

wenn wir sie daraufhin kritisieren, ob sie geeignet sind, einen praktischen und für die Dauer verlässlichen Zeitmesser abzugeben. Von einigen lässt sich heute schon behaupten, dass sie recht verunglückt erscheinen, namentlich wenn man die Klobenanordnung in der Nähe des Gangreglers betrachtet, die für den Eindruck des Werkes — der doch immerhin mitspricht — kompromittierend ist.

Mit den ebenfalls vorstehend abgebildeten Gehäuseformen kann man sich schon eher abfinden, namentlich wenn man in Betracht zieht, dass sie nur in Verbindung mit einem Armbande gelten. Für den Gebrauch als Damenuhr in der Tasche zu tragen, haben sich leider die Phantasieformen immer als schwer verkäuflich erwiesen, weshalb man diesen auch keine bessere Zukunft voraussagen könnte.

Was jeder aus dem Mietsrecht wissen muss.

[Nachdruck auch im Auszug verboten.]

Nächst den gesetzlichen Bestimmungen über Kauf und Verkauf sind wohl keine des Zivilrechts von so allgemeiner Bedeutung wie die über das Mietsrecht. Trotzdem kann man täglich die Erfahrung machen — man braucht nur die Briefkastenanfragen in den Zeitungen durchzulesen —, dass in weiten Kreisen über wichtige Fragen aus diesem Gebiet noch grosse Unwissenheit herrscht. Daher dürfte es angebracht sein, in folgendem einige Bestimmungen über die Miete näher zu erörtern, wobei jedoch nur solche berücksichtigt werden sollen, über die eine Belehrung nach den Erfahrungen des täglichen Lebens nötig erscheint. Da die Kardinalfragen aus dem Mietsrecht, z. B. über Kündigungsfristen, Mietszahlung, Rechte und Pflichten des Mieters und Vermieters an den vermieteten Räumen, wohl allgemeiner bekannt sind, so scheidet wir diese aus unserer Besprechung aus.

Eigentümlich ist die Rechtslage, wenn ich von einem Hauseigentümer eine Wohnung gemietet habe, der durch den Ausgang eines Prozesses oder auf andere Weise das Eigentumsrecht an dem Hause verliert. Das Gesetz sieht für diesen Fall vor, dass ich dann für allen Schaden, der mir infolge dieser Eigentumsverschiebung entsteht, den ersten Eigentümer, von dem ich die Wohnung gemietet habe, haftbar machen kann.

Ueber die Abtretung von Mieten hat das Oberlandesgericht Celle ein interessantes Urteil gefällt. Es waren von einem Hauseigentümer für ein ihm gegebenes Darlehen die Mieten des Hauses für längere Zeit im voraus abgetreten (also nicht gepfändet!). Inzwischen wird das Haus an einen neuen Eigentümer verkauft, und dieser kündigt einigen Mietern, mit den anderen schliesst er neue Mietsverträge ab, um auf diese Weise das Recht des Darlehnsgebers, die Mieten einzuziehen, illusorisch zu machen. Das Oberlandesgericht sprach jedoch trotz dem Verkauf des Hauses, trotz den Kündigungen und neuen Mietsverträgen die Mieten dem Darlehnsgeber zu. „Dass neue Mieter in das Haus eingezogen seien, sei bedeutungslos; ebenso, dass der neue Eigentümer neue Mietsverträge abgeschlossen habe. Diese neuen Mietsverträge stellten sich als eine nur formelle Aufhebung der alten Mietsverhältnisse dar, die wirtschaftlich und tatsächlich durch den neuen Eigentümer fortgesetzt würden.“ Bekannt dürfte sein, in welchen Fällen der Mieter berechtigt ist, sofort auszuziehen und der Vermieter, sofort zu kündigen; weniger bekannt aber, dass der Mieter auch dann auf jeden Fall sofort ausziehen kann, wenn die Wohnung gesundheitsgefährlich ist, und zwar auch dann, wenn er dies

wusste und vorher ausdrücklich darauf verzichtet hat, diesen Mangel geltend zu machen.

