

werde als anständiger Mieter keine Gefahr laufen, wenn der Vermieter die Unterschrift beider Ehegatten verlangt. Das hat für den Vermieter jedenfalls den Vorteil, daß er sich wegen der Miete und anderen Forderungen aus dem Mietsverhältnis sowohl an den Mann wie an die Frau halten kann. Es kann ihm im gegebenen Fall nicht der Einwand gemacht werden: Ich besitze nichts, die Sachen gehören meiner Frau, sie können deshalb nicht gepfändet werden oder auch umgekehrt. Für den Uhrmacher als Mieter ist der Abschluß des Vertrages nicht bloß mit der Frau Hausbesitzerin, sondern auch mit ihrem Mann wichtig, damit er im Streitfalle, wenn die Vermieterin ihre Pflichten nicht erfüllt, sich an beide halten kann.

Es ist nicht unbedingt notwendig, daß der Mieter und der Vermieter den Mietsvertrag selbst abschließen, sie können das auch durch bevollmächtigte Stellvertreter tun, also z. B. der Vormund und andererseits der Hausverwalter oder andere besonders Bevollmächtigte. Besser und sicherer ist es aber, dies immer selber zu tun.

Muß nun ein Mietsvertrag schriftlich abgeschlossen werden oder nicht? Wird ein Mietsvertrag auf nicht länger als ein Jahr abgeschlossen, so kann das auch mündlich geschehen, und er kann nach Ablauf immer wieder um ein Jahr verlängert werden. Es sind dies in der Regel die Mietsverträge auf unbestimmte Zeit. Wird dagegen ein Mietsvertrag auf länger als ein Jahr, also 1½, 2, 3 Jahr usw. abgeschlossen, so verlangt das Gesetz schriftliche Form. Es sei aber hier schon vorweg gesagt, daß es sich stets empfiehlt, nur schriftliche Mietsverträge abzuschließen, man erspart sich dadurch viel Streitigkeiten.

Daran knüpft sich die Frage: Was muß nach dem Gesetz im Mietsvertrage enthalten sein und was nicht? Schon der Umstand, daß Mietsverträge auf ein Jahr einfach mündlich abgeschlossen werden können, besagt, daß der Gesetzgeber bezüglich des Inhalts der Verträge alles dem Belieben der beiden Parteien überläßt. Das Gesetz hat aber doch gewisse Vorschriften, gegen die beim mündlichen Mietsverhältnis wie beim schriftlichen Vertrag nicht verstoßen werden darf. Vor allem sind Abreden und schriftliche Abmachungen, die gegen das Gesetz verstoßen, ungültig; so wäre z. B. eine Vorschrift, daß die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches keine Anwendung finden, ungültig. Ebenso wären alle Abmachungen, die gegen die guten Sitten verstoßen, ungültig, im übrigen aber haben die Vertragschließenden bezüglich des Inhalts ihres Mietsvertrages völlige Freiheit. Auf einige Einzelheiten kommen wir noch zurück.

Erörtern wir zunächst, zu welchem Zeitpunkt überhaupt ein Mietsvertrag als abgeschlossen zu betrachten ist. Wenn das Mietsverhältnis nur mündlich abgesprochen ist, man sich über alles Drum und Dran klar ist und nun sagt: also abgemacht, unter diesen Bedingungen soll unser Mietsverhältnis gelten, so ist damit die Sache erledigt. Setzen wir aber den Fall, der Vermieter legt mir einen Vertragsentwurf vor. Bin ich mit ihm über alles darin Enthaltene einig, nehme ich den Vertrag an und unterzeichne ihn, so ist ebenfalls der Vertrag abgeschlossen. Nun hat das mit den vorgedruckten Formularen, die einem vorgelegt werden, seinen Haken. In größeren Städten gibt es Vermieter- und Mietervereine; beide geben für ihre Mitglieder Mietsverträge heraus. Die Vermietervereine solche, die natürlich bis aufs kleinste die Interessen des Vermieters wahrzunehmen suchen und die Mietervereine solche, die die Interessen des Mieters scharf wahrnehmen. Da kann es denn bei den Vertragsverhandlungen dahin kommen, daß ich entweder als Mieter oder Vermieter über das eine oder andere noch nicht einig bin. Solange nun der Mieter oder der Vermieter über irgendeinen Vertragspunkt, auch den nebensächlichsten, noch nicht einig sind, wenn sie sich auch sonst über alles bis zur Unterschrift geeinigt haben, so gilt im Streitfalle der Vertrag noch nicht für abgeschlossen. Man stelle sich z. B. in der Praxis vor, daß mir als Mieter schon seit

Tagen die vom Vermieter ausgefüllten Verträge vorliegen, ich bin mir nun über einen Punkt noch nicht einig und habe folglich noch nicht unterschrieben, dann kann der Vermieter also nicht behaupten, daß der Vertrag schon abgeschlossen sei. Es muß aber von meiner Seite ausgesprochen sein, daß über den fraglichen Punkt noch eine Einigung erzielt werden müßte.

