

Miethvertrag nach dem neuen bürgerlichen Gesetzbuch.

§ 535. Durch den Miethvertrag wird der Vermiether verpflichtet, dem Miether den Gebrauch der vermieteten Sache während der Miethzeit zu gewähren.¹⁾ Der Miether ist verpflichtet, dem Vermiether den vereinbarten Miethzins zu entrichten.²⁾

§ 536. Der Vermiether hat die vermietete Sache dem Miether in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Miethzeit in diesem Zustande zu erhalten.

§ 537. Ist die vermietete Sache zur Zeit der Ueberlassung an den Miether mit einem Fehler behaftet, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, oder entsteht im Laufe der Miethzeit ein solcher Fehler, so ist der Miether für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung³⁾ des Miethzinses befreit für die Zeit, während deren die Tauglichkeit gemindert ist, nur zur Entrichtung eines nach den §§ 472, 473 zu bemessenden Theiles des Miethzinses verpflichtet.

Das Gleiche gilt, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

Bei der Vermiethung eines Grundstücks steht die Zusicherung einer bestimmten Größe der Zusicherung einer Eigenschaft gleich.

§ 538. Ist ein Mangel der im § 537 bezeichneten Art bei dem Abschluß des Vertrages vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den der Vermiether zu vertreten hat, oder kommt der Vermiether mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Miether, statt die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen, Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.⁴⁾

Im Falle des Verzugs des Vermiethers kann der Miether den Mangel selbst beseitigen und Ersatz⁵⁾ der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

§ 539. Kennt der Miether bei dem Abschluß des Vertrages den Mangel der gemieteten Sache, so stehen ihm die in den §§ 537, 538 bestimmten Rechte nicht zu. Ist dem Miether ein Mangel der im § 537 Abs. 1 bezeichneten Art infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben oder nimmt er eine mangelhafte Sache an, obschon er den Mangel kennt, so kann er

diese Rechte nur unter der Voraussetzung geltend machen, unter welchen dem Käufer einer mangelhaften Sache nach den §§ 460, 464 Gewähr zu leisten ist.

§ 540. Eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Vermiethers zur Vertretung von Mängeln der vermieteten Sache erlassen oder beschränkt wird, ist nichtig, wenn der Vermiether den Mangel arglistig verschweigt.

§ 541. Wird durch das Recht eines Dritten dem Miether der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Theil entzogen, so finden die Vorschriften der §§ 537, 538, des § 539 Satz 1 und des § 540 entsprechende Anwendung.

§ 542. Wird dem Miether der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Theil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen, so kann der Miether ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Miethverhältniß kündigen. Die Kündigung ist erst zulässig, wenn der Vermiether eine ihm von dem Miether bestimmte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen.¹⁾ Der Bestimmung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Erfüllung des Vertrags infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes für den Miether kein Interesse hat.

Wegen einer unerheblichen Hinderung oder Fortenthaltung des Gebrauchs ist die Kündigung nur zulässig, wenn sie durch ein besonderes Interesse des Miethers gerechtfertigt wird.

Bestreitet der Vermiether die Zulässigkeit der erfolgten Kündigung, weil er den Gebrauch der Sache rechtzeitig gewährt oder vor dem Ablaufe der Frist die Abhilfe bewirkt habe, so trifft ihn die Beweislast.

§ 543. Auf das dem Miether nach § 542 zustehende Kündigungsrecht finden die Vorschriften der §§ 539 bis 541, sowie die für die Wandlung bei dem Kaufe geltenden Vorschriften der §§ 469 bis 471 entsprechende Anwendung.

Ist der Miethzins für eine spätere Zeit im Voraus entrichtet, so hat ihn der Vermiether nach Maßgabe des § 347 oder, wenn die Kündigung wegen eines Umstandes erfolgt, den er nicht zu vertreten hat, nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.

§ 544. Ist eine Wohnung oder ein anderer²⁾ zum Aufenthalte von Menschen bestimmter Raum so beschaffen, daß die Benutzung mit einer erheblichen³⁾ Gefährdung der Gesundheit verbunden ist, so kann der Miether das Miethverhältniß ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, auch wenn er die gefahrbringende Beschaffenheit bei dem Abschluß des Vertrages gekannt oder auf die Geltendmachung der ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte verzichtet hat.

§ 545. Zeigt sich im Laufe der Miethzeit ein Mangel der gemieteten Sache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Sache gegen eine nicht vor-

¹⁾ Aus der Verpflichtung zur „Gewährung“ des Gebrauchs folgt, daß der Vermiether die gemietete Sache dem Miether, soweit es der Gebrauch erfordert, auch zu übergeben hat; ferner, daß der Vermiether den Miether in dem vertragsmäßigen Gebrauche nicht stören, überhaupt keine Handlungen, insbesondere keine Aenderungen an der Sache vornehmen darf, durch welche deren vertragsmäßiger Gebrauch für den Miether ausgeschlossen oder geschwächt wird; endlich in Verbindung mit den allgemeinen Grundsätzen über die Folgen einer zufälligen Unmöglichkeit der Leistung bei gegenseitigen Verträgen (§§ 322, 324), daß, wenn ein Dritter unberechtigter Weise durch seine Handlung dem Miether den vertragsmäßigen Gebrauch ganz oder theilweise unmöglich macht, die Leistung des Vermiethers mithin ganz oder zum Theil wegen zufälliger Unmöglichkeit unterbleibt, auch der Anspruch desselben auf den Miethzins ganz oder zum Theil ausgeschlossen ist (vergl. auch § 542).

²⁾ Der Miethvertrag ist formfrei.

³⁾ Wenn der Miethzins vorausbezahlt worden ist, kann der Miether insoweit, als er zur Minderung berechtigt ist, denselben nach Maßgabe der Grundsätze über die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff.) zurückfordern.

⁴⁾ Der Anspruch auf Schadenersatz unterliegt, soweit nach dem Vertragsabschlusse eine von dem Vermiether nicht zu vertretende Unmöglichkeit eingetreten ist, den allgemeinen Folgen der im § 275 bestimmten Befreiung des Schuldners.

⁵⁾ Ueber die Verjährung des Anspruchs des Miethers auf Ersatz von Verwendungen vergl. § 558.

¹⁾ Jede Einhaltung seitens des Vermiethers begründet die sofortige Ausübung des Kündigungsrechts, sofern nicht dem Vermiether ein nach § 285 den Verzug ausschließender Umstand zur Seite steht.

²⁾ z. B. ein Laden, ein Kontor, eine Werkstätte.

³⁾ Es ist eine Beschaffenheit der Wohnung oder des Raumes Voraussetzung, welche eine nahe liegende Gefahr für die Gesundheit der Bewohner begründet.