

verlängert gelten, sind ebenfalls stempelpflichtig, dagegen unterliegen Neben-Exemplare und mündlich abgeschlossene Verträge der Stempelpflicht nicht. Der Vertrag selbst, also die Urkunde, wird nicht gestempelt; die Entrichtung des Stempels geschieht in der Weise, daß bis Ende Januar des auf das Kalenderjahr folgenden Jahres alle im Vorjahre in Geltung gewesenen Verträge in eine von der Steuerbehörde zu entnehmende Liste eingetragen werden. Diese Listen sind dann bei der Steuerbehörde oder einem Stempelvertheiler gegen Zahlung des Stempelbetrages einzureichen und von dem Vermiether oder dem Steueramte fünf Jahre aufzubewahren. Die Nichtbeachtung der Stempelverpflichtung, für welche nur der Vermiether haftbar ist, zieht eine Geldstrafe, welche dem zehnfachen Betrage des hinterzogenen Stempels gleichkommt, mindestens aber 30 Mark beträgt, nach sich.

**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 gewordener 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 sowohl dessen Erben, als der Vermiether berechtigt, das Mieths-Verhältniß unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.

**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 Exmision des Miethers veranlassen. Das Rückbehaltungs- (Retentions-) recht erstreckt sich nur auf dem Miether eigenthümlich gehörige, entbehrliche Gegenstände.

**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 wieder zurückzugeben. Für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigungen ist derselbe dem Vermiether ersatzpflichtig. Zeigt sich im Laufe des Mieths-Verhältnisses ein Mangel der gemietheten Sache, oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Sache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat Miether unverzüglich dem Vermiether Anzeige zu machen. Unterläßt der Miether diese Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

**Räumungsfristen.** Nach der Orts-Polizei-Verordnung vom 12. Mai 1858 muß die Räumung der Wohnungen von weniger als 4 Wohnzimmern am ersten Umzugstage vollständig erfolgen. Die Miether größerer Wohnungen, von 4 und mehr Wohnzimmern, haben mit der Räumung der Wohnung ebenfalls am ersten Tage zu beginnen und so fortzufahren, daß dem einziehenden Miether ein entsprechender Raum freigegeben wird, und die Räumung