

der Wohnung erfolgen. Man nennt dies Verfahren auch, der Mieter wird exmittiert, es findet Exmission statt.

Weitere Pflichten des Mieters sind z. B., daß er die Mietsräume nur zu dem Zweck gebrauchen darf, zu dem er sie gemietet hat. Das Gesetz schreibt vor, daß die Räume nur vertragsmäßig und ordnungsmäßig gebraucht werden dürfen. Er darf eine Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters nicht als Werkstatt benutzen, sonst kann der Vermieter, wenn eine Warnung nichts hilft, sofortige Räumung verlangen. Meist ist das im Vertrag genau gesagt. Wenn er sich im Vertrag verpflichtet hat, keine Aftermieter zu nehmen, und verstößt er dagegen, so kann der Wirt sofortige Räumung verlangen. Von den Verstößen gegen die sogenannte Hausordnung ist schon im Artikel unserer Zeitung vom 15. Januar gesprochen. In der Wohnung darf ich nicht dauernd solchen Lärm machen, daß die Nachbarn dadurch erheblich gestört werden, so daß ihnen die ordnungsmäßige Benutzung ihrer Räume erheblich erschwert wird. Meine Familienfeiern darf ich natürlich abhalten.

In meinen Räumen kann ich alle Änderungen vornehmen, welche nicht eine Verschlechterung bedeuten, und welche ich auf etwaiges Verlangen des Vermieters wieder entfernen kann, so daß der frühere Zustand wieder entsteht. Ich werde mir also einen Podest am Fenster bauen lassen können, Linoleum auf den Fußboden legen, Gas einziehen, streichen, tapezieren, Sonnenschuttdächer über dem Laden machen lassen können u. dergl. Ich werde mir aber nicht ohne weiteres an meinem Laden nach meiner Wohnung im ersten Stock eine Treppe bauen lassen können.

Das Gesetz sagt: Wenn der Mieter von den gemieteten Räumen einen vertragswidrigen Gebrauch macht und trotz der Mahnung des Vermieters diesen vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt, so kann er vom Vermieter verklagt werden, das zu unterlassen. Das würde also auch auf jemanden zutreffen, der nicht Berufsmusiker ist und nicht als solcher gemietet hat und doch täglich die Nachbarn erheblich störende lärmende Musik macht. Auch die belästigten Mieter könnten gerichtlich vom Vermieter die Kündigung dieses Musikus erzwingen. In einer Gegend, wo Gewerbe ansässig sind, kann sich natürlich niemand durch das Geräusch einer Schlosserei oder Schmiedewerkstatt beschwert fühlen. Wenn der Mieter trotz der Verwarnung durch den Vermieter den vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung nicht unterläßt, so kann der Wirt statt der Unterlassungsklage ihm auch sofort kündigen. In all diesen Fällen haftet der Mieter in der Regel auch für das Verschulden seiner Familienangehörigen und Angestellten. Falls ihn, seine Angehörigen oder Angestellten ein Verschulden trifft, kann er als Mieter vom Vermieter auf Schadenersatz für vorsätzliche oder fahrlässige Schädigung in Anspruch genommen werden. Habe ich an Aftermieter weiter vermietet, so hafte ich dem Hauswirt auch für Schädigungen durch diese. Ich selbst kann mich dann nur wieder an den Aftermieter halten.

Als Mieter habe ich endlich auch die Pflicht, etwaige Schäden, welche sich an der Wohnung zeigen, während ich sie innehabe, dem Vermieter anzuzeigen. Also z. B. wenn Gasrohre undicht sind, Hähne laufen oder dergl. Unterlasse ich das, so kann mich der Wirt nachher für den Schaden, welcher aus dieser Unterlassung entsteht, haftbar machen. Bezüglich der mehr erwähnten Aftermieter ist rechtlich folgendes zu merken: Verbietet der abgeschlossene Vertrag das Aftermieten, so darf es auch nicht stattfinden. Steht nichts darüber im Vertrag, so darf mir auf mein Ersuchen das Aftervermieten vom Hauswirt nur verweigert werden, wenn ich Personen aufnehmen will, gegen die er mit Recht Einwände erheben kann, (z. B. unter Polizeiaufsicht stehende). Versagt er mir sonst die Erlaubnis, so kann ich in der gesetzlichen Frist kündigen. Habe ich ohne seine Erlaubnis untervermietet, so kann er gegen mich und den Aftermieter auf Räumung klagen.

