

gegen die guten Sitten verstößt, erscheint uns aber auch ein Prozeß dagegen durchaus nicht aussichtslos.

Obwohl wir schon beiläufig die Rechtsmittel angaben, wie sich der Uhrmacher gegen mangelhafte Mietsräume schützen kann, sei doch noch einmal folgendes im Zusammenhang über diesen wichtigen Punkt gesagt: der Uhrmacher kann entweder die Erfüllung des Mietvertrages durch den Vermieter verlangen und eventuell durch Klage gegen ihn erzwingen. Das heißt, er kann den Vermieter durch Prozeß zwingen, ihm beim Einzug pünktlich die Mietsräume im gebrauchsfähigen Zustand zur Verfügung zu stellen, und sie während der Mietszeit in diesem Zustand zu erhalten. Also z. B. wenn der Laden eines Neubaus beim Einzug noch nicht gebrauchsfertig ist und andre Beispiele der obenerwähnten Art. Voraussetzung solcher Klage ist aber, daß unser Uhrmacher die Mängel nicht schon vorher kannte und daß er sich nicht etwa damit einverstanden erklärt hatte. Dann kann er natürlich nicht mehr klagen. Ebenso kann er natürlich auch nicht klagen, wenn z. B. zwischen dem Vertragsabschluß und seinem Einzug das Haus abbrannte, einstürzte oder dergl. geschah, weil dann ja durch höhere Gewalt dem Vermieter die Erfüllung des Vertrages unmöglich ist.

Haben die gemieteten Räume Mängel, welche ihre Brauchbarkeit für unsere Uhrmacher vermindern, so kann dieser unter denselben Bedingungen eine angemessene Verringerung der Miete verlangen und eventuell durch Prozeß erzwingen. Wird durch die Mängel die Brauchbarkeit der Räume für unsere Uhrmacher ganz aufgehoben (z. B. übermäßige Feuchtigkeit des Ladens und zugleich Verdunkelung der Werkstatt durch Fahrstuhlbau) so brauchte unser Uhrmacher für seine Betriebsräume gar keine Miete zahlen und könnte Schadenersatz für entgangenen Gewinn aus seinem Betrieb verlangen. Er könnte in diesem Fall sogar ohne weiteres ausziehen und Schadenersatz verlangen. Entstehen nun Mängel mehr oder minder schlimmer Art während der Kontraktzeit, so muß unser Uhrmacher dem Vermieter sofort mündlich oder besser schriftlich Anzeige erstatten, sonst geht er des Anspruchs auf Nachlaß an der Miete verlustig. Über die Höhe des Mietsnachlasses entscheidet, wenn keine gütliche Einigung zwischen Uhrmacher und Vermieter möglich ist, der Richter. Hat der Wirt, oder sein Bevollmächtigter mit seinem Wissen, für Fehlerfreiheit der Räume garantiert oder Fehler arglistig verschwiegen, so wird der Wirt stets auf Minderung der Miete verurteilt werden und für etwaigen Schaden aufkommen müssen. Hat aber unser Uhrmacher selbst den Schaden verschuldet, so hat er keinen Anspruch gegen den Vermieter.

Ein Nachlaß der Miete wird in der Regel nur in Frage kommen, wenn es sich um eine länger dauernde oder überhaupt andauernde Verringerung des Gebrauchswertes der Räume für unseren Uhrmacher handelt. Bei einem Mangel, der durch Reparatur schnell beseitigt werden kann, muß der Hauswirt sofort benachrichtigt werden und wenn dem Uhrmacher Schaden entstanden ist, Schadenersatz leisten. Mietsminderung kann aber hier nicht verlangt werden. Das wird z. B. der Fall sein, wenn der Hauswirt in der darüber liegenden Wohnung reparieren läßt, dabei wird ein Wasserrohr beschädigt, das Wasser läuft durch die Decke und verdirbt an einer oder mehreren Uhren etwas. Der Uhrmacher wird dem Wirt aber sofort Anzeige machen müssen. Wenn man sich ferner den Fall denkt, daß der Hausbesitzer unserem am 1. Oktober zu ziehenden Uhrmacher verspricht, er werde spätestens bis zum 1. Dezember für elektrischen Anschluß in der Weise sorgen, daß der Uhrmacher sein Ladenlokal außen und innen elektrisch beleuchten könne, um eine wirksame Beleuchtung fürs Weihnachtsgeschäft zu haben. Wird das zu dem bestimmten Termin unserem Uhrmacher nicht ermöglicht, so kann er auf „Erfüllung“ klagen und auf Ersatz des Schadens für entgangenen Gewinn. Er könnte sich auch auf Kosten des Hauswirts in der Zwischenzeit Ersatzlicht (z. B. Spirituslichtlampen) anbringen lassen.

