

hergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Miether dem Vermiether unverzüglich Anzeige<sup>1)</sup> zu machen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Sache annimmt.<sup>2)</sup>

Unterläßt der Miether die Anzeige, so ist er zum Er satze des daraus entstehenden Schadens verpflichtet; er ist, soweit der Vermiether infolge der Unterlassung der Anzeige Abhilfe zu schaffen außer Stande war, nicht berechtigt, die im § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen oder nach § 542 Abs. 1 Satz 3 ohne Bestimmung einer Frist zu kündigen oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

§ 546. Die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten hat der Vermiether zu tragen.

§ 547. Der Vermiether ist verpflichtet, dem Miether die auf die Sache gemachten nothwendigen Verwendungen<sup>3)</sup> zu ersetzen. Der Miether eines Thieres hat jedoch die Fütterungskosten zu tragen.

Die Verpflichtung des Vermiethers zum Er satze sonstiger Verwendungen bestimmt sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag.<sup>4)</sup> Der Miether ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.<sup>5-6)</sup>

§ 548. Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Miether nicht zu vertreten.

§ 549. Der Miether ist ohne die Erlaubniß des Vermiethers nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen<sup>7)</sup>, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. Verweigert der Vermiether die Erlaubniß, so kann der Miether das Miethverhältniß unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen<sup>8)</sup>, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.<sup>9)</sup>

Überläßt der Miether den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauche zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermiether die Erlaubniß zur Überlassung erteilt hat.

§ 550. Macht der Miether von der gemieteten Sache einen vertragswidrigen Gebrauch und setzt er den Gebrauch ungeachtet einer Abmahnung des Vermiethers fort, so kann der Vermiether auf Unterlassung klagen.

§ 551. Der Miethzins ist am Ende der Miethzeit zu entrichten. Ist der Miethzins nach Zeit-

abschnitten bemessen, so ist er nach dem Ablaufe der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.

Der Miethzins für ein Grundstück ist, sofern er nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, nach dem Ablaufe je eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats<sup>1)</sup> zu entrichten.

§ 552. Der Miether wird von der Entrichtung des Miethzinses nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechts verhindert wird. Der Vermiether muß sich jedoch den Werth der ersparten Aufwendungen, sowie derjenigen Vortheile anrechnen lassen, welche er aus einer anderweitigen Verwerthung des Gebrauchs erlangt. Solange der Vermiether infolge der Ueberlassung des Gebrauchs an einen Dritten außer Stande ist, dem Miether den Gebrauch zu gewähren, ist der Miether zur Entrichtung des Miethzinses nicht verpflichtet.

§ 553. Der Vermiether kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Miethverhältniß kündigen, wenn der Miether oder derjenige, welchem der Miether den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermiethers einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermiethers in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Miether obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

§ 554. Der Vermiether kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Miethverhältniß kündigen, wenn der Miether für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Miethzinses oder eines Theiles des Miethzinses im Verzug<sup>2)</sup> ist. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Miether den Vermiether befriedigt, bevor sie erfolgt.

Die Kündigung ist unwirksam, wenn sich der Miether von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

§ 555. Macht der Vermiether von dem ihm nach den §§ 553, 554 zustehenden Kündigungsrechte Gebrauch, so hat er den für eine spätere Zeit im Voraus entrichteten Miethzins nach Maßgabe des § 347 zurückzuerstatten.

§ 556. Der Miether ist verpflichtet, die gemietete Sache nach der Beendigung des Miethverhältnisses zurückzugeben.

Dem Miether eines Grundstückes steht wegen seiner Ansprüche gegen den Vermiether ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu.

Hat der Miether den Gebrauch der Sache einem Dritten<sup>3)</sup> überlassen, so kann der Vermiether die Sache nach der Beendigung des Miethverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 557. Gibt der Miether die gemietete Sache nach der Beendigung des Miethverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermiether für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Miethzins verlangen.

<sup>1)</sup> Die Anzeigepflicht fällt weg, wenn der Vermiether ohne dieses Kenntniß von den betreffenden Thatfachen hat.

<sup>2)</sup> Mag diese Annahme das Recht des Miethers beeinträchtigen oder nicht.

<sup>3)</sup> §§ 256, 257 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

<sup>4)</sup> §§ 677 bis 687 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

<sup>5)</sup> § 258 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

<sup>6)</sup> Voraussetzung für das Wegnahmerecht ist, daß der Vermiether zu der Verwendung nicht verpflichtet war. Daß dem Miether die Verpflichtung zu einer Verwendung obgelegen hat, kann im Falle des § 547 nur vorliegen auf Grund einer besonderen Vereinbarung zwischen dem Miether und Vermiether; denn an sich liegt dem Miether keine Verpflichtung ob, Verwendungen auf die Sache zu machen. Hat sich aber der Miether vertragsmäßig zu Verwendungen auf die Sache verpflichtet, so ist es selbstverständlich, daß ihm das Recht nicht zusteht, die durch solche Verwendung geschaffene Einrichtung wegzunehmen.

<sup>7)</sup> Verbot der Untermieth.

<sup>8)</sup> § 565 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

<sup>9)</sup> Ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist nach den Umständen des einzelnen Falles zu ermes sen. Bestimmte Thatbestände, bei deren Vorhandensein die Weigerung des Vermiethers gerechtfertigt ist, lassen sich nicht aufstellen.

<sup>1)</sup> Also am ersten Werktag der Monate Januar, April, Juli und Oktober. Hat die Mieth im Laufe eines Kalendervierteljahres begonnen, so ist der Miethzins für die in dieses Vierteljahr fallende Zeit im Beginne des nächsten Kalendervierteljahres, also zum ersten Male nicht für ein volles Vierteljahr zu entrichten.

<sup>2)</sup> § 284 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

<sup>3)</sup> Einem Untermiether.