

der Mietsvertrag gar nichts über die Kündigung, so kann ich in jeder beliebigen Form kündigen, mündlich oder schriftlich. Meist verlangt der Vertrag Kündigung durch eingeschriebenen Brief. Dann kann man nur durch eingeschriebenen Brief kündigen, durch gewöhnlichen Brief wäre ungültig.

Für die Kündigung gilt im übrigen dasselbe, was wir für den Abschluß des Vertrages in unsrer Nummer vom 15. Januar über die „Geschäftsfähigkeit“ gesagt haben. Nur wer einen rechtsgültigen Vertrag abschließen kann, kann auch eine rechtsgültige Kündigung abgeben. Wenn nun garnichts im Vertrag über die Kündigung enthalten ist, so gilt die schon mehrfach erwähnte gesetzliche Kündigungsfrist. Diese gesetzliche Kündigungsfrist richtet sich nach dem Zeitraum für welchen die Miete bemessen ist. Das Gesetz sagt, daß bei Grundstücken wie auch bei Wohnungen die Kündigung nur für den Schluß des Kalendervierteljahrs zulässig ist; sie hat spätestens am dritten Werktag des Vierteljahrs zu erfolgen. Dies ist also die allgemeine Regel. Fällt nun der dritte Tag des Quartals auf einen Sonntag oder Feiertag, so kann noch am vierten Tage des Quartals gekündigt werden. Fällt auf den dritten Quartalstag Ostern, so daß also der zweite Osterfeiertag der vierte Quartalstag wäre, so kann sogar noch am fünften Quartalstag gekündigt werden. Im übrigen gibt das Gesetz folgende Kündigungsfristen: Ist der Mietszins nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig, sie hat spätestens am 15. des Monats zu erfolgen. (Also z. B. für Chambregarnisten.) Ist der Mietszins nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig, sie hat spätestens am ersten Werktag der Woche zu erfolgen. (Also für sogen. Schlafburschen, auch für Jahrmarkts- und Meßlokale.) Ist der Mietzins nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tag für den folgenden Tag zulässig. (Z. B. für Pensionate, auch für Jahrmarkts- und Meßlokale.) Die Parteien haben also Freiheit in der Festsetzung der Kündigungsfrist; haben sie aber nichts vereinbart, so gelten diese gesetzlichen Kündigungsfristen.

Diese gesetzliche Kündigungsfrist ist im praktischen Leben auch sonst oft wichtig. Wenn z. B. der Mieter stirbt, so haben die Erben wie der Vermieter das Recht, das Mietsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Diese Kündigung kann aber nur für den ersten Termin erfolgen. Hat also z. B. ein Uhrmacher jetzt zum 1. April ein neues Geschäftslokal bis zum 31. März 1914, also auf 2 Jahre gemietet, und stirbt, so könnten die Erben (aber auch der Hauswirt) spätestens am dritten Werktag des nächsten Vierteljahrs, also spätestens am 3. Juli auf den 30. September 1912 kündigen. Sie können diese Kündigung auf den 30. September auch schon jetzt absenden, sie könnten es aber nicht mehr nach dem 3. Juli. Dann hätten sie den ersten zulässigen Termin versäumt und müßten nun den Vertrag aushalten, als ob der verstorbene Uhrmacher noch lebte. Dies gesetzliche Kündigungsrecht der Hinterbliebenen kann durch Vertrag aufgehoben werden. Ebenso haben die Erben es nicht, wenn sie (z. B. die Ehefrau) den Vertrag mit unterschrieben hatten. Da der Tod den Menschen „schnell antritt“ so wird man gut tun, auch daraufhin den Mietvertrag durchzusehen, ehe man ihn unterschreibt. Genau dieses selbe Recht — und das wird für den Uhrmacher als Hausbesitzer wichtig sein — haben auch Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer für den Fall ihrer Versetzung an einen anderen Ort. Stirbt aber der Hauswirt, so hat das keinen Einfluß auf die Verträge der Mieter.

