

## Auszug aus dem Miethsrechte.

**Mieths-Verträge.** Bei einer Jahresmieth, die 150 Mark übersteigt, muß ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen werden; ist derselbe jedoch nur mündlich abgeschlossen, so erlangt derselbe erst seine Gültigkeit, wenn die Uebergabe der Wohnung erfolgt ist. Bei Miethen unter 150 Mark genügt ein mündlicher Vertrag.

**Stempelpflichtigkeit der Verträge.** Verträge von 150 Mark ab sind stempelpflichtig und beträgt der Stempel  $\frac{1}{10}$  vom Hundert (§ 1 Gesetz vom 19. Mai 1889). Der Berechnung wird derjenige Betrag zu Grunde gelegt, welcher während der Dauer des ganzen Vertrags an Mieth zu zahlen ist. Bei mehreren Exemplaren wird der tarifmäßige Stempel nur zu einem Exemplar, gewöhnlich zum Haupt-Exemplar, verwendet, während für die Neben-Exemplare nur ein Stempel von 1,50 Mark erforderlich ist; ist jedoch für das Haupt-Exemplar ein niedrigerer Stempel berechnet, so bedarf es dessen auch nur zu den Neben-Exemplaren. Verträge, welche schriftlich oder stillschweigend verlängert, oder während ihrer Dauer auf Andere übertragen werden, sind, wie neue Verträge, wieder stempelpflichtig; dies bezieht sich jedoch nur auf das Haupt-Exemplar, während die Neben-Exemplare in diesen Fällen stempelfrei bleiben. — Die Abstempelung muß binnen 14 Tagen, vom Tage des Vertrags-Abschlusses an, bei Verlängerungen binnen einer gleichen Frist, vom Tage des Inkrafttretens der Verlängerung ab gerechnet, geschehen. — Wird die Stempelung unterlassen, ist zwar der Vertrag bindend, dagegen muß der Stempel nachgelöst und der vierfache Betrag desselben, mindestens aber 3 Mark, als Strafe entrichtet werden.

**Dauer des Mieths-Verhältnisses.** Sind keine anderen Bestimmungen getroffen, so dauert das Mieths-Verhältniß bei Miethen über 150 Mark ein volles Jahr, bei Miethen unter 150 Mark ein Vierteljahr. Erfolgt vor Ablauf des Vertrages keine Kündigung, so gilt derselbe auf eine gleiche Dauer verlängert. Innerhalb der vertragsmäßigen Zeit kann die Kündigung der gemietheten Räume erfolgen, wenn das Haus zur gerichtlichen Versteigerung kommt; in diesem Falle muß nach Ablauf eines Vierteljahres, vom Ausgange desjenigen Vierteljahres an gerechnet, in welchem die Versteigerung stattgefunden, geräumt werden. Der Verkauf eines Grundstücks hebt die Verträge nicht auf; sämtliche schriftlich oder mündlich getroffenen Bestimmungen gehen stillschweigend auf den Käufer über. Ein an den Miethsräumen nothwendig gewordenen Neubau, welcher, so lange der Miether die Räume bewohnt, nicht ausgeführt werden kann, oder eine Reparatur, die zur Erhaltung des Gebäudes nothwendig ist, berechtigen zur Aufhebung des Vertrages. — Stirbt ein Miether während der vertragsmäßigen Zeit, so sind dessen Erben nur noch ein halbes Jahr lang — vorausgesetzt, daß der Vertrag nicht schon früher sein Ende erreicht — von dem Ablaufe desjenigen Vierteljahres, in welchem der Tod erfolgt ist, an den Vertrag gebunden; dieselben müssen jedoch ebenfalls kündigen. Der Tod des Vermiethers ändert an den Rechten und Pflichten des Miethers nichts.

**Aufkündigung.** Die Kündigung richtet sich nach dem Wortlaute des Vertrages; ist dieselbe darin jedoch nicht ausgedrückt, so richtet sich dieselbe in der Regel nach dem Termine der Miethszahlung. Bei monatsweise gemietheten Wohnungen soll, wenn nicht ein Anderes ausdrücklich verabredet worden, die Aufkündigung in der ersten Hälfte und spätestens am 15. des laufenden Monats, für dessen Dauer der Betrag des monatlichen Miethzinses bestimmt ist, geschehen und beiden Theilen freistehen. Ist eine vierteljährliche Kündigung ausbedungen, so muß dieselbe in den ersten drei Tagen desjenigen Vierteljahres erfolgen, mit dessen Ablauf die Wohnung geräumt werden soll. Ist die Kündigung jedoch ausdrücklich auf 3 Monate festgesetzt, so muß dieselbe, wenn beispielsweise der Vertrag am 1. Juli ablaufen soll, spätestens am 31. März, also volle drei Monate vorher, geschehen. — Sobald im Vertrage eine schriftliche Kündigung nicht ausdrücklich gefordert ist, kann dieselbe auch mündlich geschehen, doch ist die schriftliche Form in jedem Falle vorzuziehen. Steht zu befürchten, daß die Kündigung nicht angenommen wird, empfiehlt es sich, dieselbe schriftlich und offen durch den Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen. Wird einer rechtzeitig geschehenen Kündigung nicht innerhalb acht Tagen widersprochen, so können dagegen keine ferneren Einwendungen stattfinden. — Erklärt ein Miether schon im Voraus, daß er die Wohnung nach Ablauf der Miethszeit nicht räumen werde, so kann der Vermiether sofort nach dieser Erklärung, die event. durch Zeugen zu beweisen ist, die Klage auf Räumung erheben und auf Grund des erwirkten Urtheils die Exmiffion des Miethers veranlassen.

**Pflichten des Vermiethers.** Der Vermiether ist verpflichtet, die Wohnung in gutem wohnlichen Zustande zu übergeben und dieselbe in diesem Zustande, während der Miethsdauer, zu erhalten. Im Falle einer Weigerung ist Miether berechtigt, dies auf Kosten des Ersteren zu thun. Besondere Bequemlichkeiten, oder vorher nicht gewöhnlich gewesene Nutzungen, ist Vermiether nur insofern zu gewähren schuldig, als er sich ausdrücklich dazu verpflichtet hat.

**Pflichten des Miethers.** Der Miether ist verpflichtet, den bedungenen Miethspreis pünktlich zu zahlen, sich der bestehenden Hausordnung zu unterwerfen, die Wohnung zu keinem anderen, als dem verabredeten Zwecke zu gebrauchen und dieselbe in gutem wohnlichen Zustande