Ist der Vertrag aber zustande gekommen und ich entdecke hinterher, daß ich das eine oder andere für mich Wichtige übersehen habe, so kann ich es nachträglich nicht verlangen, sondern kann nur versuchen im Wege der Verhandlung oder des Prozesses eine Abänderung zu erreichen. Dies ist aber bei der heutigen Fassung der Musterdrucke meist aussichtslos, deshalb muß ich mir vor dem Abschluß den Mietsvertrag auf das sorgfältigste nach allen Richtungen durchsehen. Da solche Differenzen ganz besonders bei mündlichen Mietsverträgen möglich sind, so müssen wir vor solchen wiederholt dringend warnen. Erwähnt sei noch, daß wenn beide Parteien von vornherein den Abschluß eines schriftlichen Mietsvertrages bestimmt ins Auge faßten, im Streitfalle der Mietsvertrag überhaupt erst mit beiderseitiger unterschriebener Vollziehung als abgeschlossen angesehen wird.

Setzen wir nun folgenden Fall: Unser Uhrmacher mietet einen Laden, dessen Schaufenster und Eingänge unmodern sind, ein Ausbau nach seinen Wünschen kann aber nicht stattfinden, weil der gegenwärtige Inhaber es sich wegen Geschäftsschädigung bis zu seinem Auszuge nicht gefallen läßt. Unser Uhrmacher vereinbart mit dem Vermieter, daß bei Vermeidung einer Vertragsstrafe von 1000 M. bis zum 1. Oktober der Laden wunschgemäß fertig ausgebaut sein muß. Diese Strafe muß der Vermieter dem Uhrmacher dann ohne Weiteres zahlen, wenn der Laden tatsächlich am 1. Oktober nicht gebrauchsfertig ist. Nur in dem Falle braucht sie nicht gezahlt zu werden, wenn der Vermieter durch höhere Gewalt (Erdbeben, Feuersbrunst und dergleichen) an der Ausführung gehindert wurde. Mußte die Vertragsstrafe gezahlt werden, so muß natürlich der Vermieter trotzdem den Ausbau schnellstens beenden. Setzen wir einen anderen Fall: Unser Uhrmacher zieht aus dem bisherigen Hause, weil es abgebrochen oder anderweit benützt werden soll. Der Hauseigentümer zahlt ihm eine Abstandssumme, bedingt sich aber aus, daß unser Uhrmacher die Mieträume bei Vermeidung einer Vertragsstrafe bis zum 1. März räumen muß. Dann muß unser Uhrmacher pünktlich räumen und unter Umständen kann er noch eine Schadenersatzklage erwarten.

Nun die Unterzeichnung des Vertrages. Wird ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen, so müssen Vermieter und Mieter eigenhändig unterzeichnen, nötigenfalls also auch die Ehefrauen. Jeder kann natürlich auch einen Vertreter damit bevollmächtigen in dem Sinne, wie es oben auseinandergesetzt ist. Jedenfalls ist aber die Unterzeichnung nur mittels Geschäftsstempels oder Handstempels nicht genügend. Werden 2 gleichlautende Verträge zwischen Vermieter und Mieter ausgetauscht, so genügt es, daß jeder das Exemplar unterzeichnet, welches der andere erhält und es dem Anderen dann aushändigt.

Wenn Vordrucke benützt werden, so wird der Mieter, wenn es möglich, gut daran tun, den Vordruck eines Mietervereins zu benutzen, der Uhrmacher als Vermieter wird ebenso gut daran tun, den Vordruck eines Vermietervereins zu benutzen. Wenn das nicht geht, kann natürlich jeder Vordruck benützt werden, nur müssen wir wiederholen, daß man ihn vor der Unterschrift mehrfach und sorgfältig durchlesen und daß man insbesondere alles Besprochene, was etwa in den vorgedruckten Verträgen nicht enthalten ist, besonders darin aufnimmt. Es kommt ja recht oft vor, daß Mieter und Vermieter bei der Vorbesprechung des Vertrages ein Herz und eine Seele sind und zu ihren gegenseitigen Wünschen ja, ja sagen und völlig einig zu sein glauben. Kommt dann aber z. B. der Mieter mit umfangreichen Erneuerungsarbeiten des Ladens oder der Wohnung, dann ergeben sich meist Schwierig-