Ueber das Pfandrecht des Vermieters an Sachen des Mieters sei folgendes bemerkt: Der Vermieter hat an den Sachen des Mieters nur insoweit ein Pfandrecht, als sie des Mieters Eigentum und für ihn nicht unentbehrlich sind. Dem Vermieter steht ein Pfandrecht sowohl wegen der schon fälligen Miete als auch wegen der erst im laufenden und darauffolgenden Jahre fällig werdenden Miete zu. Wegen rückständiger Miete hat er aber dann nur ein Pfandrecht für das letzte Jahr vor der Pfändung, wenn die fraglichen Sachen nachher noch für einen anderen Gläubiger verpfändet werden. Auch braucht der Vermieter in diesem Falle nicht zu dulden, dass Sachen aus den Mietsräumen fortgeschafft werden. Geschieht dies gegen seinen Willen, so erlischt sein Pfandrecht trotzdem nicht; seine Forderung an den Mieter, die Sachen in die Wohnräume wieder zurückzubringen, hat jedoch nur Rechtskraft, wenn er sie innerhalb eines Monats seit dem Tage, an welchem er von der Fortschaffung erfuhr, geltend macht.

Grosse Verwirrung herrscht über die rechtlichen Verhältnisse, die für den Mieter dann eintreten, wenn das Haus, in dem er wohnt, verkauft wird. Frühere Gesetze hatten bekanntlich die Bestimmung: Kauf bricht Miete. Zu welchen Unzuträglichkeiten für den Mieter diese rigorose Bestimmung führen konnte, zeigt folgender Fall: Ein früherer Regimentsschneider in Celle hatte als solcher recht viel Geld verdient. Er geriet mit dem Oberst in Differenzen, die ihn veranlassten, den Abschied zu nehmen. Um nun an seinem Oberst Rache zu nehmen, führte er folgenden originellen Plan aus: Er kauft das Haus, in dem der Oberst zur Miete wohnt, und lässt ihn a tempo exmittieren. Eine derartige „Selbsthilfe“ ist heute nicht mehr möglich. Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt, dass der mit dem früheren Eigentümer geschlossene Mietsvertrag auch dem neuen Erwerber gegenüber bestehen bleibt. Ausserdem haftet dem Mieter auch noch der frühere Eigentümer als Bürge dafür, dass der neue Eigentümer seine Verbindlichkeiten gegen ihn erfüllt. Dieser Bürgschaft wird er aber, wenn der Mietsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, dadurch ledig, dass er dem Mieter den Eigentumsübergang mitteilt. Man sieht, das Bürgerliche Gesetzbuch kommt dem Mieter weit entgegen, und dieser kann jetzt mit Gleichmut dem Verkauf des Hauses, das ihm Obdach gewährt, entgegensehen. sk.

Genieren Sie sich nicht!

Die „Fédération Horlogère“ veröffentlichte kürzlich unter dieser Ueberschrift einen Protest gegen gewisse Einkäufer, der ein ganz nettes Genrebildchen darstellt von den Gepflogenheiten, die beim Uhreneinkauf an der Quelle selbst geübt werden:

„Für unsere Fabrikanten und Exporteure ist es der Zweck, Geschäfte zu machen, und für ein Mittel, das zu verwirklichen, ist nichts zu unterlassen, um mit dem eventuellen Käufer in Berührung zu kommen. Wenn ein Grossist oder Detaillist von London, Berlin oder Moskau kommt oder von anderswo angezeigt ist, müssen ihm Besuch und Offerte gemacht werden.“

Einige von diesen Kunden verlangen eine gewisse Diskretion, wenn sie Offerten fordern; mehrere selbst verlangen, dass sie vor der Oeffentlichkeit der Uhrmacherwelt unbekannt wohnen, weil sie genau wissen, wohin sie sich wenden müssen. Sie erhalten wahrscheinlich vor ihrer Reise nach der Schweiz direkte Offerten, die sie unterrichten.

Dann gibt es andere, welche ihre Ankunft durch Zirkulare anzeigen oder durch Inserate in den Tageszeitungen, die ankündigen, dass sie in Chaux-de-Fonds oder Biel oder Genf oder anderswo sind, an dem oder jenem Tage. Gegen dieses Verfahren ist nichts zu sagen, denn es ist normal, hilft den Zweck schnell erreichen und lässt dem Fabrikanten Zeit, seine Muster vorzubereiten und seinen Besuch anzuzeigen. Es ist glaubwürdig, dass die Erfordernisse des Geschäfts auch noch andere Methoden zulassen. Ein Detaillist aus England hat die beste gefunden.

Wahrscheinlich wünschend, die Figur eines grossen Importeurs zu machen, schrieb er in einem der Uhrmacherzentren zwei- oder dreihundert Postkarten an die Fabrikanten, um sie nach seinem derzeitigen Domizil einzuladen.

Das Verfahren wirkte gut, denn keiner der Fabrikanten hatte Grund anzunehmen, dass 200 bis 300 seiner Kollegen mit der-