

waren offenbar Toilettegegenstände und sind sehr zierlich gearbeitet. Vier Spangen, vermutlich zum Zubefestigen des Mantels, und eine Gürtelschnalle nebst verschiedenen Stücken metallener Ringe befanden sich ohne Zweifel an des Todten Bekleidung. Merkwürdig ist es, daß keine Waffen gefunden wurden, denn zwei silberne Pfeilspitzen, die man entdeckte, waren jedenfalls eine Zierde, vielleicht an den Enden einer Schnur.

Der merkwürdige Fund gelangte in Privatbesitz und ist kürzlich Eigentum der hiesigen Antiquitätenhandlung von Bichiesche und Köder geworden. Wünschen wir im Interesse unserer vaterländischen Culturgeschichte, daß die ehrwürdigen Ueberbleibsel einer altersgrauen Vorzeit nicht in Privatbesitz bleiben oder wohl gar ins Ausland wandern, sondern wie der Kopf des alten Slaven-gottes Flinz in feste Hand, das heißt in ein Museum gelangen, wo sie auf alle Zeit vor Beschädigung und Zerstörung geschützt, dem Volke, dessen heimatlicher Erde sie entstiegen, nicht verloren gehen können.

Ueber Erfüllung des Miethvertrages

bei übernommener Pränumerando-Zahlung des Miethzinses.

Nach gemeinem zehrer in Sachsen gültigem Rechte hatte in Fällen, wo nichts anderes ausgemacht war, der Miether den Miethzins erst nach Beendigung der Miethzeit oder doch im Laufe derselben, jedoch nie pränumerando abzurufen und das bürgerl. Gesetzbuch hat dieses Rechtsverhältniß in §. 1204 dahin geordnet, daß der Miether verpflichtet ist, den Miethzins, in Ermangelung einer andern Bestimmung, bei einer Pacht- oder Miethzeit von wenigstens sechs Monaten in einvierteljährigen Terminen am Schlusse jedes Kalendervierteljahres, bei einer kürzern Miethzeit nach Ablauf derselben zu bezahlen, eine Vorschrift, welche auch auf Pachtungen Anwendung zu leiden hat. Bekanntlich stipuliren sich die Vermietter aber größtentheils Pränumerando-Zahlung und sie erhalten solche von den Mietnern nothgedrungen überall da verwilligt, wo die Nachfrage nach Wohnungen größer als das Angebot derselben ist; Vereinbarungen dieser Art bringen jedoch gar manchen Miether in Vermögensverlust, wenn die Vermietter in Concurse gerathen oder außerhalb desselben die betreffenden Häuser verkaufen und die Käufer von dem Expulsionsrechte Gebrauch machen oder doch den bereits an die Vorbesitzer bezahlten Miethzins auf ihre eigene Besitzzeit noch einmal vergütet verlangen. Nun giebt es aber sogar Vermietter, welche die Vorsicht oder Strenge gegen ihre Abmieter so weit treiben, daß sie die Uebergabe der Quartiere an die letztern von der vorherigen Zahlung der ersten Miethzinsrate abhängig machen. Ob sie dazu berechtigt seien, ist eine Streitfrage, welche neuerdings den Justizbehörden, darunter auch der höchsten Instanz, zur Entscheidung vorgelegen, jedoch eine ganz verschiedene Beantwortung gefunden hat.

Zu Gunsten des Vermietters entschied diese Frage das königl. Appellationsgericht zu Dresden, während der Abmieter durch das dortige königl. Bezirksgericht und das königl. Oberappellationsgericht geschützt wurde, also schließlich Recht behielt.

Die Gründe, von welchen hierbei ausgegangen wurde, kennen zu lernen, dürfte, da auch in Leipzig regelmäßig Pränumerando-Zahlung ausbedungen wird und der Fall sich auch hier wiederholen kann, für Miether wie für Vermietter von Interesse sein.

