

Handelt es sich aber bloß um eine unerhebliche Hinderung oder Vorenthaltung des Gebrauchs, ist der Mieter etwa bloß einige Stunden mit dem Einzug dadurch aufzuhalten, daß der Vermieter nicht für rechtzeitige Räumung der Mietwohnung gesorgt hat, so ist die Kündigung nicht zulässig. Zulässig wird sie nur dann, wenn ein besonderes Interesse des Mieters hierfür vorliegt z. B. der Mieter hat einen schwer erkrankten Familienangehörigen, dem auch ein kleiner Verzug des Vermieters in der Einräumung der Mietwohnung schaden kann. (§ 542 Abs. II BGB.)

Rückgabe des
vorausbezahlten
Mietzinses.
Wegen Gesund-
heitsgefährdung.

Macht der Mieter von der außerordentlichen Kündigung Gebrauch, so kann er für die Zeit, in der er die Mieträume nicht benützt, einen etwa schon vorausbezahlten Mietzins zurück verlangen. (§ 543 Abs. II BGB.)

2. Dem Mieter steht ferner das Recht außerordentlicher Kündigung und sofortiger Vertragsauflösung zu, wenn die Wohnung so beschaffen ist, daß ihre Benützung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist.

IV. Kauf bricht die Miete nicht.

Der Mietvertrag erzeugt an sich ein Rechte- und Pflichtenverhältnis nur zwischen den beiden Personen, die ihn abgeschlossen haben, zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Veräußert der Vermieter das vermietete Haus, so würde, streng genommen, der neue Hausherr zum Mieter in kein Rechtsverhältnis treten.

Das trifft auch dann zu, wenn ein Mietvertrag zwar abgeschlossen, dem Mieter aber die Wohnung noch nicht zum Gebrauch überlassen, d. h. derselbe noch nicht eingezogen ist. Hier geht der Mietvertrag nicht auf den neuen Erwerber des Hauses über. Derselbe braucht sich um den noch nicht verwirklichten Mietvertrag nicht zu kümmern. Mietet z. B. am 1. Juli jemand eine Wohnung für 1. Januar des nächsten Jahres und es wird das betreffende Haus am 1. September an eine dritte Person verkauft, so hat dieser neue Hauseigentümer dem Mieter gegenüber nicht die Pflicht, ihn wirklich auch am 1. Januar einzuziehen zu lassen. Der Mieter kann sich hier nur an den früheren Hausherrn halten und von ihm Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Ist aber dem Mieter die Wohnung bereits zum Gebrauch überlassen, d. h. wohnt der Mieter bereits im Haus, so tritt der Erwerber des Hauses ganz an die Stelle des bisherigen Vermieters; er hat alle Rechte und Pflichten desselben zu übernehmen. (§ 571 BGB.) Kauf bricht also die Miete nicht.

Nun ist denkbar, daß der Mieter von der Veräußerung des Anwesens keine Kenntnis erhalten hat und statt an den neuen Hauseigentümer an den Vorbesitzer den Mietzins zahlt. Dies muß sich der neue Erwerber des Hauses gefallen lassen, sofern der Mieter nicht für eine spätere Zeit als das Kalendervierteljahr, in welchem er Kenntnis vom Besitzwechsel erhält, und für das folgende Vierteljahr bezahlt. (§ 574 BGB.) Es empfiehlt sich daher für den Mieter, keinesfalls für eine längere Zeit als ein halbes Jahr die Miete vorauszubezahlen.

III. Der Gesinde-Vertrag nach bürgerlichem Recht.

Das Rechtsverhältnis zwischen Dienstherrschaft und Gesinde regelt sich nach den Vorschriften des bayerischen Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (A. G.) Art. 15—31, welche auf Grund des Art. 95 Abs. I des Einführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (E. G.) erlassen sind. Ergänzend greifen die Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches (B. G. B.) über den Dienstmietvertrag ein. Sodann finden sich noch Vorschriften über das Gesindewesen in Art. 106—110 des bayerischen Polizeistrafgesetzbuchs. (P. St. G. B.)

Die durch diese sämtlichen Vorschriften dargestellte Gesindeordnung enthält im wesentlichen folgende Regelung des Dienstbotenwesens.

1. Der Gesindevertrag.

1. Gegenstand des
Vertrags.

Dem Gesindevertrag ist wesentlich, daß sich eine Person einer anderen unter Eintritt in deren Hausgenossenschaft zur fortlaufenden Verrichtung häuslicher eventuell auch landwirtschaftlicher Arbeiten gegen Entgelt verpflichtet. Unerlässlich ist also zur Begründung eines Gesindeverhältnisses die Leistung häuslicher oder landwirtschaftlicher Dienste, die Aufnahme in die Hausgenossenschaft und die Leistung eines Entgeltes für die Dienste.

In manchen Fällen ist die Abgrenzung zwischen Dienstboten und Gewerbegehilfen nur schwer zu treffen, entscheidend ist hier, ob der zu Diensten Verpflichtete überwiegend für die Hauswirtschaft oder für den Gewerbebetrieb seines Dienstherrn Arbeiten leistet.