Montag bis Sonnabend 8 bis 3 Uhr durchgehend.

Einiges zur Aufklärung in Mietsachen

Wer eine Wohnung sucht und glaubt, eine solche entsprechend seiner Wünsche gefunden zu haben, setzt sich mit dem Vermieter in Verbindung und verhandelt mit ihm wegen Ueberlassung der Wohnung und wegen der Zahlung und Höhe des Mietzinses. Wenn über diese beiden Punkte zwischen dem Vermieter und Mieter eine Einigung zustande kommt, so haben beide einen

Mietvertrag

abgeschlossen. Häufig beschränkt sich aber der Mietvertrag nicht nur auf diese Vertragsbestimmungen; sondern es werden in den Vertrag noch andere Bedingungen aufgenommen. Diese aber sind im einzelnen Falle nur für die jeweiligen Vertragsschließenden von Bedeutung und Interesse. Unbedingt wesentliche Bestandteile für das Zustandekommen eines Mietvertrages sind sie nicht. Als solche kommen vielmehr, wie schon gesagt, nur jene 2 Momente in Frage. Wenn man sich dies immer vor Augen hält, wird Vermieter wie Mieter auch während der Dauer des Mietverhältnisses niemals im Zweifel sein können, wie er sich dem anderen Teile gegenüber zu verhalten hat.

Aber dieses Verständnis fehlt in den weitesten Kreisen und somit kommt es alltäglich vor, daß der Mieter nicht weiß, welche rechtliche Bedeutung darin liegt, wenn der Vermieter von irgend einem beliebigen Zeitpunkte an einen

höheren Mietzins

verlangt, als gemäß des Mietvertrages der Mieter bisher zu zahlen hat. Und andererseits ergreifen Vermieter häufig ganz unpassende Maßnahmen, wenn die Mieter der Mietzinserhöhung widersprechen. Wenn eine solche in Frage kommt, so ist davon auszugehen, daß die Parteien in übereinstimmender Willenserklärung die Höhe des jährlichen Mietzinses und die ratenweise Zahlung desselben vereinbart hatten. Z. B. hat gemäß des Mietvertrages der Vermieter A an den Mieter B eine Wohnung gegen einen jährlichen Mietzins von 600 Mark vermietet, der in gleichen monatlichen Raten von 50 Mark zu zahlen ist. Da über den Zahlungstermin nichts näheres vereinbart ist, so ist die laufende monatliche Mietzinsrate entsprechend der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs am Schlusse eines jeden Monats zu zahlen. Will sich nunmehr der Vermieter mit dem jährlichen Mietzins von 600 Mark nicht mehr begnügen, so kann er nicht etwa durch einseitige Willenserklärung den Mieter verpflichten, von einem gewissen Datum an einen höheren Mietzins, also für den dafür in Frage kommenden Monat eine entsprechend höhere Mietzinsrate zu zahlen. Vielmehr kann er nur dem Mieter ein neues Angebot machen, das auf Abänderung eines Teiles des bisherigen Mietvertrages gerichtet ist, nämlich desjenigen Teiles des Mietvertrages, der die Höhe des Mietzinses betrifft. Das Angebot des Vermieters hat zunächst noch gar keine rechtliche Wirkung. Diese tritt erst ein, wenn der Mieter hiervon Kenntnis erhält. Schweigt der Mieter dazu, so ist daraus zu folgern, daß er das Angebot annimmt. Damit verpflichtet er sich, den vom Vermieter verlangten höheren Mietzins zu zahlen und insoweit ist dann der frühere Mietvertrag abgeändert. Ebensogut könnte natürlich auch der Mieter zu dem Angebot des Vermieters „ja" sagen. Andererseits aber kann sich der Mieter auch mit dem Angebot des Vermieters nicht einverstanden erklären wollen. Dann müßte er dies dem Vermieter gegenüber zum Ausdruck bringen. Tut er dies, dann fehlt die Annahme des Angebots und kann der Vermieter mit diesem nichts anfangen. Es ist dann eben nicht durch übereinstimmende Willenserklärung eine Einigung über den höheren Mietzins zustande gekommen und muß sich der Vermieter mit dem bisherigen Mietzins begnügen. Vollkommen rechtlos bleibt er aber nicht. Sondern wenn er Interesse daran hat, daß der Mietzins erhöht wird, so kann er nunmehr von den ihm zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch machen. Im vorliegenden Beispiel ist über die Kündigungstermine und Kündigungsfristen nichts Besonderes vereinbart worden. Es richtet sich deshalb die Kündigung nach den gesetzlichen Grundsätzen, die bestimmen, daß die Kündigungen so zu erfolgen haben, wie die Mietzinszahlungen erfolgen. Die Mietzinszahlung ist einmonatlich und somit hat die Kündigung gemäß § 565 B. G. B. spätestens am fünfzehnten des Monates für den Schluß desselben zu erfolgen.

Der Termin der Mietzinserhöhung.