Wie steht es nun mit den Reparaturkosten? Zum Teil haben diese Fragen schon im Laufe der bisherigen Ausführungen berührt werden müssen. Hier ist noch folgendes nachzutragen: Im allgemeinen hat der Hauswirt die Reparaturen ausführen zu lassen, denn er muß die Mietsräume während der Vertragsdauer in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten. Das Gesetz bestimmt weiter, daß der Mieter für nichts aufzukommen hat, was sich als Abnutzung oder Verschlechterung der Räume durch den vertragsmäßigen Gebrauch ergibt. Für Schaden, den der Mieter, seine Angehörigen oder Angestellten durch nicht ordnungsmäßigen Gebrauch an der Wohnung anrichten, muß der Mieter aufkommen. Z. B. wenn er oder ein Angehöriger oder Angestellter durch Unachtsamkeit das Wasser so hat überlaufen lassen, daß es dem untenwohnenden Nachbar durch die Decke gedrungen ist. Wenn aber, wie man so sagt, die Wohnung bei längerer Vertragsdauer gründlich „eingewohnt“ ist, die Decken geschwärzt, die Tapeten entsprechend schlecht, die Schlösser wacklig, die Dielen ausgelaufen, die Öfen durchgebrannt und dergl. sind, so hat der Hauswirt keinerlei Ansprüche daraus.

Der Vermieter muß alles auf Verlangen des Mieters wieder in einen wohnlichen Zustand herrichten lassen. Er wird es meist auch gern tun, wenn man ihm das vor Erneuerung des Mietsvertrages genügend nahelegt. Man hüte sich aber, wie schon an anderer Stelle genannt, eine „eingewohnte“ Wohnung unbesehen zu mieten und einen Vertrag zu unterzeichnen, in welchem steht, daß man die Wohnung im gegenwärtigen Zustand als brauchbar übernimmt und sich verpflichtet, alle vorkommenden Reparaturen selbst vornehmen zu lassen. Wer sich die Ruine selbst nach eigenem Geschmack und auf eigene Kosten renovieren will, dem mag dieses Vergnügen nicht gestört sein.

Der Hauswirt muß also, wie schon gesagt, die Räume brauchbar während des Vertrags unterhalten. Er muß bei etwaigen Reparaturen auf den Mieter möglichst Rücksicht nehmen, er muß die Reparaturen so schnell und für den Mieter so bequem als möglich vornehmen, weil er dem Mieter den ordnungsmäßigen Gebrauch der Räume nicht unnötig erschweren darf. Sonst kann der Mieter, wie im vorigen Artikel geschildert, Minderung der Miete, eventuell Schadenersatz oder gar Auflösung des Mietsvertrages verlangen. Aus manchen Mietsverträgen könnte man zwar herauslesen, daß sich der Mieter in dieser Beziehung vieles oder alles gefallen lassen müßte. Das ist aber nicht so. Er braucht sich im vertragsmäßigen Gebrauch seiner Wohnung nicht erheblich stören zu lassen.

Nun einige wichtige Punkte, die bei der Kündigung zu beachten sind. Ist der Mietsvertrag auf ein Jahr ohne Kündigungsfrist vereinbart, so hört er mit Schluß des Jahres einfach auf. Oft steht in den Mietsverträgen ungefähr: „Wenn nicht drei Monate drei Tage vor Ablauf des Vertrags schriftlich gekündigt wird, so verlängert sich der Vertrag jedesmal auf ein Jahr oder um dieselbe Vertragsdauer.“ Dann gilt natürlich diese Vereinbarung. Oft wird ein Vertrag „auf unbestimmte Zeit“ verlängert; dann kann jeder Teil mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Wann muß ich denn nun kündigen? Zunächst wird das meist mein Vertrag sagen, welcher zuerst maßgebend ist. Besagt er, daß ich „ein Vierteljahr vorher“ kündigen muß, so muß meine Kündigung spätestens ein Vierteljahr vorher in der Hand des Hauswirts sein. Heißt es im Vertrag: „drei Monate drei Tage vor Ablauf des Vertrags,“ so muß meine Kündigung spätestens am Mittag des dritten Tages vor Quartalsschluß in den Händen des Hauswirts sein. Trifft sie später ein, so ist sie ungültig und der Vermieter braucht sie nicht anzunehmen. Ich kann sie aber beliebig früher senden, gleich am ersten Tage, wenn ich zugezogen bin. Man tut das meist nur nicht, um nicht unter dem wenig angenehmen Kündigungsverhältnis länger als nötig zu wohnen. Enthält