Sehr wichtig im praktischen Leben ist der Konkurs. Gerät der Vermieter in Konkurs, so läuft der Vertrag weiter. Der Konkursverwalter wie der Vermieter können den Vertrag aber mit der gesetzlichen Frist kündi-

gen, wenn der Vertrag nicht schon selbst eine frühere Kündigung zuläßt. Unangenehm für den Mieter ist aber der Konkurs des Vermieters. Wir berührten das schon oben bei der Mietzahlung. Es hat z. B. schon jetzt der Uhrmacher einen Laden zum 1. Oktober gemietet und der Wirt gerät in Konkurs. Dann kann der Konkursverwalter unseren Uhrmacher auch am 1. Oktober einziehen lassen, er kann aber auch vom Vertrag zurücktreten, weil die Räume dem Uhrmacher noch nicht übergeben sind. Der Uhrmacher wird also zu seiner Gewißheit gut tun, vom Konkursverwalter sofort eine Erklärung zu verlangen, ob er zurücktritt oder den Vertrag aufrechterhalten will. Erfolgt die Erklärung des Konkursverwalters nicht sofort, so kann der Uhrmacher einziehen. Tritt der Verwalter aber vom Vertrag zurück, so kann der Uhrmacher Schadenersatzansprüche an die Konkursmasse stellen. Was dabei herauskommt, bleibt natürlich zweifelhaft.

War der Uhrmacher schon eingezogen, als der Konkurs ausbrach, so gilt der Mietsvertrag. Wird das Haus nun aber zwangsweise versteigert, so kann der neue Erwerber des Hauses alle Mietsverträge mit der gesetzlichen Frist kündigen, aber nur zum ersten gesetzlichen Termin. Der Uhrmacher könnte in diesem Falle aber nicht kündigen. Das kann unserm Uhrmacher also großen Schaden bringen, wenn er in $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ Jahr wieder ziehen muß. Er kann zwar gegen den alten Besitzer Schadenersatzansprüche erheben, das wird aber bei einem bankrotten Mann wenig Erfolg haben. Manchmal steht allerdings in den Versteigerungsbedingungen, daß dieses Kündigungsrecht des neuen Erwerbers ausgeschlossen sein soll.

Man hört noch öfter die Meinung, daß ein Verkauf des Hauses alle bestehenden Mietsverträge aufhebt. Das ist unter dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht mehr der Fall. Wenn ich bereits in den Räumen wohne und das Haus wird verkauft oder geht durch Erbschaft oder sonst wie an einen neuen Besitzer, so bleibt mein Mietsvertrag vom Verkauf ganz unberührt. Der neue Herr tritt einfach in die Rechte und Pflichten des alten Besitzers ein. Es kann durch den Mietsvertrag aber auch ausgemacht werden, daß für den Fall des Hausverkaufs die Verträge aufhören oder mit dem ersten gesetzlichen Termin kündbar sind. Das ist gefährlich für den Mieter, der neue Herr wird ihn steigern wollen. Man unterschreibe solchen Vertrag nicht.

Bin ich aber ins Haus noch nicht eingezogen und es wird verkauft, so braucht mich der neue Besitzer nicht auf den Vertrag einziehen zu lassen. Wegen Schadensersatz kann ich mich nur an den alten Besitzer halten; falls dieser nicht mit dem neuen vereinbart, daß er in die Verträge eintreten muß.

Wenn ich ausziehe, muß ich alles räumen und die Schlüssel dem Vermieter zurückgeben, auch Doppelschlüssel, die ich mir auf eigene Kosten machen ließ. Für absichtliche grobe Beschädigungen der Wohnung hafte ich. Alle Verbesserungen, die ich habe anbringen lassen, kann ich mitnehmen, muß aber den früheren Zustand, soweit nicht ordnungsmäßige Abnutzung vorliegt, wiederherstellen lassen. Wann muß ich die Wohnung geräumt haben? Das richtet sich nach dem Ortsgebrauch und etwa vorhandenen Landesvorschriften in den einzelnen Bundesstaaten, die hier nicht aufgeführt werden können.

Nun noch ein paar Worte über das Pfandrecht des Hauswirts. Das Gesetz bestimmt, daß der Vermieter, wenn er Mietsforderungen oder sonstige Forderungen aus dem Mietsverhältnis an den Mieter hat, dafür eingebrachte Sachen des Mieters pfänden und zurückbehalten kann. Allerdings müssen die Sachen Eigentum des Mieters sein, also nicht etwa Abzahlungsmöbel, oder Eigentum der Frau, die den Vertrag nicht mit unterschrieben hat. Deshalb steht meist in den Mietsverträgen, daß der Mieter ausdrücklich versichere, daß alles Mobiliar sein unbeschränktes Eigentum sei. Nun bestimmt das Gesetz, daß manche Gegenstände des Bedarfs, welche zur