Sehr häufig besteht eine Unklarheit darüber, an welchem Tage der Vermieter die Mietzinserhöhung verlangen darf, und mit welchem Tage sie in Kraft treten darf. Ist etwa in einem Mietvertrag bestimmt, daß die Mietzinszahlung und Kündigung vierteljährlich erfolgt und diese Fristen an die Quartalsersten gebunden sind, dann glauben viele, daß die Mietzinserhöhung nur am Schlusse eines Kalendervierteljahres geltend gemacht werden darf und der erhöhte Mietzins erst nach Ablauf eines weiteren Vierteljahres gefordert werden darf. Eine derartige Rechtsauffassung ist aber mit den Grundsätzen der Vertragsfreiheit nicht vereinbar. Vielmehr kann der Vermieter eine Mietzinserhöhung an jedem Tage fordern und dabei näher präzisieren, von welchem Tage an die höhere Mietzinszahlung laufen soll. Ein solches Verlangen kann auch auf zurückliegende Zeit gerichtet sein. Demgemäß kann, wenn das erstgenannte Beispiel zur Anwendung gebracht wird, der Vermieter bei der Mietzinszahlung am 31. Oktober verlangen, daß der höhere Mietzins schon vom 1. November ab oder zurückwirkend sogar schon vom 1. Oktober ab zu zahlen ist. In letzterer Hinsicht müßte nur noch die Voraussetzung erfüllt sein, daß der Mieter über die Zahlung des Oktoberzinses noch nicht quittiert hat. Wie sich dann der Mieter und Vermieter zu verhalten hat, ist bereits näher dargelegt. Eine solche erhöhte Mietzinsforderung kann auch der Vermieter stellen, wenn er mit dem Mieter einen mehrjährigen Mietvertrag geschlossen hatte, wonach also die Mietvertragsbestimmungen für mehrere Jahre die gleichen bleiben sollen. Auch in einem solchen Falle macht der Vermieter das Angebot, denjenigen Teil der Vertrages abzuändern, der auf die Höhe des Mietzinses gerechnet ist. Nur ist der Mieter diesmal besser gestellt; denn er braucht das Angebot des Vermieters nicht anzunehmen und dann muß dieser sich mit derjenigen Miete begnügen, die gemäß des Mietvertrages für die Vertragsdauer vereinbart war; er kann dem Mieter den Vertrag nicht vor Ablauf der darin festgesetzten Zeit kündigen.

Wie schon eingangs ausgeführt ist, hat die diktatorische Erklärung des Vermieters, daß sein Mieter von einem bestimmten Tage einen bestimmt höheren Mietzins zu zahlen habe, gar keine Bedeutung und verpflichtet den Mieter zu nichts. Denn eine Mietzinserhöhung ist nur dann rechtlich einwandfrei, wenn sich der Vermieter mit dem Mieter darüber geeignigt hat. Das Gleiche gilt für öffentliche, auf Mietzinserhöhung gerichtete

Erklärungen von Organisationen.

Man kann jetzt bisweilen in den Zeitungen lesen, daß der Hausbesitzerverein irgend eines Ortes bestimmt, daß von einem gewissen Datum ab die Mieter um so und so viel höheren Mietzins zu zahlen hätten. Diese Erklärung kann nur so ausgelegt werden, daß sie für die Vermieter instruktionell ist; diese sollen ihren einzelnen Mietern Angebote machen, von dem in der öffentlichen Erklärung angegebenen Datum an die entsprechend höheren Mietzinsen zu zahlen. Ob dann das geschehen soll oder nicht, ist Gegenstand der Vertragsverhandlungen zwischen dem Vermieter und Mieter. Es wäre ganz falsch, wenn der einzelne Mieter des in Frage kommenden Ortes infolge der öffentlichen Erklärung des örtlichen Hausbesitzervereins nun ohne Weiteres den höheren Mietzins zahle. Denn der Verein ist für den Mieter keine Vertragspartei. Diese ist vielmehr nur der einzelne Hausbesitzer und mit diesem hat es der Mieter nur zu tun.

Diese Ausführungen stützen sich auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und diese sind in keiner Weise durch die seit 1914 und 1918 erlassenen Verordnungen zur Errichtung von