Bei dem Gerichtsamte im gedachten Bezirksgerichte reichte nämlich im November 1864 A. gegen B. eine Klage auf Bezahlung von 160 Thln. Miethzins ein, in welcher er anführte, daß zwischen ihnen Beiden im März 1864 schriftlich ein Miethvertrag über eine Wohnung abgeschlossen worden sei. Das Miethverhältniß habe den 1. April 1864 seinen Anfang nehmen sollen und sei hierbei verabredet worden, daß Beklagter den Miethzins pränumerando, jedesmal am Anfange des betreffenden Vierteljahres zu zahlen habe. Kläger bemerkte noch, daß er dem Beklagten die ermieteten Localitäten noch nicht übergeben habe, da der letztere mit dem Miethzins im Rückstande sei, doch erklärte er sich bereit, dies gegen Empfang des Miethzinses zu thun. Auf die Auslassungen Beklagten kommt für den vorliegenden Zweck nichts an, sondern nur auf Beantwortung der einschlagenden Rechtsfrage, wer bei Erfüllung eines Miethvertrages, in welchem Pränumerandozahlung des Miethzinses ausbedungen worden, den Anfang zu machen habe.

Daß dies der Vermietter sei, entschied das Bezirksgericht, indem es davon ausging, es sei, die Richtigkeit des Anführens Klägers vorausgesetzt, nach Abschluß des Miethvertrages für Beklagten der Anspruch gegen Kläger auf Uebergabe der ermieteten Wohnräume und für Kläger ein Anspruch auf Vorauszahlung des Miethzinses gegen Beklagten entstanden. In der Natur des Miethvertrages liege es aber, daß der Bezahlung des Miethgeldes jederzeit die Uebergabe der vermieteten Sache vorausgehen, der Vermietter daher zunächst den Contract zu erfüllen habe und nun erst nach Uebergabe der Miethwohnung an den Ermieter die Verpflichtung zu Bezahlung des Miethzinses herantrete, selbst bei vorausbedingener Miethzinszahlung, indem dem Abmieter außerdem jedenfalls die Ausflucht des nicht erfüllten Contractes zur Seite stehen würde. Habe nun Kläger in der Klage selbst eingeräumt, daß er Beklagtem durch verweigerte Herausgabe der Schlüssel zu

den ermieteten Räumen den Einzug in selbige unmöglich mache, und zur Gewährung derselben nur erst nach vorausgegangener Miethzinszahlung erbötig sei, so stelle sich Klägers Vorbringen als unschlüssig heraus und müsse daher angebrachter Maßsen abgewiesen werden.

Anderer Ansicht war auf Klägers Berufung das I. Appellationsgericht, welches die Klage aufrecht erhielt und die Entscheidung von Leistung gewisser Eide abhängig machte. Dasselbe verpflichtete zwar der ersten Instanz im Allgemeinen darin bei, daß in der Regel der Vermietter, welcher Bezahlung des Miethzinses verlange, bei der Klageanstellung darauf sich beziehen müsse, daß er seinerseits dem Abmieter den Gebrauch des vermieteten Gegenstandes eingeräumt habe oder doch dazu bereit sei, nicht aber darin, daß, wie man angenommen, an dieser Verpflichtung des Klägers im vorliegenden Falle durch die angeblich vom Beklagten eingegangene Verbindlichkeit, den bedungenen Miethzins in vierteljährigen Raten vor auszubezahlen, etwas nicht geändert worden sei. Denn wie eine derartige Vertragsstipulation in vielfachen, unter den rechtlichen Gesichtspunkt des Miethvertrages zu stellenden Verhältnissen des täglichen Verkehrs, in welchen sie vorzukommen pflege, z. B. bei Personentransport durch hierzu bestimmte öffentliche Anstalten, oder bei öffentlichen Schausstellungen, stets in der Weise zur Geltung gebracht werde, daß dem Miether erst nach vollständiger Erfüllung der ihm obliegenden Leistung die den Gegenstand des Vertrags bildende Gegenleistung gewährt werde, so müsse einer solchen Stipulation auch in den Fällen, wo Vorauszahlung des Miethzinses bedungen sei, schon in Berücksichtigung der rein wörtlichen Bedeutung dieses Ausdrucks wenigstens die rechtliche Wirkung beigelegt werden, daß der Abmieter durch das Eingehen der Verpflichtung zur Vorauszahlung auf das ihm sonst zustehende Recht, zuvörderst die Einräumung der ermieteten Wohnung zu erlangen, verzichtet und sich dadurch verbindlich gemacht habe, die erste Miethzinsrate wenigstens bei der Uebergabe der Wohnung und gleichzeitig mit dieser zu berichtigen. Alsdann bestimme aber zwischen den Contrahenten das nämliche Verhältniß, wie es bei solchen zweiseitigen Verträgen stattfindet, bei welchen die beiderseitigen Leistungen gleichzeitig zu erfolgen haben, und müsse demgemäß auch dem Vermietter das in derartigen Fällen jedem Contrahenten zukommende Recht zugestanden werden, die eigene Leistung so lange zurückzuhalten, bis er die Gegenleistung erhalten habe oder ihrretwegen gesichert sei.

