

Rechtsverhältnisse zwischen Wirt und Mieter.

Es steht erfahrungsmäßig fest, daß selbst das beste Verhältnis zwischen Wirt und Mieter zuweilen erschüttert wird, und daß es nicht selten zu richterlichen Entscheidungen kommt. Um die Leser für etwaige Fälle mit diesen Entscheidungen bekannt zu machen, sollen die wichtigsten derselben hier zur Kenntnis gebracht werden. Es ist ja schon bekannt, daß Mietsverträge unter 150 M. Mietsobjekt keiner schriftlichen Abfassung bedürfen; es ist aber doch rathsam, in jedem Falle den Vertrag schriftlich abzufassen und darin das Verhältnis zwischen Wirt und Mieter festzustellen.

1. Durch den Mietskontrakt erlangt der Mieter nur den gemeingewöhnlichen Gebrauch oder die gewöhnliche Nutzung der Sache; außerordentliche Rechte kann sich der Mieter nur insofern anmaßen, als ihm dieselben ausdrücklich verliehen werden. Besondere Bequemlichkeiten, oder vorhin nicht gewöhnlich gewesene Nutzungen, ist der Vermieter nur insofern zu gewähren schuldig, als er sich ausdrücklich dazu verpflichtet hat. Allgem. Landr. T. I. Tit. 21.

2. Der Vermieter kann während der Dauer des Mietsverhältnisses resp. des Mietskontraktes durch Auführung neuer Bauten den Mieter in dem gemeingewöhnlichen Gebrauch seiner Wohnung nicht beeinträchtigen. Erk. des Ober-Trib. vom 29. Juli 1859. Wenn dem Mieter vertragsmäßig untersagt ist, ohne Bewilligung des Vermieters Veränderungen an der gemieteten Lokalität vorzunehmen, so ist doch die Tapezierung der Zimmer hierdurch für verboten nicht zu erachten. Erk. des Ober-Trib. vom 26. März 1855.

Lautet ein Mietsvertrag dahin, daß seitens des Mieters bauliche u. Veränderungen in der gemieteten Wohnung nur mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden dürfen, so muß diese, um gültig zu sein, schriftlich erteilt werden. Erk. des Ober-Trib. vom 12. März 1852. Hat der Mieter zweckmäßigerweise zur Abwendung eines der Substanz der gemieteten Sache drohenden Schadens Kosten aufgewendet, so ist der Vermieter zu deren Ersatz verpflichtet, selbst wenn er nachträglich seine Genehmigung zu den stattgehabten Verwendungen nicht erteilt. Allgem. Landr.

3. Im Mangel besonderer Verabredungen ist der Vermieter verpflichtet, die vermietete Sache während der kontraktmäßigen Zeit in brauchbarem Etande zu erhalten, und also auch die notwendigen Reparaturen, welche durch den erlaubten Gebrauch und die in der Natur desselben liegende Abnutzung oder durch Zufall entstanden sind, zu übernehmen. Es ist jedoch gegenseitige Pflicht des Mieters, dem Vermieter von der Notwendigkeit der Reparaturen Anzeige zu machen und ihn dazu aufzufordern, dieselben zu bewirken. Ist einer solchen Aufforderung, den ihm kundgewordenen Mängeln abzuhelpen, von seiten des Vermieters erweislich