Mieteinigungsämtern,

zum Schutze der Mieter und zur Behebung von besonders starkem Wohnungsmangel aufgehoben oder abgeändert worden. Vielmehr dienen sie dazu, die gesetzlichen Bestimmungen über den Mietvertrag zu ergänzen und sie den jetzigen Wohnungsverhältnissen zeitgemäß anzupassen. Es ist deshalb ein Irrtum sowohl auf Seiten des Vermieters, wenn er sagt: er habe jetzt gar kein Recht mehr, als auch auf Seiten des Mieters, wenn er glaubt, die gesetzlichen Rechte des Vermieters mißachten oder durch Anrufung des Mieteinigungsamtes sich ein besonderes, vorteilhafteres Recht schaffen zu können. Daß zwischen den genannten Verordnungen und dem Bürgerlichen Gesetzbuch eine vollkommene Uebereinstimmung besteht, wird am besten aus dem Beispiel dieses Artikels erklärlich. Kündigt hiernach bis zum 15. November der Vermieter dem Mieter, so muß der Mieter nach dem 30. November seine Wohnung räumen, wenn er sich bis dahin untätig verhält. Bleibt er trotzdem in seiner Wohnung, so kann der Vermieter beim zuständigen Amtsgericht die Räumungsklage erheben. In einer gleichen Lage würde sich der Mieter befinden, wenn er einen mehrjährigen Mietvertrag hätte und dieser dergestalt am 30. November zu Ende ist, daß er nach diesem Tage auch ohne vorausgegangene Kündigung kein Recht mehr auf die Wohnung hat. In eine bessere Lage kommt der Mieter nur dann, wenn er vor dem 30. November das Mieteinigungsamt anruft und seinen Willen zum Ausdruck bringt, die Kündigung für rechtsunwirksam zu erklären und das Mietverhältnis fortsetzen zu wollen oder das am 30. November ablaufende Mietverhältnis verlängern zu wollen. Dann kann der Vermieter nicht ohne weiteres nach dem 30. November die Räumung des Mieters im Kwalegewege durchsetzen, sondern muß zunächst die Entscheidung des Mieteinigungsamtes über den Anspruch des Mieters abwarten. Vor dem Mieteinigungsamt wird über diesen Anspruch und eventuell über das gesamte Mietverhältnis im Rahmen der sonst noch vom Vermieter und Mieter gestellten Anträge verhandelt und entschieden, z. B. darüber, wie lange das fortzusetzende oder zu verlängernde Mietverhältnis anhalten soll, oder inwieweit der bisherige Mietvertrag abgeändert oder neu formuliert werden soll, insbesondere welcher Mietzins nach dem 30. November gezahlt werden soll. Selbstverständlich kann auch das Mieteinigungsamt den Antrag des Mieters ablehnen und dem auf Aufrechterhaltung der Kündigung gerichteten Antrag des Vermieters stattgeben, wenn dies besondere Umstände rechtfertigen. Kommt nun weiter der Fall vor, daß der Vermieter, der dem Mieter die Wohnung für den 30. November gekündigt hatte, diese Wohnung an einen Dritten vom 1. Dezember ab anderweit vermietet hatte, das Mieteinigungsamt aber die Kündigung für rechtsunwirksam erklärt hatte, so kann auch der Vermieter nunmehr das Mieteinigungsamt anrufen, um von dem mit dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrage wieder loszukommen.

Diese Rechtsbelehrung ist für diejenigen Orte maßgebend, die noch im Allgemeinen normale Wohnungsverhältnisse haben. Leiden aber Orte unter besonders

starkem Wohnungsmangel,

dann drehen sich hinsichtlich des Kündigungsrechtes die Parteirollen gerade um. Dann hat der Mieter es nicht mehr nötig, sich gegen eine Kündigung durch Anrufung des Mieteinigungsamtes zu wehren; sondern der Vermieter kann überhaupt erst kündigen, wenn er das Mieteinigungsamt angerufen und dieses ihm die Erlaubnis zur Kündigung erteilt hat. Darum beachte Mieter: kündigt der Vermieter dir mit der Behauptung, die Zustimmung des Mieteinigungsamtes hierzu zu haben, so verlange von ihm die hierüber vom Mieteinigungsamte ausgestellte Bescheinigung! Ohne diese bleibt für dich das bisherige Mietverhältnis maßgebend! Auf welche Orte dieser Rechtszustand zur Anwendung kommt, wird unter Vermittlung des Mieteinigungsamtes durch das Ministerium des Innern bestimmt. Im Bezirke unserer Amtshauptmannschaft sind als solche Orte neben den drei revidierten Städten zu nennen: Augustusburg, Auerswalde, Borstendorf, Dittersdorf, Dorfschellenberg, Eppendorf, Erdmannsdorf, Falkenau, Flöha, Grünhainichen, Hennersdorf, Krumhermersdorf, Leubsdorf, Merzdorf, Niederwiesa, Oberlichtenau, Plaue-Bernsdorf, Waldkirchen-Zschopental, Weißbach. In diesen Orten also muß sich der Vermieter rühren, wenn er das Vertragsverhältnis mit seinem Mieter ändern will. Dagegen hat es der Mieter überhaupt nicht nötig, das Mieteinigungsamt in Tätigkeit zu setzen, für ihn bleibt der alte Mietvertrag maßgebend, solange der Vermieter nicht eine vom Mieteinigungsamt abänderte Entscheidung für das Mietverhältnis erhalten hat. Das Anrufen des Mieteinigungsamtes liegt auch nur dem Vermieter ob, wenn ein mehrjähriger Mietvertrag an einem bestimmten Tage aufhört; soll nach diesem Tage der Mieter

SLUB
Wir führen Wissen.