In allen den Fällen, wo der Mieter Schadenersatz oder Herabsetzung der Miete verlangen will, das wollen wir nochmals hervorheben, hat er nur dann Erfolg, wenn er den Mangel an den Mietsräumen nicht gekannt hat oder auch bei genügender Sorgfalt nicht hat bemerken müssen.

Wäre, um ein anderes Beispiel zu wählen, ein vertragsmäßig für einen bestimmten Termin zu Beginn einer Saison fertigzustellender Ladenausbau nicht fertig, so könnte sich unser Uhrmacher als Ersatz einen anderen Laden, auch einen teureren, wenn nicht anders möglich, in der Nähe mieten. Allen entstehenden nachweisbaren Schaden, auch an Mehrmietkosten, muß ihm der Hauswirt ersetzen. Der Uhrmacher könnte unter solchen Verhältnissen alles Angemessene auf Kosten des Hauswirts tun, um Schaden von sich abzuwenden. Er müßte natürlich alles unterlassen, was offensichtlich nur den Zweck erfolgt, dem Hauswirt überflüssige Kosten zu machen oder ihn zu schikanieren. Schikane unterstützt das Gesetz nirgends.

In einer Reihe von Fällen hat unser Uhrmacher aber auch das Recht, einfach vom Vertrage zurückzutreten, indem er dem Hauswirt gegenüber den Mietvertrag sofort für aufgehoben erklärt. Das kann er tun, wenn die Mietsräume ihm beim Einzugstermine nicht so zur Verfügung stehen, daß er sie für seine Zwecke benutzen kann. Dabei ist es gleichgültig, ob etwa der Laden noch nicht benutzbar ist (z. B. der Ladenausbau noch nicht fertig, oder bei Renovierung des Ladens der innere Anstrich noch nicht fertig) oder ob etwa ein Teil der Wohnung noch nicht bewohnt werden kann. In den angeführten Beispielen trafe den Hauswirt die Schuld. Aber auch, wenn ihn keine Schuld trifft — setzen wir z. B. den Fall, es wäre bei einem Brand das Zimmer im obersten Stock des Hauses ausgebrannt, in dem die Gehilfen oder Familienmitglieder schlafen sollen oder wenn Zimmer der Wohnung stark mit Wanzen besetzt sind — könnte unser Uhrmacher vom Vertrag zurücktreten. Das Gesetz geht eben von dem Grundsatz aus, daß dem Mieter die vertragsmäßige Benutzung der Räume gesichert sein muß, denn dafür muß er ja auch pünktlich seine Miete zahlen. Aber eine Vorbedingung hat unser Uhrmacher zu erfüllen, ehe er den Vertrag vorzeitig aufheben kann: Er muß dem Hauswirt noch eine Frist zur Abhilfe stellen. Wenn die Ladenrenovierung in 3 Tagen beendet sein kann, wenn die Wanzen vom sachkundigen Kammerjäger in 8 Tagen beseitigt sein könnten, so muß unser Uhrmacher, am besten schriftlich, mündlich nur unter Zeugen — dem Hauswirt — 3 bezüglich 8 Tage Frist zur Abhilfe stellen. Ist diese Frist erfolglos verstrichen, so kann er den Vertrag ohne weiteres für aufgehoben erklären und ausziehen. Außerdem kann er natürlich Ersatz für den entstandenen Schaden verlangen und evtl. einklagen. Er kann natürlich auch, wie weiter oben dargestellt, statt des Auszugs, Mietsnachlaß und Schadenersatz verlangen und das wird er in der Regel vernünftiger tun, statt sich die große Umzugslast und viele Scherereien aufzuladen. Man beachte also wohl, was aus der ganzen Darstellung hervorgeht: unser Uhrmacher hat bei allen Mängeln die Wahl zwischen verschiedenen Rechtsmitteln: Er kann 1. Erfüllung verlangen und Schadenersatz oder 2. Mietminderung und Schadenersatz. In manchen Fällen könnte er 3. ausziehen und Schadenersatz verlangen oder statt dessen 1. oder 2. verlangen. Jeder Fall wird eben anders liegen und entschieden werden müssen.

Es wäre auch ein anderer Fall denkbar: Während der Leipziger Messe hat sich ein Uhrmacher zum Vertrieb irgend einer Neuheit einen Geschäftsraum gemietet. Dieser kann ihm aus irgend einem Grunde erst einen Tag nach Beginn der Messe zur Verfügung gestellt werden. Dann kann er ohne weiteres vom Mietvertrag zurücktreten, ein anderes Geschäftslokal mieten und den Vermieter auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. Denn hier hatte der Raum für ihn überhaupt nur Wert, wenn die Messe wahrgenommen werden konnte. Hier brauchte er also erst gar keine Frist zwecks Abhilfe dem Vermieter zu