Diese Rationen fanden in dem Urtheil des königl. Oberappellationsgerichts (März 1866), welches die Entscheidung des Bezirksgerichts wiederherstellte, eine dahin gehende Widerlegung:

„Soll auch nicht bestritten werden, daß diejenige rechtliche Beziehung der beiderseitigen Vertragsleistungen, welche das Gesetz bestimmt, durch Verabredung der Contrahenten verändert und in dieser Hinsicht die Argumentation der zweiten Instanz zutreffend werden könne, so wird doch dazu nothwendig eine unzweideutige Aeußerung der Absicht, die gesetzliche Bestimmung durch die getroffene Bestimmung außer Wirksamkeit zu setzen, erfordert, und dies um so gewisser dann, wenn, wie hier, der eine Theil durch Geltendmachung des Abkommens sich in die Lage versetzen will, von seiner Gegenleistung wenigstens mittelbar frei zu werden. Denn Kläger verlangt die Zahlung des Miethzinses auf den 1/4-jährigen Zeitraum vom 1. April bis Ende December 1863, während dessen der beklagte Abmieter die Benutzung der ermieteten Wohnung nicht gehabt hat und nicht hat haben können, weil ihm Kläger solche geständig vorenthalten hat. Kläger befindet sich mithin nicht im gleichen Falle mit dem, das Kaufobject bis nach Berichtigung des Kaufpreises retinirenden Verkäufer, der nach Erledigung seines Retentionsrechtes immer noch im Stande ist, die verkaufte Sache, wenn auch später, als beim Abschluß des Kaufes vereinbart oder beabsichtigt gewesen, doch vollständig und unverändert zu gewähren, während durch Ausübung des Retentionsrechtes Seiten des Klägers das Vertragsobject — die Benutzung und der Gebrauch der ermieteten Localitäten — offenbar alterirt, dem Beklagten entzogen wird und wenigstens für die bedungene Zeit auch nicht einmal nachträglich gewährt werden kann. Die Stipulation der Vorauszahlung des Miethzinses bedingt, wie das Oberappellationsgericht schon in einem ähnlichen Falle (Annalen Bd. 5 S. 450) ausgesprochen hat, nicht nothwendig die Entrichtung des Miethzinses vor der Einräumung der Miethnutzung oder auch nur sofort mit dem Beginne derselben, bleibt vielmehr auch dann noch verständlich und zutreffend, wenn der Miethzins überhaupt nur vor dem Zeitpunkte, in welchem er außerdem fällig sein würde, d. h. vor Ablauf der Miethzeit oder des betreffenden Abschnittes derselben entrichtet wird. Sollte das Rechtsverhältniß der Contrahenten gänzlich umgewandelt, der Vermietter berechtigt sein, seine Vertragsleistung — etwa zu seiner Sicherstellung wegen der vertragsmäßigen Gegenleistung — bis nach Berichtigung des Miethzinses selbst unter Umständen zurückzuhalten, die voraussetzlich die Erfüllung derselben in Gemäßheit des Vertrags ganz oder theilweise unmöglich machen, so würde es nach der Ansicht des Oberappellationsgerichts eines unzweideutigeren Ausdrucks der übereinstimmenden Absicht der Contrahenten, als des in der Verabredung 1/4-jähriger Vorauszahlung des Miethzinses liegenden, bedurft haben,