

II. Die Wohnungs-Miete nach bürgerlichem Recht.

I. Der Miet-Vertrag.

In der Sprache des Gesetzes versteht man unter Mietvertrag nicht nur, wie landläufig, den schriftlich abgeschlossenen Vertrag, insbesondere die schriftliche Vertragsurkunde, sondern jedes — wenn auch nur mündlich abgeschlossene — auf die Miete von Räumen abzielende Uebereinkommen zwischen zwei Personen.

Arten der Miete.

Zwei Arten der Miete sind grundsätzlich zu unterscheiden:

1. Die häufigere Art, daß nämlich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen wird. Hier lassen die Parteien beim Abschließen des Mietvertrages absichtlich außer Betracht, wie lange die Miete dauern soll. Das Mietverhältnis wird hier vielmehr durch die Kündigung gelöst. Diese Art der Miete ist bei der gewöhnlichen Wohnungsmiete die übliche.
2. Die seltenere Form, welche hauptsächlich bei der Miete von Läden, Magazinen und ähnlichen Räumen zur Anwendung kommt, ist die Miete auf bestimmte Zeit. Es wird z. B. ein Lagerteller auf 10 Jahre gemietet. In diesem Falle bedarf es keiner Kündigung. Mit dem Ablauf der Vertragszeit endigt das Mietverhältnis von selbst.

Abschluß d. Mietvertrages.

Die Unterscheidung der genannten beiden Arten von Mietverträgen wird wichtig bezüglich des Abschlusses derselben. Ein giltiger, rechtsverbindlicher Mietvertrag liegt nämlich im allgemeinen bereits dann vor, wenn sich Vermieter und Mieter über die zu vermietenden Räume, über den Mietpreis und den Anfangszeitpunkt der Miete einig geworden sind. Von diesem Augenblicke an ist ein einseitiger Rücktritt vom Vertrage nicht mehr möglich. Der Vertrag erzeugt für beide Teile Rechte und Pflichten.

Hierbei ist vor Allem Folgendes zu bemerken: Wenn Mieter und Vermieter ihrem Vertrag nicht durchaus die gesetzlichen Bestimmungen über Miete zu Grunde legen, sondern davon abweichende Vereinbarungen treffen wollen, so ist es aufs dringendste zu empfehlen, den Mietvertrag nicht mündlich, sondern schriftlich, eventuell unter Benützung gedruckter Formulare abzuschließen; hiedurch kommt nicht nur eine Menge von Mißverständnissen und Zerwürfnissen, sondern auch eine ganze Reihe von kostspieligen Rechtsstreiten in Wegfall.

Bei Benützung von Formularen, die den verschiedensten Verhältnissen Rechnung tragen wollen und deshalb oft in einem Abjag widersprechende Bestimmungen enthalten, ist aber all das zu durchstreichen, was den Abmachungen zwischen Mieter und Vermieter nicht entspricht.

Die zweite Art der Miete, der Mietvertrag für bestimmte Zeit, hat, wenn er auf länger als ein Jahr abgeschlossen wird, zu seiner Entstehung noch ein weiteres Erfordernis aufzuweisen. Er muß in schriftlicher Form abgeschlossen werden. (§ 566 BGB.). Wird diese Form nicht beobachtet, so hat dies zwar nicht zur Folge, daß überhaupt kein Mietvertrag entstanden wäre. Der geschlossene Vertrag gilt aber dann nur für unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann wie jeder auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag von jeder der Parteien gekündigt werden, nur darf die Kündigung in diesem Falle nicht für eine frühere Zeit als für den Ablauf des ersten Jahres erfolgen (§ 566 BGB.).

Eine allzulange Bindung der Parteien durch Abschluß eines auf eine erhebliche Anzahl von Jahren gerichteten Mietvertrages erzeugt vielfach Unzukömmlichkeiten und widerstrebt häufig nach Ablauf einiger Jahre den Interessen der einen oder der anderen Partei in hohem Maße, so daß der Gesetzgeber es dafür für nötig gefunden hat, hiefür eine eigene Bestimmung aufzustellen.

Wird nämlich ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann nach Ablauf der 30 Jahre jeder Teil das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Nach 30 Jahren erhält also jede Partei die Möglichkeit, durch Kündigung ihre nach dem Vertrage länger dauernde Verbindlichkeit zu beseitigen. Eine Ausnahme hievon besteht hinwiederum für den Fall, daß der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder Mieters abgeschlossen ist. In diesem Falle dauert die Gebundenheit der Parteien auch über 30 Jahre hinaus, ohne daß die Möglichkeit einer Kündigung bestünde. (§ 567 BGB.)

Stillschweigende Fortsetzung des Mietvertrages.

Bei dem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag kann es vorkommen, daß nach dem Ablauf dieser Zeit der Mieter den Gebrauch der gemieteten Räume fortsetzt, also die Wohnung, den Laden u. s. w. mit dem Willen beibehält, die Miete fortzudauern zu lassen. In diesem Falle ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern