

www.e-rara.ch

Der Mietvertrag nach Schweizer Recht

Vollenweider, Wilhelm

Zürich, [1914]

Kantonsbibliothek Thurgau

Persistent Link: <https://doi.org/10.3931/e-rara-134849>

www.e-rara.ch

Die Plattform e-rara.ch macht die in Schweizer Bibliotheken vorhandenen Drucke online verfügbar. Das Spektrum reicht von Büchern über Karten bis zu illustrierten Materialien – von den Anfängen des Buchdrucks bis ins 20. Jahrhundert.

e-rara.ch provides online access to rare books available in Swiss libraries. The holdings extend from books and maps to illustrated material – from the beginnings of printing to the 20th century.

e-rara.ch met en ligne des reproductions numériques d'imprimés conservés dans les bibliothèques de Suisse. L'éventail va des livres aux documents iconographiques en passant par les cartes – des débuts de l'imprimerie jusqu'au 20e siècle.

e-rara.ch mette a disposizione in rete le edizioni antiche conservate nelle biblioteche svizzere. La collezione comprende libri, carte geografiche e materiale illustrato che risalgono agli inizi della tipografia fino ad arrivare al XX secolo.

Nutzungsbedingungen Dieses Digitalisat kann kostenfrei heruntergeladen werden. Die Lizenzierungsart und die Nutzungsbedingungen sind individuell zu jedem Dokument in den Titelinformationen angegeben. Für weitere Informationen siehe auch [Link]

Terms of Use This digital copy can be downloaded free of charge. The type of licensing and the terms of use are indicated in the title information for each document individually. For further information please refer to the terms of use on [Link]

Conditions d'utilisation Ce document numérique peut être téléchargé gratuitement. Son statut juridique et ses conditions d'utilisation sont précisés dans sa notice détaillée. Pour de plus amples informations, voir [Link]

Condizioni di utilizzo Questo documento può essere scaricato gratuitamente. Il tipo di licenza e le condizioni di utilizzo sono indicate nella notizia bibliografica del singolo documento. Per ulteriori informazioni vedi anche [Link]

L

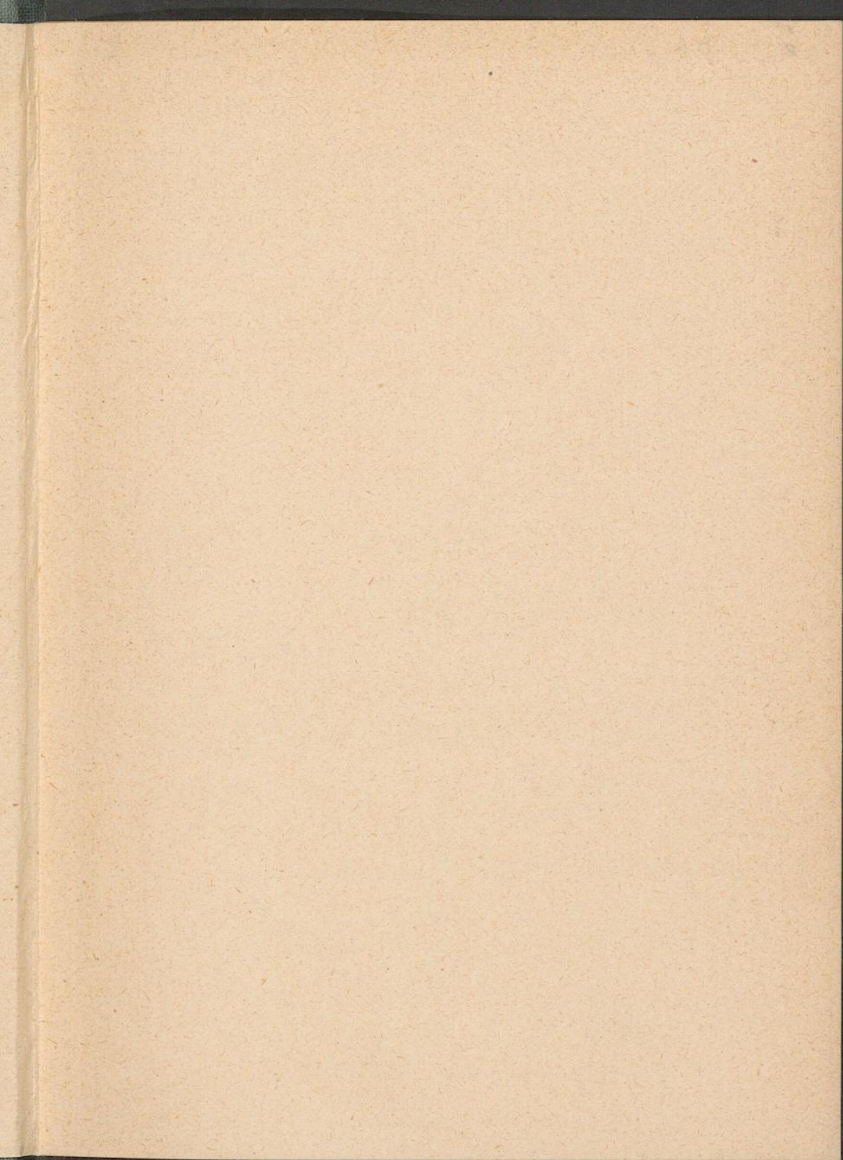
10425

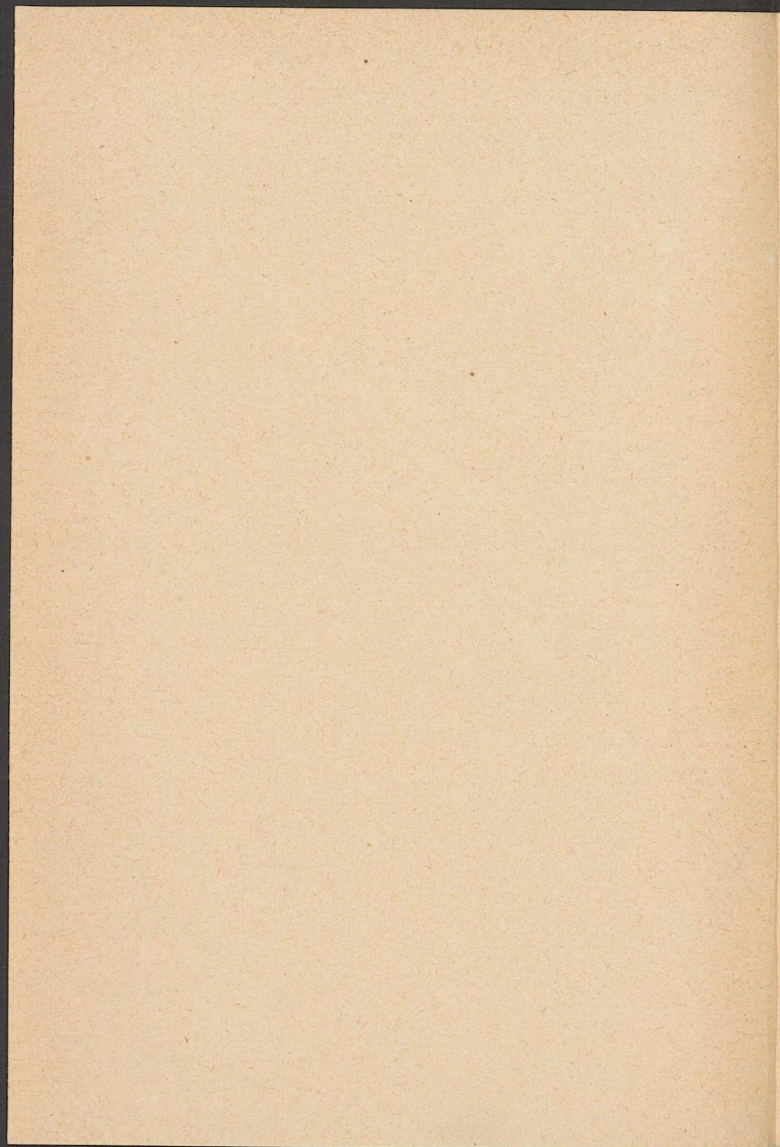


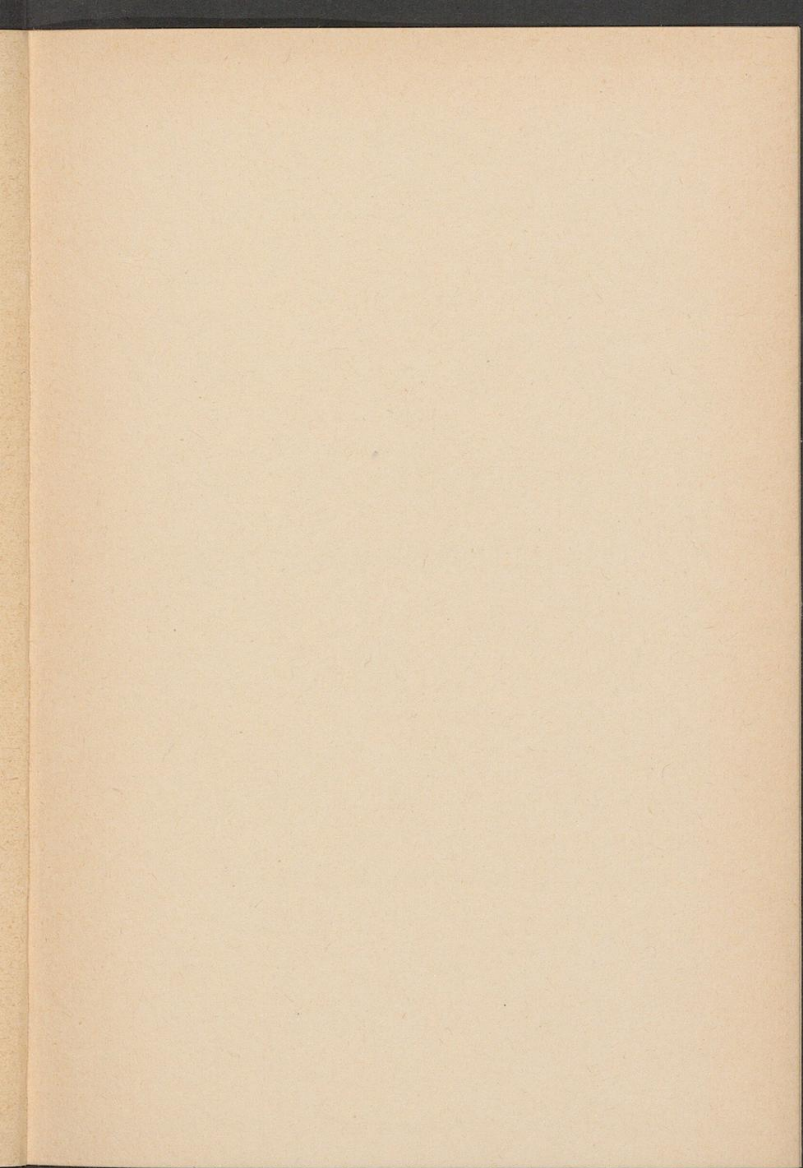
Der
Mietvertrag
nach
Schweizerrecht

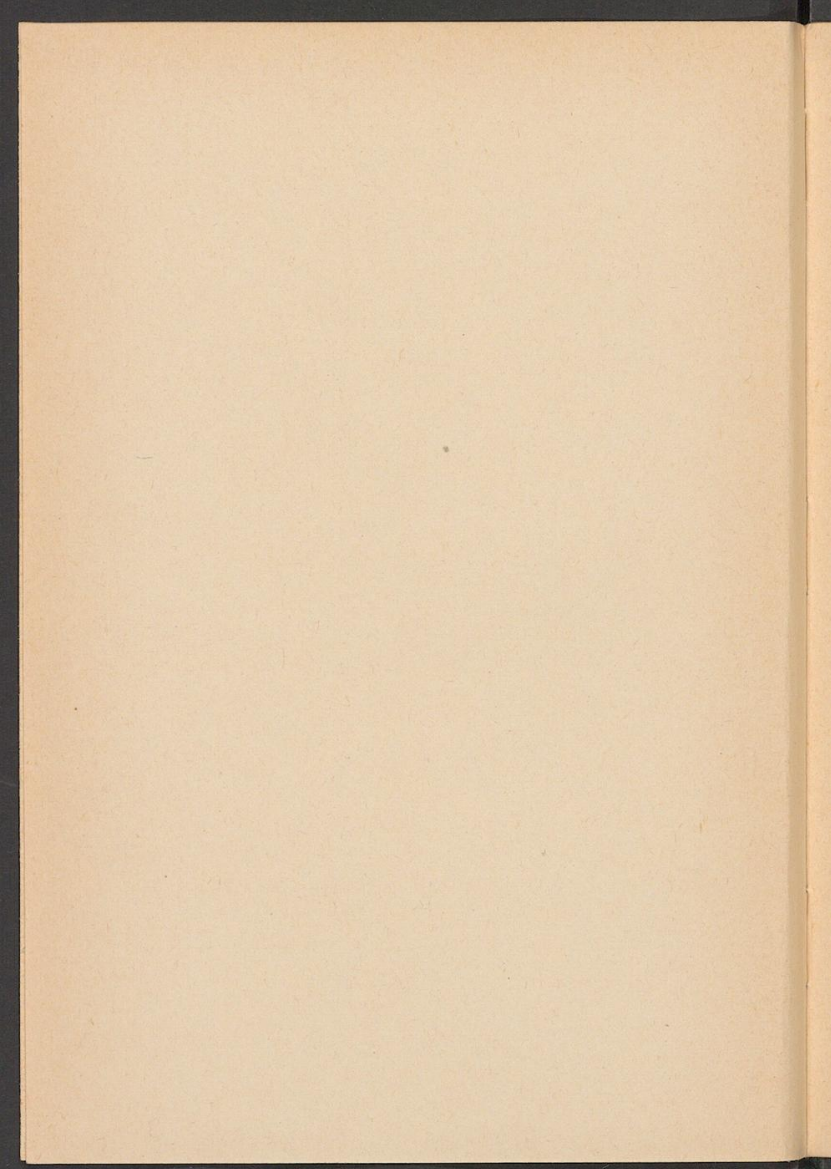
2. her

72





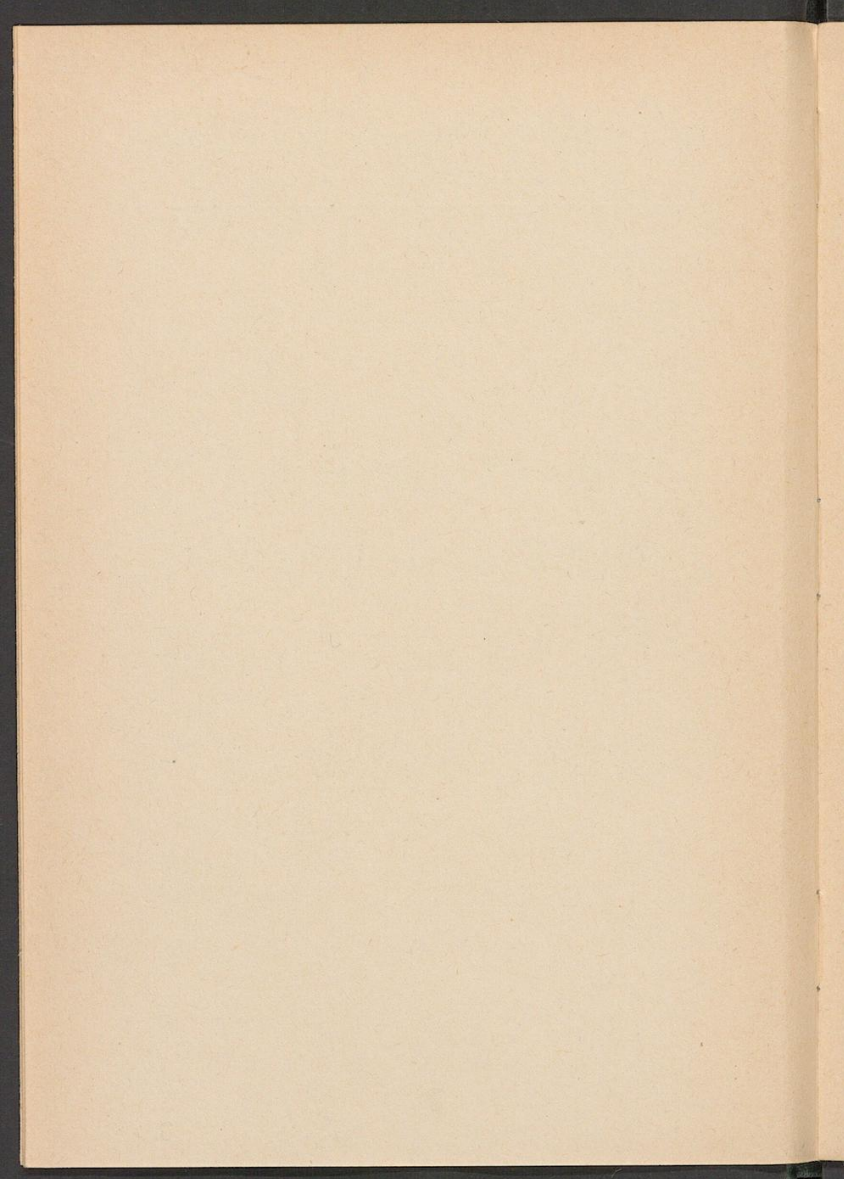




Orell Füssli's Praktische Rechtskunde
" " 13. Band " "

Der Mietvertrag
nach Schweizer Recht





Der Mietvertrag nach Schweizer Recht

Darstellung in Fragen und Antworten

von

Dr. jur. Wilhelm Bollenweider

Bezirksgerichtsschreiber

in Affoltern am Albis



Zürich

Verlag: Art. Institut Orell Füssli

Alle Rechte vorbehalten

Inhalt.

	Seite
I. Begriff und Inhalt des Mietvertrages . .	9
II. Entstehung	15
III. Die Pflichten des Vermieters	18
IV. Die Pflichten des Mieters	31
V. Das Retentionsrecht des Vermieters . .	39
VI. Die Beendigung des Mietvertrages . . .	55
VII. Schweizerisches Obligationenrecht, Art. 253 bis 274	70
VIII. Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Art. 282—284	80
IX. Muster eines Mietvertrages	82
X. Alphabetisches Sachregister	85

Abfürzungen.

D R = Schweizerisches Obligationenrecht.

Z G B = Schweizerisches Zivilgesetzbuch.

Sch R G = Bundesgesetz über Schuldbetreibung und
Konkurs.





I. Begriff und Inhalt des Mietvertrages.

1. Wo sind die Gesetzesvorschriften über den Mietvertrag zu finden?

Im Schweizerischen Obligationenrecht vom 30. März 1911, das seit dem 1. Januar 1912 in Kraft ist, und im Bundesgesetz betreffend Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889.

O R
Art
253—274
Sch K G
282—284

2. Was ist ein Mietvertrag?

Der Mietvertrag ist eine Vereinbarung zweier Vertragsparteien, nach welcher die eine der andern einen Gegenstand zum Gebrauche überläßt gegen Leistung eines Zinses.

O R 253

3. Welches ist der Gegenstand des Mietvertrages?

Gegenstand des Mietvertrages ist eine körperliche Sache und zwar kann es eine bewegliche Sache sein oder eine unbewegliche. Ein Beispiel für die Miete einer beweglichen Sache ist die Miete eines Pferdes, ein Beispiel für die Miete einer unbeweglichen Sache die Wohnungsmiete. Diese namentlich spielt im täglichen Leben eine sehr große Rolle.

4. Von welchen Verträgen muß der Mietvertrag unterschieden werden?

Der Mietvertrag ist namentlich nicht zu verwechseln mit:

- a) der Pacht,
- b) der Gebrauchsleihe,
- c) dem Darlehen.

5. Wie unterscheidet sich der Mietvertrag vom Pachtvertrag?

Beide Verträge bestehen in der Vereinbarung
O R 275 über Belassung eines Gegenstandes zum Gebrauche. Dagegen hat die Pacht weiter den Bezug der Früchte und Erträgnisse dieser Sache zum Zweck. Deshalb ist die Pacht nur möglich an einer nutzbaren Sache oder einem nutzbaren Rechte. So wird eine gewöhnliche Wohnung gemietet, während ein landwirtschaftliches Heimwesen gepachtet wird, denn der Pächter hat auch das Recht auf die Einheimsung der auf dem Pachtobjekt erzielten Erträge, des Heues, des Obstes u. s. w.

6. Ist die Ueberlassung des Gebrauches von Lokalen zum Betriebe eines Gewerbes (Bäckerei, Metzgerei, Gasthof usw.) Miete oder Pacht?

Miete, denn der Ertrag ergibt sich nicht aus dem Gebrauche der Sache, sondern erst aus der Ausübung des betriebenen Gewerbes. Deshalb ist es unrichtig, wenn gemeinhin gesagt

wird, es habe jemand eine Wirtschaft gepachtet, denn tatsächlich handelt es sich dabei nicht um einen Pachtvertrag, sondern um einen Mietvertrag.

7. Welches ist der Unterschied zwischen Miete und Gebrauchsleihe?

Die Gebrauchsleihe unterscheidet sich von der Miete dadurch, daß dem Entlehner die Sache unentgeltlich zum Gebrauche überlassen wird, während der Mieter für den Gebrauch der Sache ein Entgelt (Mietzins) zu bezahlen hat. O R 305

8. Wie unterscheiden sich die Miete und das Darlehen voneinander?

Bei beiden Verträgen besteht die Pflicht, den Gegenstand wieder zurückzugeben, allein während bei der Miete der gleiche Gegenstand zurückgegeben werden muß, hat beim Darlehen die Rückgabe nicht in natura zu erfolgen, sondern es ist nur dieselbe Menge und Güte der nämlichen Art zurückzugeben. Während beim Darlehen die Sache durch den Gebrauch verbraucht wird, ist bei der Miete der Verbrauch der Sache ausgeschlossen. id 312

9. Was gilt, wenn die Parteien aus Irrtum oder aus Absicht einen abgeschlossenen Vertrag unrichtig bezeichnet haben, so, wenn sie z. B. einen Mietvertrag als Pachtvertrag bezeichneten?

Das Obligationenrecht bestimmt, daß bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form id 18

als nach Inhalt der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten sei, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wird, um die wahre Beschaffenheit des Vertrages zu verbergen. Wenn also bei der Miete eines Wirtschaftslokals die Parteien den Vertrag auch als Pachtvertrag bezeichnet haben, so kommen dennoch die Bestimmungen über den Mietvertrag und nicht diejenigen über den Pachtvertrag zur Anwendung.

10. Welche Parteien stehen im Mietvertrag einander gegenüber?

In jedem Mietvertrage sind zwei Parteien vorhanden:

- a) der Vermieter,
- b) der Mieter.

11. Wer ist Vermieter?

Vermieter ist der Eigentümer einer beweglichen oder unbeweglichen Sache, der diese einem andern für eine bestimmte oder unbestimmte Zeit gegen Entrichtung eines Mietzinses zum Gebrauche überläßt, und der nach Beendigung der Miete berechtigt ist, den Mietgegenstand von diesem andern in natura wieder zurückzuverlangen.

12. Wer ist Mieter?

Mieter ist derjenige, dem eine bewegliche oder unbewegliche Sache von deren Eigentümer auf eine bestimmte oder unbestimmte Zeit zum

Gebrauche überlassen wird, und der diese Sache nach Ablauf der im Vertrage vorgesehenen Mietzeit oder auf Kündigung hin wieder zurückzugeben hat.

13. Was muß der Mietvertrag enthalten?

Notwendig für das Zustandekommen des Mietvertrages ist die Einigung des Vermieters und des Mieters über den Mietgegenstand und den Mietzins, sowie den Antrittstermin. Daneben kann der Mietvertrag Verabredungen enthalten über die Zahlungstermine, die Kündigungsfristen, die Kündigungsstermine, den Umfang allfälliger Untermiete, die Vornahme von Reparaturen am Mietgegenstand usw.

14. Gibt es Vereinbarungen der Parteien, denen das Gesetz keinen Rechtsschutz gewährt?

Wenn der Mieter mit einer vor Ablauf der Mietzins fälligen Zinszahlung im Rückstande geblieben ist, so kann ihm der Vermieter bei Mieten, die für ein halbes Jahr oder längere Zeit geschlossen sind, eine Frist von dreißig Tagen, bei Mieten von kürzerer Dauer eine Frist von sechs Tagen mit der Androhung ansetzen, daß, sofern nicht innerhalb dieser Frist der rückständige Mietzins bezahlt werde, der Mietvertrag mit deren Ablauf aufgelöst sei.

Diese Fristen können durch Parteivereinba- O R 265
rungen nicht abgekürzt werden. Desgleichen ist 216 f 3

eine Vereinbarung, dahingehend, daß bei Zahlungsverzug der Mietvertrag sofort aufgehoben sei, ungültig.

Wichtig ist auch ein Mietvertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat, oder gegen die guten Sitten verstößt. Betrifft aber der Mangel bloß einzelne Teile des Vertrages, so sind nur diese wichtig, sobald nicht anzunehmen ist, daß er ohne den wichtigen Teil überhaupt nicht abgeschlossen worden wäre.





II. Entstehung.

15. Wie entsteht ein Mietvertrag?

Der Mietvertrag bedarf zu seiner Entstehung O R 11 und Gültigkeit keiner besonderen Form. Er ist perfekt, sobald sich die Parteien über den Mietgegenstand, den Mietzins und den Eintrittstermin geeinigt haben. Der Mietvertrag kann also sowohl mündlich als schriftlich, ja sogar stillschweigend abgeschlossen werden. Dies gilt sowohl mit Bezug auf Mieten von beweglichen als unbeweglichen Sachen. Es gibt aber Vereinbarungen, die nur gültig sind, wenn sie schriftlich abgefaßt sind. (Fragen 16, 41, 42, 43.)

Bei der Wohnungsmiete werden heute gewöhnlich gedruckte Vertragsformulare verwendet, deren gedruckter Text nur zu oft von den Parteien nicht gelesen wird. Damit kann sich aber eine Partei in einem Streitfalle nicht entschuldigen, denn derartige Vordrucke müssen, sobald sie unterzeichnet sind, vom Richter geschützt werden. Man tut deshalb gut daran, auch die gedruckten Bestimmungen vor der Unterzeichnung genau zu lesen und alles das, zu dem man seine Zustimmung nicht geben will, zu streichen.

16. Welche Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Aufzeichnung?

Die Vereinbarung des Vermieters und des
O R 260 Mieters, daß das Mietverhältnis im Grundbuche eingetragen werden solle, ist nur gültig, wenn sie schriftlich abgefaßt wurde.

17. Warum ist es vorteilhaft, wenn der Mietvertrag schriftlich abgefaßt wird?

3 6 3 8 Nach allgemeinen Rechtsregeln hat derjenige, der aus einem Vertrage ein Recht herleiten will, dieses Recht zu beweisen. Wenn z. B. der Vermieter den Mieter für den verfallenen Mietzins betreibt, und es bestreitet der letztere die Höhe des Zinses und erhebt gegen die eingeleitete Vertreibung Rechtsvorschlag, so muß der Vermieter den behaupteten Mietzins beweisen. Dieser Beweis wird ihm bei Fehlen eines schriftlichen Vertrages unter Umständen sehr schwer fallen, während, falls ein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, der Beweis durch Vorlegung des Vertrages sofort geleistet werden kann. Der schriftliche unterzeichnete Mietvertrag gilt für den Mietzins auch
Sch K 6 als Schuldanerkennung, und es kann der Vermieter deshalb gestützt auf denselben im Falle
82 eines Rechtsvorschlages provisorische Rechtsöffnung verlangen.

18. Liegt ein Mietvertrag nur dann vor, wenn der Mietgegenstand dem Mieter zum ganzen Gebrauche überlassen wird?

Nein, es lassen sich auch Mietverträge denken, durch die der Mietgegenstand dem Mieter

nur für eine beschränkte Tageszeit oder nur zu einem bestimmten Zwecke überlassen wird. So kann z. B. einem Arzte ein Zimmer für eine wöchentliche Sprechstunde vermietet werden. Oder es kann ein Zimmer anlässlich eines Festzuges zur Besichtigung desselben vermietet werden.

19. Ist es notwendig, daß der Mietzins in barem Gelde bezahlt wird?

Dies wird allerdings meistens der Fall sein, aber notwendig ist es nicht. Es kann ganz wohl auch vereinbart werden, daß die Vergütung in anderen vertretbaren Sachen geleistet werde.

20. Was für ein Vertrag liegt vor, wenn der Mieter statt des Mietzinses dem Vermieter Arbeit zu leisten hat?

In diesem Falle liegt ein gemischter Vertrag vor, und es sind dann die Dienstleistungen nach den Bestimmungen des Dienstvertrages und die Art des Gebrauches der Wohnung nach denen über die Miete zu beurteilen. Das kommt unter anderem vor beim Herrschaftsgärtner, dem von der Dienstherrschaft eine Wohnung zur Verfügung gestellt wird, ohne daß er dafür eine Barentschädigung zu bezahlen hätte.

21. Ist es notwendig, daß der Mietzins in einer runden Summe bestimmt ist?

Nein, es genügt, wenn der Vertrag Angaben enthält, die zu seiner Feststellung notwendig sind.





III. Die Pflichten des Vermieters.

22. Welches ist die Hauptverbindlichkeit des Vermieters?

Der Vermieter hat die Verpflichtung, die Mietsache dem Mieter in vertragsgemäßem Zustande zu übergeben und in diesem Zustande während der Dauer der Miete zu erhalten.

23. Welches sind die Folgen, wenn der Vermieter entgegen dem Vertrag den Mietgegenstand überhaupt nicht übergibt?

Weigert sich der Vermieter, den Mietgegenstand zu übergeben, so hat ihm der Mieter eine Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen. Bleibt auch diese ohne Erfolg, so kann der Mieter auf dem gerichtlichen Wege Erfüllung des Vertrages verlangen, oder er kann vom Vertrage zurücktreten und vom Vermieter Schadenersatz fordern. Dieser wird namentlich in dem Mehrzins bestehen, den der Mieter nun anderwärts z. B. für eine Wohnung ausgeben muß, oder falls er keine passende Wohnung bekommt, für die Kosten der Lagerung der Möbel in einem Lagerhaus und die Pension in einem Gasthose. Selbstverständlich aber können diese Mehrausgaben nur bis zu dem Termine verlangt werden,

auf den der Vermieter, falls er seinen vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen wäre, die Miete wieder hätte kündigen können. (Bezüglich der Kündigung vgl. die Fragen No. 103—113.)

24. Was geschieht, wenn der Vermieter zwar die Wohnung vertragsgemäß zum Gebrauche übergeben hat, aber die Miete nachträglich in vertragswidriger Weise aufhebt?

Auch in diesem Falle kann der Mieter für die angegebene Zeit vom Vermieter Schadenersatz fordern, wobei bei der Berechnung des Schadens speziell in Betracht kommen, eine allfällige Mehrausgabe an Mietzins, die Umzugskosten und eventuell auch eine Entschädigung für Beschädigung der Möbel beim Umzug.

25. Was geschieht, wenn der Vermieter zwar den Mietgegenstand übergibt, aber in einem Zustande, der den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließt, oder in erheblicher Weise schmälert?

In diesem Falle hat der Mieter dem Vermieter wiederum zuerst eine Frist anzusetzen, um die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand zu stellen. Geschieht dies innert der angegebenen Frist, die natürlich eine angemessene sein muß, nicht, so ist der Mieter berechtigt, vom Vertrage zurückzutreten, oder eine verhältnismäßige Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen. Im ersteren Fall ist er natürlich berechtigt, einen Schadenersatz geltend zu machen. Wenn es sich

OR 254
216f 2
ib 107

um kleinere Mängel handelt, die leicht behoben werden können, so wird ihm nur der letztere Weg zustehen.

26. Steht dem Mieter ein Rücktrittsrecht bezw. eine Forderung auf Herabsetzung des Mietzinses auch dann zu, wenn er die Mängel der Mietsache bei der Uebergabe derselben kannte oder kennen mußte?

Q R 254
Abf 3 Kannte der Mieter bei der Uebergabe der Mietsache deren Mängel oder hätte er sie kennen müssen, so kann er dieses Rücktrittsrecht nicht geltend machen, und auch nicht die Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Ebenso nicht, wenn er auf die Geltendmachung der Mängel verzichtet hat. Wann ein Verzicht anzunehmen ist, ist im einzelnen Falle zu prüfen. Ein solcher wird namentlich dann anzunehmen sein, wenn der Mieter bereits während mehrerer Zinsperioden vorbehaltlos gezinst hat.

id Einzig und allein, wenn es sich um Mängel handelt, die für die Gesundheit des Mieters oder seiner Hausgenossen oder Arbeiter eine erhebliche Gefahr in sich schließen (Feuchtigkeit, Baufälligkeit, Ausströmen gesundheitschädlicher Gerüche), kann der Mieter selbst dann zurücktreten, wenn er diese Gefahr schon beim Abschluß des Vertrages gekannt oder auf das Rücktrittsrecht verzichtet hat. Auch in diesem Fall hat der Mieter dem Vermieter aber vorerst eine Frist zur Beseitigung der gesundheitschädlichen Anlage anzusetzen, und erst dann, wenn diese Frist

unbenützt verstrichen ist, kann er vom Vertrage zurücktreten. Der Mieter hat in diesem Falle nur das Rücktrittsrecht; er kann also nicht etwa daneben noch Herabsetzung des Mietzinses verlangen.

27. Kann der Mieter zurücktreten, wenn die Wohnung mit Ungeziefern behaftet ist?

Nach bundesgerichtlichen Entscheidungen wurde es als eine genügende Schmälerung des Gebrauches einer Wohnung angesehen, wenn dieselbe mit Wanzen behaftet ist. Andererseits ist entschieden worden, daß das Vorhandensein von Schwaben, Rissen, Mäusen und Ratten nicht genüge, es sei denn, daß die Plage so arg wäre, daß die Abhilfe mit den gebräuchlichen Mitteln ausgeschlossen sei.

28. Was geschieht, wenn die Mietsache erst während der Mietzeit in einen Zustand gerät, der den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließt oder in erheblicher Weise schmälert?

Die Folgen sind die gleichen wie in den Fällen, da die Schmälerung des Gebrauches schon bei der Uebergabe des Mietgegenstandes vorhanden war, m. a. W. wenn die Schmälerung im Gebrauche eine erhebliche ist, so kann der Mieter eine verhältnismäßige Herabsetzung des Mietzinses verlangen, und wenn dem Mangel nicht innerhalb angemessener Frist abgeholfen wird, von dem Vertrage zurücktreten. In diesem

Falle ist der Mieter außerdem berechtigt, für einen ihm entstandenen Schaden Ersatz zu verlangen, wenn der Vermieter nicht beweist, daß ihn keinerlei Verschulden trifft. Der Mieter hat also nicht zu beweisen, daß den Vermieter ein Verschulden treffe, sondern dieser hat den Beweis zu leisten, daß ihn eine Schuld nicht treffe. Wenn z. B. durch einen defekt gewordenen Zimmerofen Mobiliar des Mieters beschädigt wird, so kann er dafür Schadenersatz fordern. Hat der Mieter es aber unterlassen, dem Vermieter rechtzeitig von dem Mangel Kenntnis zu geben, und es kann der Vermieter nachweisen, daß er den Mangel nicht gekannt habe, bezw. nicht habe kennen können, so wird selbstverständlich der Vermieter von der Schadenersatzpflicht befreit.

29. Wie steht es, wenn es sich nur um untergeordnete, also nicht erhebliche Mängel handelt?

id 256
Abf 2

Wenn sich am Mietgegenstand Mängel zeigen, die den vertragsgemäßen Gebrauch weder ausschließen noch erheblich schmälern, so berechtigen diese den Mieter nicht zum Rücktritt vom Vertrage. Dagegen ist der Mieter berechtigt, dem Vermieter eine angemessene Frist anzusetzen, um Abhülfe zu schaffen, und wenn der Vermieter dieser Aufforderung nicht nachkommt, so kann der Mieter die nötigen Reparaturen auf Kosten des Vermieters ausführen lassen. Es empfiehlt sich, diese Androhung schon mit der Fristansetzung zu verbinden.

30. Hat sich der Mieter während der Mietzeit Ausbesserungen an der Mietsache gefallen zu lassen?

Wenn die Ausbesserungen dringlicher Natur O R 256
sind, ist diese Frage zu bejahen; immerhin sagt Abf 1
das Obligationenrecht, daß dabei die Rechte des
Mieters vorbehalten bleiben. Aus der Vornahme
dieser dringlichen Reparaturen erwächst also dem
Mieter an sich kein Schadenersatzanspruch. Wenn
aber der Mieter dadurch im ungestörten Gebrauche
der Mietsache erheblich beeinträchtigt wird, in-
dem z. B. durch die Ausbesserungen einzelne
Zimmer der Wohnung unbrauchbar werden, so
ist der Mieter berechtigt, eine Reduktion des
Mietzinses zu verlangen. Auch kann er natür-
lich, wenn ihm durch die Ausbesserungsarbeiten
z. B. Möbel beschädigt werden, Schadenersatz ver-
langen.

31. Wie steht es, wenn der Mieter aus
eigenem Verschulden von der gemieteten
Sache keinen oder nur einen beschränkten
Gebrauch machen kann?

Kann der Mieter aus eigenem Ver- id 257
schulden von der gemieteten Sache keinen oder
nur einen beschränkten Gebrauch machen, weil
er z. B. entgegen dem Mietvertrag in die ge-
mietete Wohnung nicht einziehen will, weil ihm
dieselbe auf einmal zu teuer erscheint oder weil
er eine ihm besser konvenierende Wohnung ge-
funden hat, so hat er den Mietzins dennoch
zu bezahlen, aber nur insofern und insoweit,

als der Vermieter die vermietete Sache zum vertragsmäßigen Gebrauch bereit gehalten hat. Hat aber der Vermieter anderweitig über die Sache verfügt, indem er sie weiter vermietet oder an ihr Umänderungen vornehmen läßt, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen, so kann er den Mieter nur dann für einen Mindererlös belangen, wenn nach den Umständen angenommen werden darf, der Mieter sei mit der Nutzbarmachung des Mietobjectes einverstanden gewesen oder es sei dies als in seinem Interesse liegend anzusehen. Dies wird bei der Wohnungsmiete sehr oft anzunehmen sein. Namentlich hat der Mieter einen allfälligen Ausfall am Mietzins immer auch dann zu bezahlen, wenn der Vermieter zwar den Gegenstand selber benutzt, oder durch andere benützen ließ, dagegen in der Lage war, sie dem Mieter auf Verlangen jederzeit zur Verfügung zu halten.

32. Wie steht es, wenn der Mieter nicht aus eigenem Verschulden, sondern nur durch Zufall von der gemieteten Sache keinen Gebrauch machen kann?

§ 257 Hier kommt es darauf an, ob der Zufall in der Person des Mieters eingetreten ist, oder aber in Verhältnissen liegt, die unabhängig von der Person des Mieters sind. Ein Beispiel der ersten Art ist, wenn der Mieter, der eine Wohnung gemietet hat, unverschuldet in Untersuchungshaft gezogen wird und deshalb die Wohnung nicht beziehen kann. In diesem Falle haftet er für den Mietzins, wie wenn ihm ein Ver-

schulden zur Last fiele. Ein Beispiel der letztern Art ist, wenn von den Gesundheitsbehörden der Einzug in die Wohnung infolge Ansteckungsgefahr wegen einer im Gebäude herrschenden Krankheit untersagt wird. Hier liegt der Zufall nicht in der Person des Mieters, und es ist der Mietzinsausfall deshalb auch nicht von ihm, sondern von dem Vermieter zu tragen.

33. Welchen Schadenersatzanspruch hat der Vermieter, wenn er die Mietsache, allerdings im Interesse des Mieters, der nicht einziehen kann oder will, aber so, daß er die jederzeit zum Gebrauche bereit halten kann, weiter vermietet?

In diesem Fall hat der Vermieter nur Anspruch auf den Zinsausfall, m. a. W. er hat sich das, was er durch die anderweitige Vermietung der Mietsache eingenommen hat, vom Mietzins in Abzug bringen zu lassen. Des weitern hat er sich auch Auslagen, die ihm etwa zufolge Nichtgebrauches der Mietsache erspart geblieben sind, in Abzug bringen zu lassen. O R 257
216 f 2

34. Welchen Einfluß hat der freihändige Verkauf oder die zwangsweise Versteigerung (sowohl im gewöhnlichen Betreibungsverfahren als auch im Konkurse) während der Dauer der Mietzeit auf den Mietvertrag?

Das Obligationenrecht vertritt den Grundsatz: Kauf bricht Miete. Doch macht es diesbezüglich einen Unterschied zwischen beweglichen id 259

und unbeweglichen Sachen. In beiden Fällen kann der Mieter allerdings den Verkauf des Mietgegenstandes nicht hindern, dagegen kann er verlangen, daß der bisherige Vermieter die durch den Mietvertrag übernommenen Verpflichtungen auch noch nach dem Verkaufe erfülle, bezw. durch den neuen Eigentümer des Mietgegenstandes erfüllen lasse, so lange er vom Mieter nicht aus dem Mietvertrag entlassen ist. Im Falle der Nichterfüllung wird daher der bisherige Vermieter dem Mieter schadenersatzpflichtig. Der Mieter hat nämlich kein dingliches Recht am Mietgegenstand, sondern der Mietvertrag gibt ihm lediglich einen obligatorischen Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Ueberlassung des Mietgegenstandes zum Gebrauche.

Q R 259

21b f 2

Nur im Interesse der Billigkeit bietet das Obligationenrecht dem Mieter einer unbeweglichen Sache (Hauptfall: die Wohnungsmiete) einen etwas ausgedehnteren Schutz. Der Käufer eines Wohnhauses kann nämlich nicht sofort die Aufhebung der Mietverträge verlangen, sondern er kann den Mietern nur kündigen.

35. Was für Kündigungsfristen und Termine bestehen in einem solchen Falle?

id

Wenn im Mietvertrage eine kürzere Kündigungsfrist als die gesetzliche vorgesehen ist, so kann der Erwerber der Liegenschaft auf diesen vertraglichen Termin kündigen. Enthält der Mietvertrag über die Kündigungsfrist keine Bestim-

mungen, oder ist die vorgesehene Kündigungsfrist länger als die gesetzliche, so hat der Vermieter auf den gesetzlichen Termin zu künden. (Bezüglich der gesetzlichen Kündigungsfristen vergleiche die Fragen 103—113).

36. An wen hat der Mieter während dieser Kündigungsfrist den Mietzins zu bezahlen?

An den Vermieter und nicht an den Erwerber der Liegenschaft, denn mit diesem steht er in keinem Vertragsverhältnis. Allerdings kann der Verkäufer der Liegenschaft den Mietzins an den Erwerber abtreten, was sogar häufig vorkommen wird. Wird dem Mieter von dieser Abtretung Kenntnis gegeben, so hat er den Zins dem Erwerber der Liegenschaft zu bezahlen und er wird durch diese Zahlung von seiner Schuldpflicht auch rechtsgültig entbunden.

37. Ist es zulässig, daß in einem Mietvertrag bestimmt wird, daß bei einer allfälligen Veräußerung des Mietgegenstandes der Mietvertrag sofort aufgelöst sei und welches sind die Folgen einer derartigen Bestimmung?

Gewiß ist dies zulässig, und es hat in einem solchen Falle der Mieter mit dem Zeitpunkt der Veräußerung der Liegenschaft die Mietlokalitäten zu räumen, ohne daß eine Kündigung notwendig wäre, und ohne daß ihm ein Schadenersatzanspruch gegenüber dem Verkäufer erwachsen würde.

38. Kann diese Kündigung bei Verkauf des Mietobjectes auch rechtsgültig vom Vermieter, d. h. Veräußerer, erlassen werden?

Nein. Diese Kündigung kann nicht rechtsgültig vom Vermieter, sondern nur von dem neuen Erwerber ausgehen und zwar nur nach erfolgtem Eigentumsübergang.

39. Welches sind die Folgen, wenn der Erwerber der Liegenschaft die Kündigung gegenüber dem Mieter unterläßt?

§ R 259
Abs 2 Kündigt der Erwerber der Liegenschaft, welcher den Mietvertrag nicht übernommen hat, dem Mieter nicht auf den ersten offenen Termin, so besteht die Vermutung, daß er in den Mietvertrag eingetreten sei. Der Erwerber tritt damit in den Mietvertrag mit den gleichen Rechten und Pflichten wie der Veräußerer ein.

40. Hat der Erwerber der Liegenschaft auch einem allfälligen Untermieter (Astermieter) zu künden?

Dazu ist der Erwerber nicht verpflichtet, ja nicht einmal berechtigt. Er kann nur das ganze Mietverhältnis durch Kündigung gegenüber dem Hauptmieter auflösen. Selbstverständlich hat aber in diesem Falle auch der Untermieter das Mietobject auf den Kündigungsstermin zu räumen.

41. Kann sich der Mieter einer unbeweglichen Sache gegen die Folgen eines

Verkaufes derselben noch weitgehender schützen, und wie?

Dies ist in der That möglich. Es kann nämlich zwischen Mieter und Vermieter verabredet werden, daß das Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt werden solle.

42. Welches sind die Folgen einer solchen Vormerknahme im Grundbuch?

Die Vormerknahme von der Miete im Grundbuch bewirkt, daß jeder neue Eigentümer dem Mieter die Benützung des Mietobjektes nach Maßgabe des Mietvertrages trotz dem Grundsatz „Kauf bricht Miete“ gestatten muß.

id
21b f 2

43. Ist der Mieter berechtigt, dieses Vergehen um Eintragung ins Grundbuch einseitig zu stellen?

Nein, es ist hiezu die Zustimmung auch des Vermieters erforderlich, und falls der Vermieter nicht zugleich Eigentümer des Mietobjektes ist, auch noch die Zustimmung des letzteren.

44. Genügt hiezu eine mündliche Vereinbarung der Beteiligten?

Nein, die Vereinbarung ist schriftlich abzufassen, da für die Eintragung ins Grundbuch ein schriftlicher Ausweis erforderlich ist.

3 6 3
963

45. Wie kann sich ein Vermieter vor den Folgen eines Schadenersatzanspruches des Mieters bei einer freihändigen Veräußerung des Mietobjectes schützen?

Jeder Vermieter tut gut daran, wenn er bei einer Veräußerung des Mietobjectes wenn immer möglich dem neuen Erwerber die Mietverträge überbindet. Zu diesem Zwecke hat er dafür zu sorgen, daß im Kaufvertrage eine Bestimmung des Inhaltes aufgenommen wird, daß der Käufer in die bestehenden Mietverhältnisse eintrete. Dadurch wird allerdings der Vermieter gegenüber dem Mieter von seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht entbunden, allein wenn der Käufer den Mietvertrag nicht halten sollte und der Vermieter deshalb dem Mieter Schadenersatzpflichtig würde, so könnte er seinerseits auf den Käufer Regreß nehmen.





IV. Die Pflichten des Mieters.

46. Was für Pflichten hat der Mieter durch den Abschluß des Mietvertrages in erster Linie übernommen?

Der Mieter ist verpflichtet:

- a) bei dem Gebrauche der gemieteten Sache Or 261
mit aller Sorgfalt zu verfahren und im Abf 1
Falle der Wohnungsmiete auf die Haus=
genossen billige Rücksicht zu nehmen;
- b) den Mietzins zu der vereinbarten oder orts=id 262
üblichen Zeit zu bezahlen; Abf 1
- c) auf den Schluß des Mietverhältnisses den id 271
Mietgegenstand nach Maßgabe des Ortsge=Abf 1
brauches in dem Zustande zurückzugeben,
in dem er ihn erhalten hat.

47. Welche Rechte stehen dem Vermieter zu, wenn der Mieter die Pflicht zur sorgfältigen Behandlung der Mietsache verlegt?

Wenn der Mieter diese Pflicht verlegt oder id 261
sonst durch offenbar mißbräuchliches Verhalten Abf 2
der Mietsache dauernd Schaden zufügt, so hat
der Vermieter das Recht, ihm eine Abmahnung
zuzustellen, d. h. er kann ihn auffordern, fortan

die schädigende oder mißbräuchliche Bewerbung der Mietfache zu unterlassen.

48. Was für weitere Rechte stehen dem Vermieter zu, wenn seine Abmahnung erfolglos geblieben ist?

Verletzt der Mieter trotz der Abmahnung andauernd diese Pflicht, so kann der Vermieter sofort, d. h. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vom Mietvertrage zurücktreten und außer dem Schadenersatz verlangen.

49. Ist der Mieter eines Lokales verpflichtet, dasselbe während der ganzen Mietdauer zu bewerben?

Mangels einer besonderen Vereinbarung ist bei der Vermietung eines Ladenlokals, das seiner baulichen Beschaffenheit nach zu den verschiedensten Zwecken benutzt werden kann, eine derartige Pflicht nicht anzunehmen. Es ist deshalb der Vermieter, wenn der Mieter den Laden vor Ablauf der Miete schließt oder verlegt, in der Regel nicht zur Geltendmachung einer Schadenersatzforderung berechtigt. Dagegen ist bei der Miete von Lokalitäten, die für einen bestimmten Gewerbebetrieb besonders eingerichtet sind (wozu namentlich Mezg- und Wirtschaftslokalitäten gehören), der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt bis zum Schlusse der Mietzeit zu gebrauchen, da hier zu sagen ist, daß dem Vermieter durch die Schließung und Verlegung eines solchen Betriebes unter Umständen ein ganz erheblicher Schaden erwachsen könnte.

50. Wer hat die auf der vermieteten Sache haftenden Lasten und Abgaben zu tragen?

Hierüber können die Parteien im Mietvertrag ^{0 R 263} beliebige Bestimmungen aufstellen. Enthält der Vertrag aber keine bezüglichlichen Bestimmungen, ^{Abf 1} so sind diese Ausgaben vom Vermieter zu tragen. So hat also im Zweifelsfalle der Vermieter zu bezahlen: Grundlasten, Gebäudeversicherung, Beiträge an Dohlen und Trottoirs, Wertzuwachssteuern usw. Stellt sich dagegen eine Abgabe als eine Ausgabe in dem vom Mieter betriebenen Gewerbe oder Geschäfte dar, so spricht die Vermutung dafür, daß sie vom Mieter zu tragen sei, so die Wirtschaftspatentgebühr, der Wasserzins für den Betrieb von Maschinen usw.

51. Wer hat für Reparaturen an der Mietsache aufzukommen?

Auch die Regelung der Frage, wer für die Kosten von Reparaturen aufzukommen habe, steht ^{id} völlig im Ermessen der Parteien. Enthält der Vertrag jedoch darüber keine Bestimmungen, ^{Abf 2} so liegen die kleineren, für den gewöhnlichen Gebrauch der gemieteten Sache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen dem Mieter ob, die größeren Wiederherstellungsarbeiten aber dem Vermieter, wobei speziell auf den Ortsgebrauch abgestellt wird.

52. Wie verhält es sich, wenn die größten Wiederherstellungsarbeiten durch unsach-

gemäßes, vertragswidriges Verhalten des Mieters verursacht worden sind?

In diesem Falle ist der Vermieter selbstverständlich berechtigt, vom Mieter Schadenersatz zu verlangen.

53. Besteht für den Mieter eine Rechtspflicht, dem Vermieter von notwendigen Ausbesserungen, die dem letzteren obliegen, Mittheilung zu machen?

Q R 261
Abf 3

Ja. Wenn Ausbesserungen an der gemieteten Sache notwendig werden, die dem Vermieter obliegen, so ist der Mieter verpflichtet, hievon dem Vermieter sofort Anzeige zu machen. Unterläßt er dies, so wird er dem Vermieter schadenersatzpflichtig. Wenn z. B. in einem vermieteten Hause eine Wasserleitung gesprungen ist, so ist der Mieter, wenn der Vermieter davon keine Kenntnis hat, verpflichtet, ihm sofort Anzeige zu erstatten, ansonst er für eine zufolge Unterlassung der Anzeige durch das Wasser verursachte Schädigung verantwortlich gemacht werden kann.

54. Was versteht man unter Untermiete (Astermiete)?

Eine Untermiete oder Astermiete liegt vor, wenn der Mieter die Mietsache ganz oder theilweise an einen Dritten (den Untermieter oder Astermieter) weiter vermietet. Es entsteht damit lediglich ein Rechtsverhältnis zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter, nicht

aber ein solches zwischen dem Hauptvermieter und dem Untermieter. Immerhin ist der Hauptvermieter berechtigt, den Untermieter direkt dazu anzuhalten, daß er die Mietsache nicht anders gebrauche, als es dem Mieter gestattet ist. Dagegen kann er vom Untermieter nicht direkt den Mietzins verlangen.

OR 264
2Bf
2 u. 3

55. Ist die Untermiete ohne weiteres gestattet?

Durch den Mietvertrag kann die Untermiete dem Mieter untersagt oder nur unter gewissen Bedingungen z. B. Einholung der Genehmigung des Vermieters gestattet sein. Enthält aber der Vertrag darüber keine Bestimmung, so ist die Untermiete in der Regel gestattet.

id
2Bf 1

56. Ist die Untermiete unter Umständen auch als unzulässig zu erklären, obwohl sie im Mietvertrage nicht untersagt ist?

Die Untermiete kann unter Umständen, trotzdem sie im Mietvertrag nicht ausdrücklich untersagt worden ist, dennoch als unzulässig erklärt werden, dann nämlich, wenn der Gebrauch der Mietsache durch eine andere Person eine nachteilige Aenderung z. B. eine intensivere Inanspruchnahme der Mietsache bewirken würde, denn der Mieter hat nur das Recht, innerhalb den Schranken des Mietvertrages die Mietsache zu gebrauchen, sei es persönlich, sei es durch einen Untermieter.

id
2Bf 1

57. Ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter während der Dauer der Mietzeit das Betreten der Wohnung zu gestatten, um sie einem anderen Mietreflektanten vorzuweisen?

Der Mieter darf den Vermieter nicht hindern, die neu zu vermietende Wohnung den Reflektanten zu einer diesen passenden Tageszeit vorzuzeigen. Wenn der Mieter den Mietbesitz aufgibt, ohne die betreffenden Räumlichkeiten dem Vermieter zur Verfügung zu stellen, so muß er dafür sorgen, daß die Wohnung zur Besichtigung zwecks einer Wiedervermietung betreten werden kann. Er hat deshalb, wenn er z. B. aus der Ortschaft, in der die Wohnung liegt, wegzieht, den Wohnungsschlüssel an einem Orte zu hinterlegen, wo er vom Vermieter jederzeit und ohne große Unzukömmlichkeiten abgeholt werden kann.

58. Hat ein Hauseigentümer, der sein Haus vermietet hat, das Recht, ihm mißbeliebigen Drittpersonen, die zu den Mietern gehen wollen, den Zutritt zum Hause zu verbieten?

Nein, hiezu ist der Vermieter nicht berechtigt.

59. Wann ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins zu bezahlen?

0 R 262
216f 1

Wann der Vertrag darüber Bestimmungen enthält, so ist der Mietzins natürlich an den vereinbarten Terminen zu bezahlen.

60. Wann ist der Mietzins zu bezahlen, wenn der Vertrag darüber keine Bestimmungen enthält?

Dann kommt es in erster Linie auf den ^{Ort} ²⁶² Ortsgebrauch an. In Zürich und Umgebung ^{Abf 1} z. B. sind ortsübliche Mietzinse der 1. April und der 1. Oktober. In ländlichen Verhältnissen kommen daneben vor 1. Februar (Vichtmeß) und 1. November (Martini).

61. Wann ist der Mietzins zu bezahlen, wenn weder der Mietvertrag, bezügliche Bestimmungen enthält noch ein Ortsgebrauch besteht?

In einem solchen Falle macht das Gesetz die Fälligkeit des Zinses von der Dauer des Mietvertrages abhängig.

Bei Mieten auf die Dauer von einem oder mehreren Jahren oder Halbjahren, ist der Mietzins je nach Ablauf eines halben Jahres, also am ersten Tage des zweiten und der folgenden Halbjahre zu bezahlen. Bei Mieten von kürzerer Dauer ist der Mietzins zahlbar je nach Ablauf eines Monats, also am ersten Tage des zweiten und der folgenden Monate. ^{id} ^{Abf 2}

Ist die Miete auf weniger als einen Monat Dauer abgeschlossen, so ist der Zins am ersten Tage nach Ablauf der Miete fällig.

62. Wann verjährt ein Mietzinsanspruch?

OR 128 Die Mietzinsforderungen verjähren mit Ab=
Ziff 1 lauf von fünf Jahren, von den Fälligkeitster=
id 130 minen an gerechnet. Die Verjährung beginnt
id 134 aber nicht, oder sie steht, falls sie bereits be=
Ziff 6 gonnen hat, so lange stille, als die Forderung
nicht vor einem schweizerischen Gerichte geltend
gemacht werden kann.





V. Das Retentionsrecht des Vermieters.

63. Was versteht man im allgemeinen unter Retentionsrecht?

Das Retentionsrecht ist das Recht des Gläubigers, zur Sicherung seiner Forderung, bewegliche Sachen des Schuldners, die sich in seinem Besitze befinden, zurückzubehalten und sich daraus zu befriedigen. 363 895

64. Welches sind die Voraussetzungen zur Geltendmachung des Retentionsrechtes im allgemeinen?

Das Retentionsrecht kann vom Gläubiger nur geltend gemacht werden: id

- a) wenn er eine fällige Forderung hat,
- b) wenn die Sache, die er retinieren will, in seiner Verfügungsgewalt steht,
- c) wenn zwischen seiner Forderung und dem Gegenstand der Retention ein gewisser Zusammenhang besteht.

65. Wie unterscheidet sich das Retentionsrecht des Vermieters von dem Retentionsrecht im allgemeinen?

OR 272 Das Retentionsrecht hat eine wesentliche Erweiterung erfahren, indem es auch zulässig ist:

- a) wenn die Forderung noch nicht fällig ist, denn es kann auch erwirkt werden für den laufenden Zins,
- b) die zu retinierenden Gegenstände brauchen nicht in der Verfügungsgewalt des Vermieters zu sein; es sind dieselben ja im Gegenteil in der Regel im Gewahrsam des Mieters,
- id 274 21bf 2 c) das Retentionsrecht erlischt nicht ohne weiteres durch die Entfernung der retinierten Gegenstände.

66. Steht das Retentionsrecht allen Vermietern zu?

id 272 Nein, nur dem Vermieter einer unbeweglichen Sache.

67. Wie weit geht nun das Retentionsrecht des Vermieters einer unbeweglichen Sache?

id 21bf 1 Der Vermieter einer unbeweglichen Sache hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden, und zu deren Einrichtung oder Benützung gehören.

68. Was für Gegenstände, die sich in den Mieträumen befinden, können vom Vermieter nicht mit Retention belegt werden?

- a) alle diejenigen, die nicht zur Einrichtung o R 272
oder Benützung der gemieteten Räume ge= 3iff 1
hören,
- b) alle diejenigen Gegenstände, die durch die id
Gläubiger des Mieters nicht gepfändet wer= 3iff 3
den könnten.
- c) Sachen, von denen der Vermieter wußte, id 273
oder wissen mußte, daß sie nicht dem Mieter
gehören.
- d) gestohlene und verlorene Sachen. id

69. Was versteht man unter Gegenständen, die zur Einrichtung oder Benützung der gemieteten Räume gehören?

Damit sind gemeint alle diejenigen Sachen, die dem Mietobjekt durch ihre äußere Erscheinung das Merkmal der Zweckbestimmung ausdrücken, oder die im Raum ihre bestimmungsgemäße Verwendung finden, oder auch dazu in naher Beziehung stehen. Zur Entscheidung der Frage ist also immer zuerst auf die bestimmungsgemäße Funktion des Raumes zu sehen, und diese kann je nach dem Beruf und auch nach der sozialen und ökonomischen Stellung des Bewohners verschieden sein. Nicht dieselben Gegenstände werden daher im Wohnzimmer, in der Werkstatt, zur Betreibung eines Handwerks, in einer Remise, im Magazin des Kaufmanns vom Retentionsrecht betroffen werden. Spiegel, Tische, und ein Klavier gehören z. B. zum Wohnzimmer, nicht aber in die Reparaturwerkstätte, wohin sie vorübergehend geschafft wer=

den. Geldstücke und Wertpapiere gehören nicht zur Einrichtung eines Wohnzimmers, wohl aber zum Bureau des Geldwechslers. Dagegen erstreckt sich das Retentionsrecht des Vermieters nicht nur auf die hausrätlichen Utaten, sondern auch auf solche andere Gegenstände, die mit Rücksicht auf die vorgesehene Art der Benutzung in den Raum eingebracht worden sind (z. B. das Mikroskop im Sprechzimmer des Arztes).

70. Können auch Kleider des Mieters retiniert werden?

Diese Frage ist zu verneinen.

71. Können Gegenstände, die sich nur zur Reparatur bei einem Mieter befinden, retiniert werden?

Nein, denn sie gehören nicht zur Einrichtung oder Benutzung der gemieteten Räume.

72. Was versteht das Gesetz unter den Gegenständen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden können?

Damit meint das Obligationenrecht die durch das Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz unpfändbaren Gegenstände, die sogenannten Kompetenzstücke des Schuldners. Die Kompetenzstücke können also auch nicht mit Retention belegt werden.

73. Welches sind die Kompetenzstücke des Schuldners?

Unpfändbar sind:

- a) die dem Schuldner und seiner Familie zum ^{sch K G} notwendigen persönlichen Gebrauche dienenden Kleider, Effekten und Betten, sowie die religiösen Erbauungsbücher und Kultusgegenstände; ⁹²
- b) das unentbehrlichste Kochgeschirr und die notwendigsten Hausgeräte;
- c) die dem Schuldner und seiner Familie zur Ausübung ihres Berufes notwendigen Werkzeuge, Gerätschaften, Instrumente und Bücher;
- d) nach der Wahl des Schuldners eine Milchkuh, drei Ziegen oder drei Schafe, nebst dem zum Unterhalte und zur Streu auf einen Monat erforderlichen Futter und Stroh, sofern die Tiere für die Ernährung des Schuldners und seiner Familie unentbehrlich sind;
- e) die dem Schuldner und seiner Familie für zwei Monate notwendigen Nahrungs- und Feuerungsmittel;
- f) die Bekleidungs-, Ausrüstungs- und Bewaffnungsgegenstände, das Dienstpferd eines Wehrmannes.

74. Wie viele Betten sind speziell dem Schuldner zu belassen und können nicht retiniert werden?

Für jede Person, die zur Familie gehört, auch für unerwachsene Kinder, ist je ein Bett zu belassen. Als solches gilt auch ein Divan, Sofa oder ein Kinderwagen, der nötig ist, um die gesetzliche Mindestzahl an Schlafstellen zu sichern.

75. Erstreckt sich das Retentionsrecht des Vermieters auch auf Gegenstände, die nicht im Eigentum des Mieters stehen?

© R 273
Abf 1

In der Regel ergreift das Retentionsrecht auch solche bewegliche Sachen, die dem Mieter nicht gehören. Wenn sich aber in den Mieträumen Sachen befinden, von denen der Mieter wußte, oder bei der nötigen Aufmerksamkeit hätte wissen müssen, daß sie nicht dem Mieter, sondern Drittpersonen gehören, so können dieselben nicht retiniert werden. Deshalb ist es vorsichtig, wenn derjenige, der einem Mieter einen Gegenstand leiht oder vermietet, hievon sofort durch eingeschriebenen Brief dem Vermieter Anzeige erstattet, damit nicht etwa sein Eigentum auch noch zu Gunsten des letzteren retiniert und verwertet wird.

76. Wie verhält es sich mit Bezug auf diejenigen Sachen, von denen der Vermieter erst nach Einzug des Mieters vernimmt, daß sie nicht dem Mieter, sondern einem Dritten gehören?

ib
Abf 2

In diesem Falle hat der Vermieter den Mietvertrag auf das nächste offene Ziel zu kün-

den. Tut er dies nicht, so erlischt sein Retentionsrecht an diesen Sachen.

Beispiel:

Der Mieter ist auf 1. Januar 1914 eingezogen. Im Vertrage ist vierteljährliche Kündigung auf das Kalendervierteljahr vorgesehen. Im Besitze des Mieters befindet sich ein Klavier, von dem der Vermieter glaubt, es sei dessen Eigentum. Am 15. Januar erhält er aber von einer Klavierfabrik die Mitteilung, daß sie dem Mieter das Klavier nur vermietet habe. In diesem Falle könnte der Vermieter frühestens auf den 1. Juli 1914 kündigen, und er kann nun für den Mietzins bis zu diesem Zeitpunkt am Klavier ein Retentionsrecht geltend machen, für den späteren Mietzins aber nicht mehr.

77. Ist es möglich, daß der Vermieter unter Umständen auch an Sachen ein Retentionsrecht hat, von denen er wußte, daß sie nicht dem Mieter gehören?

Dies ist einzig möglich im Falle der Untermiete. Das Retentionsrecht des Vermieters erstreckt sich nämlich auch auf die von dem Untermieter eingebrachten Gegenstände, jedoch nur soweit, als diesem gegenüber das Recht des Untervermieters reicht, mit anderen Worten dem Untermieter dürfen nicht mehr Gegenstände retiniert werden, als zur Deckung seiner Mietzinsschuld gegenüber dem Untervermieter notwendig ist. War also im Untermietvertrag Vorauszahlung vereinbart, und ist der Untermieter

U R 272
Abf 2

seiner Zahlungspflicht nachgekommen, so hat der Obervermieter kein Retentionsrecht an seinen eingebrachten Sachen.

78. Kann auch der dritte Eigentümer, an dessen Sachen der Vermieter ein Retentionsrecht beansprucht, geltend machen, daß die Gegenstände als Kompetenzstücke unpfändbar seien?

Nein, diese Einrede steht lediglich dem Mieter zu, nicht aber auch dem Dritteigentümer von Sachen, die sich im Gewahrsam des Mieters befinden.

79. Wie verhält es sich mit den gestohlenen und verlorenen Sachen, die sich im Gewahrsam des Mieters befinden?

○ R 278 Diese können allerdings an sich ebenfalls
Abf 1 retiniert werden, allein sie können vom eigent-
lichen Eigentümer noch während fünf Jahren
jedem Empfänger, also auch dem Vermieter, der
§ 6 B daran ein Retentionsrecht erworben hat, abge-
984 fordert werden. Während der gleichen Zeit kön-
Abf 1 nen sie natürlich auch dem Mieter abgefordert
werden, ohne daß der Vermieter die Einrede
erheben könnte, er wolle an denselben ein Re-
tentionsrecht beanspruchen.

id Ist die verlorene oder gestohlene Sache aber
Abf 2 öffentlich versteigert oder auf dem Markt oder
durch einen Kaufmann, der mit Waren der
gleichen Art handelt, übertragen worden, so kann

sie dem ersten und jedem späteren gutgläubigen Empfänger nur gegen Vergütung des von ihm bezahlten Preises abgefordert werden.

80. Kann der Vermieter das Retentionsrecht außer für den Mietzins auch noch für andere ihm gegenüber dem Mieter zustehende Forderungen, z. B. Schadenersatzforderungen geltend machen?

Es besteht darüber kein Zweifel, daß dem Vermieter nur zur Sicherung der Mietzinsforderung ein Retentionsrecht zusteht und nicht auch für andere Forderungen, auch nicht etwa für Schadenersatzforderungen, die ihm aus dem Mietvertrage erwachsen sind.

81. Kann das Retentionsrecht erst verlangt werden, wenn der Vermieter für den Mietzins Betreibung angehoben hat?

Nein, der Vermieter kann das Retentionsrecht auch geltend machen, wenn er noch keine Betreibung erhoben hat. Sch K G 283

82. Wie steht es, wenn der Mieter den Mietzins deponiert?

Wenn der Mieter zur Abwendung einer Retention den Betrag des Mietzinses deponiert, so tritt die einbezahlte Summe an Stelle der Retentionsobjekte.

83. Von wann an berechnet sich der verfallene Jahreszins und der laufende Halbjahreszins, für welche die Retention verlangt werden kann?

Für die Bestimmung des verfallenen Jahreszinses und des laufenden Halbjahreszinses ist der Zeitpunkt der Verwertung der Retentionsgegenstände maßgebend.

84. Bei wem hat der Vermieter das Begehren um Vornahme der Retention anzubringen?

Das Begehren ist beim Betreibungsamt des Ortes, wo sich die Retentionsobjekte befinden, anzubringen.

85. Wie wird das Retentionsrecht vom Betreibungsbeamten vollzogen?

Der Betreibungsbeamte nimmt die sogenannte Retentionsurkunde auf, in welcher er die retinierten Gegenstände gleich wie in einer Pfändungsurkunde aufführt.

86. Hat der Betreibungsbeamte den Mieter von der Vornahme der Retention vorher zu benachrichtigen?

Nein, dies ist wohl bei der Pfändung vorgeschrieben, nicht aber bei der Retention.

87. Was hat der Mieter zu machen, wenn der Betreibungsbeamte Gegenstände mit Retention belegt, die er, der Mieter, als unpfändbare Kompetenzstücke betrachtet?

In diesem Falle hat der Mieter binnen 10 ^{sch K 6} Tagen von der Kenntniznahme an dagegen bei ¹⁷ der erstinstanzlichen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter Beschwerde zu erheben. Unterläßt er dies, so besteht die Retention auch hinsichtlich dieser Gegenstände als zu Recht.

88. Was hat der Mieter zu tun, wenn er die Mietzinsforderung, für die der Vermieter Retention verlangt, ganz oder teilweise bestreiten will?

Dann hat der Mieter nicht auf dem Wege ^{id 153} der Beschwerde, vorzugehen, sondern er hat, ^{21b1 3} wenn ihm der Zahlungsbefehl zugestellt wird, ^{id 74} binnen zehn Tagen beim Betreibungsamt Rechtsvorschlag zu erheben.

89. Was hat der Mieter zu tun, wenn der Vermieter gestützt auf den schriftlichen Mietvertrag provisorische Rechtsöffnung erhalten hat und er dennoch der Ansicht ist, daß er die Forderung nicht oder nur teilweise schuldig sei?

In diesem Falle hat der Mieter gegen den ^{id 88} Vermieter eine Aberkennungssklage zu erheben, ^{21b1 2} und zwar durch Einreichung einer Klageschrift

direkt beim Richter des Betreibungsortes und unter Beilegung der Rechtsöffnungsverfügung.

90. Kann die Retention stets für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins verlangt werden?

Selbstverständlich ist, daß die Retention nur für den verfallenen Zins verlangt werden kann, soweit er rückständig ist. Mit Bezug auf den laufenden Zins ist zu sagen, daß die Retention für denselben nach der neueren Rechtsprechung nur dann verlangt werden kann, wenn der Mieter aus der Mieträumlichkeit wegziehen oder die in dieser Räumlichkeit befindlichen Gegenstände wegschaffen will.

91. Kann die Retention auch während der Betreibungsferien und des Rechtsstillstandes verlangt werden?

Da es sich bei der Aufnahme der Retentionsurkunde für den laufenden Zins um eine dringliche Maßnahme zur Erhaltung von Vermögensgegenständen handelt, kann die Retention auch während der Betreibungsferien und des Rechtsstillstandes angerufen werden, nicht dagegen, wenn sie bei Beanspruchung des Retentionsrechtes lediglich für fälligen Mietzins und als Vorbereitung der Betreibung erscheint.

92. Wie verhält es sich, wenn die retinierten Gegenstände bereits zu Gunsten

anderer Gläubiger des Mieters auf dem Betreibungswege gepfändet worden sind?

Die gepfändeten Retentionsobjekte haften allerdings auch den anderen Gläubigern, allein aus dem Erlös ist zuerst der Vermieter für seine Mietzinsforderung, für die er die Retention ausgewirkt hat, zu befriedigen, und nur ein allfälliger Mehrerlös fällt den Pfändungsgläubigern zu.

93. Was kann der Vermieter machen, wenn der Mieter vor Aufnahme der Retention unerwartet seine Möbel wegschaffen will und die Zeit nicht ausreicht, um den Betreibungsbeamten herbeizurufen?

In einem solchen Falle kann der Vermieter ^{sch K 6} die Hilfe der Polizei oder der Gemeindebehörde anrufen, und diese haben dafür zu sorgen, daß ²⁸³ der Mieter so viele Gegenstände zurückläßt, als ^{21b1 2} zur Deckung der Mietzinsforderung notwendig ist. Dem Betreibungsbeamten ist aber nachher hievon ungehäumt Kenntniß zu geben.

94. Welches sind nun die rechtlichen Wirkungen der Retentionsurkunde für den Vermieter?

Die Retentionsurkunde gewährt dem Vermieter ^{id} lediglich Sicherheit dafür, daß die ^{21b1 3} retinierten Gegenstände zu seinen Gunsten stehen bleiben. Um zu seinem Gelde zu kommen, hat er nun aber, falls er das noch nicht getan hat,

gegen den Mieter Betreibung anzuheben, und zwar die Betreibung auf Pfandverwertung, wofür ihm vom Betreibungsamt eine Frist angelegt wird.

95. Welches sind nun die Folgen, wenn der Vermieter die ihm in der Retentionsurkunde angelegten Fristen versäumt?

Versäumt der Vermieter die in der Retentionsurkunde angelegten Fristen, so erlischt die Urkunde, dagegen geht selbstverständlich dadurch allein das Retentionsrecht des Vermieters nicht unter, sondern es kann derselbe die Aufnahme eines neuen Retentionsverzeichnisses verlangen, so lange die Voraussetzungen für die Auswirkung der Retention wenigstens noch vorhanden sind.

96. Was kann der Vermieter machen, wenn der Mieter Gegenstände, die retinierbar oder bereits retiniert worden sind, heimlich oder gewaltsam fort schafft?

Sch K G
284

In diesem Falle kann der Vermieter in den ersten zehn Tagen nach der Fortschaffung der Gegenstände dieselben mit Hilfe der Polizeigewalt in die vermieteten Räumlichkeiten zurückbringen lassen.

97. Wann sind Gegenstände heimlich fortgeschafft worden?

Von einer heimlichen Fortschaffung kann nur dann geredet werden, wenn sie hinter dem Rücken des Vermieters und unter Umständen, die er nicht kannte, und auch nicht kennen konnte, erfolgte, und vorausgesetzt, daß der Mieter wußte oder wissen mußte, daß der retentionsberechtigte Vermieter gegen die Entfernung protestieren würde. Es kann deshalb nicht immer schon dann von einer heimlichen Fortschaffung gesprochen werden, wenn sie ohne Vorwissen des Vermieters geschah.

98. Wann liegt eine gewaltsame Entfernung vor?

Von einer gewaltsamen Entfernung kann dann geredet werden, wenn gegen den Vermieter oder seine Hausgenossen, Beauftragten, Bevollmächtigten oder Stellvertreter Gewalt angewendet wurde.

99. An wen hat sich der Vermieter mit einem solchen Gesuche zu wenden?

Der Vermieter kann diese Hülfe der Polizeigewalt nicht direkt anrufen, sondern er hat sich an das Betreibungsamt zu wenden. Dieses wird in der Regel zunächst den Schuldner ohne Mitwirkung der Polizei zur Rückschaffung anhalten. Gibt der Schuldner darauf zu, daß die Objekte in seinem Besitze seien, weigert er sich aber, sie heraus zu geben, so hat der Betreibungsbeamte nötigenfalls mit Hülfe der Poli-

zei vorzugehen. Bestreitet der Schuldner dagegen deren Besitz, so hat der Betreibungsbeamte denselben über ihren Verbleib zu befragen, seine bezüglichen Angaben zu kontrollieren und die Rückschaffung anzuordnen. Bei unrichtigen Angaben oder Auskunftsverweigerung des Mieters ist bei diesem, nötigenfalls mit polizeilicher Hülfe, eine Wohnungsdurchsuchung vorzunehmen.

100. Ist der Vermieter, wenn der Mieter mit der Zinszahlung im Rückstande ist, auf alle Fälle auf die Retention angewiesen, um zu seinem Gelde zu gelangen?

Nein. Der Vermieter kann natürlich gegen den Mieter auch die gewöhnliche Betreibung auf Pfändung erheben. In diesem Falle partizipiert er aber, wenn er nicht nachträglich noch die Retention verlangt, mit den Gläubigern der gleichen Gruppe am Erlös der Pfandobjekte gleichmäßig. Aus diesem Grunde ist bei einem finanziell schlecht stehenden Mieter für den Vermieter die Retention vorzuziehen. Mit Bezug auf das Recht des Vermieters, beim Zahlungsverzug des Mieters überdies dessen Ausweisung zu verlangen, vergleiche die Fragen 120—130.





VI. Die Beendigung des Mietvertrages.

101. Wann hört das Mietvertragsverhältnis auf?

Das Mietvertragsverhältnis erlischt infolge:
Zeitablauf;
Kündigung;
Rücktrittes aus wichtigen Gründen;
Konkurs des Mieters;
Ausweisung.

102. Wann erlischt der Mietvertrag durch bloßen Zeitablauf?

Der Mietvertrag erlischt ohne weiteres, wenn O R 267
er auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen worden Ziff 1
ist, mit Ablauf dieser Zeit. Dies ist z. B. der
Fall, wenn ein Pferd für einen Wiederholungs=
kurs gemietet wird, oder wenn ein Landhaus
zu einem Ferienaufenthalt gemietet wird. Unter
Umständen braucht nicht einmal eine bestimmte
Zeit in Tagen oder Monaten angegeben zu sein,
sondern er kann sich die Dauer des Mietver=
hältnisses auch mit mehr oder weniger Bestimm=
theit aus dem im Vertrage bestimmten Gebrauchs=
zwecke ergeben. So wenn z. B. ein Zimmer zur
Besichtigung eines Umzuges gemietet wird.

In einem solchen Falle ist also eine Kündigung nicht notwendig, sondern das Mietverhältnis endigt ohne weiteres mit dem Ablauf der Zeit.

103. Wie verhält es sich, wenn der Mietvertrag allerdings auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, in demselben aber eine Kündigungsfrist vorgesehen ist?

In einem solchen Fall geht das Mietverhältnis nicht allein schon mit dem Zeitablauf unter, sondern es muß dasselbe auf diesen Zeitpunkt gekündigt werden.

Wenn z. B. eine Wohnung auf zwei Jahre gemietet wird mit einer vierteljährlichen Kündigungsfrist, so wird eben angenommen, daß die Parteien sich nur vorläufig auf 2 Jahre haben binden wollen, daß aber eine weitere Fortdauer des Mietverhältnisses nicht ausgeschlossen sein solle. Soll das Mietverhältnis in einem solchen Fall deshalb nach Ablauf der 2 Jahre endigen, so hat eine Kündigung auf $\frac{1}{4}$ Jahr voranzugehen.

OR 268

Wird die Kündigung unterlassen, so gilt in Ermangelung einer anderen Vereinbarung der Vertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Das gleiche ist der Fall, wenn bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag nach deren Ablauf das Mietverhältnis mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermieters fortgesetzt wird.

104. Wie kann ein Mietvertrag, der weder ausdrücklich noch stillschweigend auf eine bestimmte Dauer vereinbart wurde, aufgelöst werden?

Ein derartiger auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag kann sowohl seitens des Vermieters, als auch seitens des Mieters durch Kündigung aufgelöst werden. O R 267
Abf 1

105. Was für Kündigungsfristen bestehen in einem solchen Falle?

In erster Linie gelten, wenn der Mietvertrag darüber Bestimmungen enthält, die vertraglichen Vereinbarungen. id
Abf 2

106. Was für Kündigungsfristen gelten nun aber, wenn der Vertrag keinerlei Bestimmungen darüber enthält?

Enthält der auf unbestimmte Zeitdauer abgeschlossene Mietvertrag keine Bestimmungen über die Kündigung, so kommen die gesetzlichen Kündigungsfristen des Obligationenrechtes zur Anwendung. Dieses kennt dabei dreierlei Kündigungsstermine, je nachdem es sich um die Miete: id

- a) einer unmöblierten Wohnung, von Geschäftszulocalen, Werkstätten, Verkaufsladen, Magazinen, Keller, Scheunen, Stallungen und ähnlichen Räumlichkeiten,

- b) möblierter Wohnungen, oder einzelner Zimmer oder des Mobiliars für eine Wohnung, oder endlich
- c) von beweglichen Sachen, handelt.

107. Wann können unmöblierte Wohnungen, Geschäftslokale, Werkstätten, Verkaufsladen, Magazine, Keller, Scheunen, Stallungen und ähnliche Räumlichkeiten gekündigt werden?

OR 267

Abf 2

Siff 1

Hier stellt das Gesetz vorerst auf den Ortsgebrauch ab, indem es bestimmt, daß solche Wohnungen und Räumlichkeiten auf das ortsübliche Ziel gekündigt werden könnten. In Zürich gelten als ortsübliche Ziele nur der 1. April und der 1. Oktober, in Basel der 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober. In ländlichen Verhältnissen gelten als ortsübliche Ziele im Kanton Zürich auch noch der 1. Februar und 1. November. Die Kündigungsfrist ist eine vierteljährliche.

Mangelt es an einem solchen Ortsgebrauche, so können diese Mietobjekte nur je auf Ende einer halbjährlichen Mietzdauer mit einer vor-
ausgehenden dreimonatlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Wenn also A eine unmöblierte Wohnung auf 1. April 1914 für unbestimmte Zeit gemietet hat, so kann er sie bis zum 1. Juli 1914 auf den 30. September 1914 kündigen. Nachher kann er sie nur noch auf 31.

März 1915 kündigen und zwar bis zum 1. Januar 1915.

108. Ist die Kündigung am ersten Tage des Kalendervierteljahres noch zulässig?

Ja. Es entspricht einer allgemeinen Übung im Verkehr, daß der Mieter in der Regel nicht am letzten Tage des Kalendervierteljahres, sondern erst am ersten Tage des neuen Kalendervierteljahres die Wohnung zu räumen hat. Deshalb ist auch die Kündigung am 1. Tage des vorhergehenden Kalendervierteljahres noch rechtzeitig.

109. Welches sind die gesetzlichen Kündigungsfristen bei der Miete möblierter Wohnungen oder einzelner Zimmer oder des Mobiliars für eine Wohnung?

In solchen Fällen kann nur auf das Ende O R 267
einer monatlichen Mietdauer, mit vorausgehen- Abs 2
der zweiwöchentlichen Kündigungsfrist gekündigt Ziff 2
werden. Wenn also A eine möblierte Wohnung auf 1. April 1914 für unbestimmte Zeit gemietet hat, so kann er sie bis zum 16. April 1914 schon auf den 30. April künden, nach dem 16. April aber erst auf 31. Mai und zwar bis 17. Mai 1914.

110. Welches ist die gesetzliche Kündigungsfrist bei Mieten von beweglichen Sachen?

Q R 267 Mietverträge über bewegliche Gegenstände
Abs 2 können auf jeden beliebigen Zeitpunkt gekündet
Siff 3 werden, und zwar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Tagen.

111. Wie verhält es sich, wenn die Kündigung früher erfolgt, als das Gesetz vorschreibt?

Eine solche Kündigung ist wirksam, denn das Gesetz schreibt nur vor, wann die Kündigung spätestens zu erfolgen habe.

112. Wie verhält es sich, wenn die Kündigung später erfolgt, als das Gesetz vorschreibt?

Eine solche Kündigung ist ungültig. Ob sie aber wenigstens für den nächsten Termin Gültigkeit habe, hängt von den Umständen ab. Die Frage kann nur da bejaht werden, wo aus der verspäteten Kündigung der Wille hervorgeht, daß sie eventuell für den nächsten Termin gelten solle, und wenn dieser Wille vom Empfänger der Kündigung erkannt wurde. Es empfiehlt sich deshalb, um unliebsamen Streitigkeiten vorzubeugen, die Kündigung auf den nächsten Termin zu wiederholen.

113. Wie ist die Bestimmung in einem Mietvertrage, die Miete solle „auf zwei Jahre unaufkündbar“ oder „auf zwei Jahre fest“ abgeschlossen sein, auszulegen?

Derartige Bestimmungen sind dahin zu interpretieren, daß unter Beobachtung der vertraglichen oder der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den Schluß des zweiten Jahres und nicht erst am Schluß desselben gekündigt werden kann.

114. Welchen Einfluß hat der Tod des Mieters auf den Mietvertrag?

Der Tod des Mieters ist nur von Bedeutung bei Mieten, die auf ein Jahr oder noch für längere Zeit abgeschlossen wurden. Bei solchen Mieten sind nämlich im Falle des Todes des Mieters sowohl seine Erben, als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Beobachtung der gesetzlichen Fristen auf das nächste Ziel und zwar ohne Entschädigung zu kündigen.

Für die Miete auf unbestimmte Zeit gilt diese Bestimmung nicht, ebenso nicht für Mietverträge mit einer Dauer von weniger als einem Jahr.

115. Welchen Einfluß hat der Tod des Vermieters auf den Mietvertrag?

In der Regel hat der Tod des Vermieters keinerlei Einfluß auf den Mietvertrag.

116. Kennt das Gesetz noch andere Gründe, die zum Rücktritt vom Mietvertrag berechtigen?

Ja, aber nur bei solchen Mieten, bei denen der Mietgegenstand eine unbewegliche Sache ist,

und die auf eine bestimmte Zeitdauer abgeschlossen
 O R 269 worden sind. Liegt ein solcher Mietvertrag vor,
 so kann nämlich nach dem Gesetz auch vor Ab-
 lauf der Mietzeit jeder Teil aus wichtigen
 Gründen, die ihm den Antritt oder die Fort-
 setzung des Mietverhältnisses unerträglich ma-
 chen, dem andern Teil unter Beobachtung der
 gesetzlichen Fristen kündigen, immerhin nur,
 wenn er ihm vollen Ersatz anbietet. Ist die
 id
 21b f 2 Miethiete für ein Jahr oder längere Zeit abge-
 schlossen, so hat der Vermieter oder Mieter An-
 spruch auf Bezahlung von mindestens einem
 halben Jahreszins. Der Mieter ist erst dann
 gehalten, die Mietsache zu verlassen, wenn ihm
 id
 21b f 3 der Ersatz geleistet ist. Als solche wichtige Gründe
 wurden unter anderem von den Gerichten schon
 angesehen: für den Mieter die Errichtung eines
 Gebäudes in nächster Nähe des Miethauses, wo-
 durch diesem Licht entzogen wird, oder eines
 lärmenden Betriebes, Wägen, welche trotz aller
 Maßregeln des Vermieters nicht zu vertreiben
 sind, für Mieter und Vermieter Unverträglichkeit
 und Feindschaft zwischen den Parteien.

Selbstverständlich ist nur derjenige Teil be-
 rechtigt, zu kündigen und vom Vertrage zurück-
 zutreten, der nicht das unerträgliche Verhältnis
 durch sein Verhalten selber herbeigeführt hat.

**117. Was hat der Konkursausbruch über
 den Mieter für Folgen auf das Mietver-
 hältnis?**

O R 266 Wenn der Mieter in Konkurs fällt, so ist
 der Vermieter zur Auflösung der Miethiete berech-

tigt, sofern ihm nicht binnen angemessener Frist für die rückständigen und die später fälligen Mietzinse Sicherheit geleistet wird. Unter diesen später fälligen Zinsen ist nur der Mietzins zu verstehen, der bis zum nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin läuft. Die Sicherheit kann der Mieter leisten durch Bürgschaft, Hinterlegung von Wertchriften oder durch Faustpfand.

118. Ist der Vermieter bei der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages zufolge Konkurses des Mieters berechtigt, auch Schadenersatz zu fordern?

Im allgemeinen ist diese Frage zu verneinen, denn im Konkursausbruch über den Mieter liegt an sich noch kein vertragswidriges Verhalten des Letztern.

119. Welchen Einfluß hat der Konkurs des Vermieters auf den Mietvertrag?

Beim Konkurs des Vermieters steht dem Mieter kein besonderes Lösungsrecht zu. Gemäß den Bestimmungen des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes hat die Konkursmasse das Recht, in den Mietvertrag einzutreten.

120. Stehen dem Vermieter, falls der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses im Rückstande ist, abgesehen von der Betreibung und dem Retentionsrechte, noch andere

Mittel gegen den säumigen Schuldner zur Verfügung?

OR 265 Ja. Wenn der Mieter nämlich mit einer vor Ablauf der Mietzeit fälligen Zinszahlung im Rückstande geblieben ist, so kann ihm der Vermieter eine Frist zur Bezahlung des Mietzinses ansetzen, unter der Androhung, daß, sofern nicht innerhalb dieser Frist der rückständige Zins bezahlt werde, der Mietvertrag mit Ablauf der Frist aufgelöst sei.

121. Wie lange hat diese Frist zu sein?

Das Gesetz unterscheidet hier zwischen Mietverträgen, die auf ein halbes Jahr und längere Zeit geschlossen wurden und solchen Mietverträgen, die auf kürzere Dauer als ein halbes Jahr abgeschlossen wurden. Im ersteren Fall beträgt die anzusetzende Frist dreißig Tage, im letzteren Fall sechs Tage. Dabei ist zu beachten, daß ein Mietvertrag, der für eine bestimmte, sechs Monate übersteigende Zeit fest abgeschlossen worden ist, der nachher aber vierteljährlich gekündigt werden kann, sich auch nach Ablauf der festen Zeit als ein Vertrag darstellt, bei dem unpünktlicher Zinsung halber eine Frist von dreißig Tagen und nicht eine solche von sechs Tagen anzusetzen ist.

122. Von wann an läuft diese Frist?

ib
216f 2

Die Frist ist von dem Tage an zu berechnen, an dem deren Ansetzung dem Mieter zugekommen ist.

123. Können diese Fristen durch Vereinbarung der Parteien im Mietvertrage abgekürzt werden?

Nein, dies ist nicht zulässig. Es handelt sich OR 265
Abf 3 um eine gesetzliche Frist, und es wäre deshalb eine Bestimmung im Mietvertrage, daß die anzusetzende Frist nur vier Tage betragen solle, ungültig.

124. Können die Parteien im Mietvertrag bestimmen, daß das Mietverhältnis bei Zahlungsverzug des Mieters sofort als aufgehoben zu betrachten sei? ib

Auch eine derartige Bestimmung müßte als ungültig betrachtet werden.

125. Was erfolgt, wenn der Mieter in-
nert der angesetzten Frist den Mietzins be-
zahlt?

In diesem Fall fällt die Androhung der Ausweisung wieder dahin, und der Mietvertrag nimmt unter den früheren Bedingungen seinen Fortgang.

126. Welches sind die Folgen, wenn der Mieter den Mietzins erst nach Ablauf der angesetzten Frist bezahlt?

In diesem Falle kann der Vermieter natürlich auf der Ausweisung beharren, er kann aber auch auf dieselbe verzichten. Hat der Vermieter nach Ablauf des Termines die verspätete Zah-

lung vorbehaltlos entgegengenommen, so ist dies als ein Verzicht auf die Ausweisung auszulegen, und er kann deshalb die Ausweisung des Mieters nicht mehr verlangen.

127. Ist die Fristansetzung zwecks Androhung der Auflösung des Mietverhältnisses an eine besondere Form gebunden?

Nein. Der Vermieter kann die Androhung selber dem Mieter brieflich mitteilen, wobei er allerdings gut daran tut, wenn er den betreffenden Brief einschreiben läßt und von demselben eine Kopie nimmt, um sich damit, falls der Mieter die Fristansetzung bestreiten sollte, den Beweis zu sichern. Er kann dem Mieter aber eine solche Frist auch auf amtlichem Wege ansetzen lassen (im Kanton Zürich durch den Gemeindeammann oder den Audienzrichter). Diesen Weg wird er dann einschlagen müssen, wenn er gegen den Mieter für den Mietzins bereits die gewöhnliche Betreibung angehoben hat. Hat er jedoch noch keine Betreibung angehoben, so wird er von der ihm durch das Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz gebotenen Möglichkeit, diese Fristansetzung mit der Betreibung für den Mietzins zu verbinden, Gebrauch machen.

SchKG
282

128. Wie und wo hat der Vermieter ein derartiges Begehren anzubringen?

Der Vermieter kann dieses Begehren mündlich oder schriftlich beim Betreibungsbeamten des Ortes, wo der Mieter wohnt, anbringen. Dabei

hat er aber außer der Angabe des rückständigen Mietzinses noch ausdrücklich zu verlangen, daß dem Mieter eine sechs- bzw. dreißigtägige Frist mit der Androhung der Auflösung des Mietvertrages angesetzt werden solle, denn sonst wählt der Betreibungsbeamte den Zahlungsbefehl für die gewöhnliche Betreibung auf Pfändung, in welchem eine Fristansetzung nicht enthalten ist.

129. Innert welcher Frist hat der Mieter, wenn er den Mietzins bestreiten will, in einem solchen Falle Rechtsvorschlag zu erheben?

Die gewöhnliche Rechtsvorschlagsfrist beträgt zehn Tage. Dies gilt auch in denjenigen Fällen, in welchen dem Mieter eine dreißigtägige Frist angesetzt wird (vergl. Frage 121). Dagegen wird in den Fällen, in welchen für die Auflösung des Mietverhältnisses die Ansetzung einer Frist von sechs Tagen gestattet ist, die Frist zur Anbringung des Rechtsvorschlages auf drei Tage herabgesetzt.

Sch K G
282
216 f 2

130. Wie hat der Vermieter weiter vorzugehen, wenn der Mieter innert der angesetzten Frist weder Rechtsvorschlag erhebt, noch Zahlung leistet?

Der Mietvertrag gilt dann gemäß der gemachten Androhung als aufgelöst, und es kann der Vermieter deshalb bei der zuständigen Behörde (im Kanton Zürich beim Audienzrichter) die Ausweisung des Mieters aus den Miet-

lokalitäten verlangen. Zu diesem Behufe hat er der Behörde das Zahlungsbefehlsdoppel mit der Bescheinigung des Betreibungsamtes, daß kein Rechtsvorschlag erfolgt sei, oder mit dem Ausweis darüber, daß er aufgehoben worden sei, vorzulegen. Sind diese Belege beigebracht, so erläßt die zuständige Behörde den Ausweisungsbefehl. Mit diesem wird dem Mieter befohlen, innert einer kurzen Frist die Mietlokalitäten zu räumen, unter Androhung von Zwangsexekution.

131. Was hat der Vermieter zu tun, wenn der Mieter auch diesem Ausweisungsbefehle keine Folge leistet?

In diesem Falle kann der Vermieter einen Exekutionsbefehl verlangen, der von der gleichen Behörde erlassen wird, die den Ausweisungsbefehl verfügt hat. Mit dem Exekutionsbefehl wird ein Beamter (im Kanton Zürich der Gemeindeammann) beauftragt, den Ausweisungsbefehl auszuführen, d. h. die Mietlokalitäten zu räumen, nötigenfalls mit Hülfe der Polizeigewalt.

132. In welchem Zustande hat der Mieter nach Schluß des Mietverhältnisses den Mietgegenstand zurückzugeben?

○ R 271 Das Obligationenrecht bestimmt, daß der Mieter auf den Schluß des Mietverhältnisses den Mietgegenstand nach Maßgabe des Ortsgebrauches in dem Zustande zurückzugeben habe, in dem er ihn erhalten hat. Dabei wird ver-

mutet, daß der Mieter den Gegenstand in gutem O R 271
Zustande empfangen habe. Wenn demnach der 21b f 3
Mieter behauptet, es sei ein Mangel schon zur
Zeit des Vertragsabschlusses vorhanden gewesen,
so hat er dies zu beweisen. Es empfiehlt sich
deshalb, Mängel, die schon beim Antritt des
Mietverhältnisses konstatiert werden, bereits im
Mietvertrage zu erwähnen; denn sonst läuft der
Mieter Gefahr, auch für solche einstehen zu
müssen.

133. Haftet der Mieter auch für die aus
der vertragsgemäßen Benützung der Miet-
sache sich ergebende Abnutzung oder Ver-
änderung?

Nein, denn es ist davon auszugehen, daß id 21b f 2
ein Teil des Mietzinses als Gegenwert der Ab-
nutzung oder Veränderung der Mietsache insolge
vertragsgemäßen Gebrauches aufzufassen sei, und
es kann der Vermieter deshalb dafür nicht noch
einmal Entschädigung verlangen. Der Mieter hat
deshalb für das Auslaufen der Haustreppe, das
Ausbrennen des Zimmerofens und das Bleichen
der Tapeten nicht einzutreten, wenn diese Ver-
änderungen nur zufolge des vertragsgemäßen
Gebrauches eingetreten sind, und ihn nicht ein
Verschulden trifft, oder falls es sich nicht um
kleineren Mängel handelt, deren Reparatur ihm
obliegt (vergl. Frage 51). So ist es Uebung,
daß der Mieter beim Auszuge aus seiner Woh-
nung die Küche weißeln läßt.



VII. Der Mietvertrag.

Achter Titel des Obligationenrechtes vom 30. März 1911.

Art. 253.

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter den Gebrauch einer Sache zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter hierfür einen Mietzins zu leisten.

Art. 254.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu übergeben und während der Mietzeit in demselben zu erhalten.

Wird die Sache in einem Zustande übergeben, der den vertragsmäßigen Gebrauch ausschließt oder in erheblicher Weise schmälert, so ist der Mieter berechtigt, von dem Vertrage zurückzutreten oder eine verhältnismäßige Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen.

Handelt es sich um Mängel, die für die Gesundheit des Mieters oder seiner Hausgenossen oder Arbeiter eine erhebliche Gefahr in sich schließen, so kann er auch dann zurücktreten, wenn er diese Gefahr beim Abschluß des Vertrages gekannt oder auf das Rücktrittsrecht verzichtet hat.

Art. 255.

Gerät die Sache während der Mietzeit in einen Zustand, der den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließt oder in erheblicher Weise schmälert, so kann der Mieter, wenn er nicht dafür verantwortlich ist, eine verhältnismäßige Herabsetzung des Mietzinses verlangen und, wenn dem Mangel nicht innerhalb angemessener Frist abgeholfen wird, von dem Vertrage zurücktreten.

Der Vermieter ist zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er nicht beweist, daß ihm keinerlei Verschulden zur Last falle.

Art. 256.

Wenn während der Mietzeit die vermietete Sache dringender Ausbesserungen bedarf, so muß der Mieter sich dieselben unter Vorbehalt seiner Rechte gefallen lassen.

Untergeordnete Mängel, die bei Antritt der Miete vorhanden sind oder während derselben eintreten, und die der Mieter nicht auf eigene Kosten zu heben hat, kann er, wenn der Vermieter auf Anzeige innerhalb einer angemessenen Frist nicht Abhülfe schafft, auf dessen Kosten beseitigen lassen.

Art. 257.

Kann der Mieter wegen eigener Verschuldung oder wegen eines in seiner Person eingetretenen Zufalles von der gemieteten Sache keinen oder nur einen beschränkten Gebrauch machen, so bleibt er zur Entrichtung der vollen

Gegenleistung verbunden, soweit der Vermieter die vermietete Sache zu vertragsmäßigem Gebrauche bereit gehalten hat.

Der Vermieter muß sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart oder aus anderweitiger Verwertung der Sache erlangt hat.

Vorbehalten bleibt der Rücktritt vom Vertrag aus wichtigen Gründen (Art. 269).

Art. 258.

Wenn ein Dritter auf die gemietete Sache einen Anspruch erhebt, der sich mit dem Rechte des Mieters nicht verträgt, so ist der Vermieter verpflichtet, auf Anzeige des Mieters hin den Rechtsstreit zu übernehmen und im Falle einer Störung des Mieters in der vertragsmäßigen Benutzung des Mietgegenstandes Schadenersatz zu leisten.

Art. 259.

Wird die vermietete Sache nach Abschluß des Mietvertrages vom Vermieter veräußert oder auf dem Wege des Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahrens ihm entzogen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Mietvertrages von dem Dritten nur fordern, wenn dieser sie übernommen hat, der Vermieter aber bleibt zur Erfüllung des Vertrages oder zu Schadenersatz verpflichtet.

Ist der Mietgegenstand eine unbewegliche Sache, so hat der Dritte, sofern der Vertrag keine frühere Auflösung gestattet, den Mieter bis

zu dem Termin, auf den nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden kann (Art. 267, Ziffer 1 und 2), in der Miete zu belassen und gilt, wenn er die Kündigung unterläßt, als in das Mietzverhältnis eingetreten.

Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen über die Wirkung der Enteignung.

Art. 260.

Bei der Miete an einem Grundstück kann verabredet werden, daß das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt werden soll.

Diese Vormerkung bewirkt, daß jeder neue Eigentümer dem Mieter die Benutzung des Grundstückes nach Maßgabe des Mietvertrages gestatten muß.

Art. 261.

Der Mieter ist verpflichtet, bei dem Gebrauche der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und im Falle der Wohnungsmiete auf die Hausgenossen billige Rücksicht zu nehmen.

Verleßt der Mieter trotz Abmahnung andauernd diese Pflicht, oder fügt er durch offenbar mißbräuchliches Verhalten der Sache dauernden Schaden zu, so kann der Vermieter die sofortige Auflösung des Mietvertrages nebst Schadenersatz verlangen.

Sind Ausbesserungen an der gemieteten Sache nötig, welche dem Vermieter obliegen, oder

maßt sich ein Dritter Rechte an der gemieteten Sache an, so ist der Mieter bei Vermeidung von Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter sofort Anzeige zu machen.

Art. 262.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietzins zu der vereinbarten oder ortsüblichen Zeit zu bezahlen.

Fehlt es an einer solchen Zeitbestimmung, so ist der Mietzins bei Mieten auf die Dauer von einem oder mehreren Jahren oder Halbjahren je nach Ablauf eines halben Jahres, bei Mieten von kürzerer Dauer je nach Ablauf eines Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit zu bezahlen.

Art. 263.

Der Vermieter hat die auf der vermieteten Sache haftenden Lasten und Abgaben zu tragen.

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der gemieteten Sache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen liegen dem Mieter, die größeren Wiederherstellungen dem Vermieter ob, je nach Maßgabe des Ortsgebrauches.

Art. 264.

Der Mieter ist berechtigt, die gemietete Sache ganz oder teilweise weiter zu vermieten oder die Miete an eine dritte Person abzutreten,

vorausgesetzt, daß dadurch nicht eine für den Vermieter nachtheilige Veränderung bewirkt wird.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, daß der Untermieter die Sache nicht anders gebrauche, als es dem Mieter gestattet ist.

Der Vermieter ist berechtigt, den Untermieter unmittelbar hiezu anzuhalten.

Art. 265.

Wenn der Mieter mit einer vor Ablauf der Mietzeit fälligen Zinszahlung im Rückstande geblieben ist, so kann ihm der Vermieter bei Mieten, die für ein halbes Jahr oder längere Zeit geschlossen sind, eine Frist von dreißig Tagen, bei Mieten von kürzerer Dauer eine Frist von sechs Tagen mit der Androhung ansetzen, daß, sofern nicht innerhalb dieser Frist der rückständige Mietzins bezahlt werde, der Mietvertrag mit deren Ablauf aufgelöst sei.

Die Frist ist von dem Tage an zu berechnen, an dem deren Ansetzung dem Mieter zugekommen ist.

Vereinbarungen über Abkürzung dieser Fristen oder über Berechtigung zur sofortigen Aufhebung des Mietvertrages bei Zahlungsverzug sind ungültig.

Art. 266.

Wenn der Mieter in Konkurs fällt, so ist der Vermieter zur Auflösung der Miethen berechtigt, sofern ihm nicht binnen angemessener Frist für die rückständigen und die später fälligen Mietzinse Sicherheit geleistet wird.

Art. 267.

Ist eine bestimmte Dauer der Miete weder ausdrücklich noch stillschweigend vereinbart worden, so ist sowohl der Mieter als der Vermieter berechtigt, das Mietverhältniß durch Kündigung aufzulösen.

Bestimmt der Vertrag nicht etwas anderes, so können von jedem Teile gekündigt werden:

1. unmöblierte Wohnungen, Geschäftslokale, Werkstätten, Verkaufsläden, Magazine, Keller, Scheunen, Stallungen und ähnliche Räumlichkeiten nur auf das nächste ortsübliche Ziel oder, in Ermangelung eines bestimmten Ortsgebrauches, je auf Ende einer halbjährlichen Mietdauer, in beiden Fällen mit einer vorausgehenden dreimonatlichen Kündigungsfrist,
2. möblierte Wohnungen oder einzelne Zimmer oder das Mobiliar für eine Wohnung nur auf Ende einer monatlichen Mietdauer, mit vorausgehender, zweiwöchentlicher Kündigungsfrist,
3. andere gemietete bewegliche Sachen auf jeden beliebigen Zeitpunkt, mit einer Kündigungsfrist von drei Tagen.

Art. 268.

Ist der Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit geschlossen und nach deren Ablauf entweder das Mietverhältniß mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermieters fortgesetzt worden, oder erfolgt von keiner Seite die vertrag-

lich vorgesehene Kündigung, so gilt in Ermangelung anderer Vereinbarung der Vertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Art. 269.

Bei einer auf bestimmte Zeit geschlossenen Miete einer unbeweglichen Sache kann vor Ablauf der Mietzeit jeder Teil aus wichtigen Gründen, die ihm den Antritt oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses unerträglich machen, dem anderen Teil unter Beobachtung der gesetzlichen Fristen (Art. 267) kündigen, wenn er ihm vollen Ersatz anbietet.

Ist die Miete für ein Jahr oder längere Zeit abgeschlossen, so hat der Vermieter oder Mieter Anspruch auf Bezahlung von mindestens einem halben Jahreszins.

Der Mieter ist erst dann gehalten, die Mietsache zu verlassen, wenn ihm der Ersatz geleistet ist.

Art. 270.

Stirbt der Mieter, so sind sowohl seine Erben als der Vermieter berechtigt, die auf ein Jahr oder für längere Zeit abgeschlossene Miete unter Beobachtung der gesetzlichen Fristen (Art. 267) auf das nächste Ziel ohne Entschädigung zu kündigen.

Art. 271.

Auf den Schluß des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand nach Maßgabe

des Ortsgebrauches in dem Zustande zurückzugeben, in dem er ihn erhalten hat.

Er haftet nicht für die aus der vertragsgemäßen Benutzung sich ergebende Abnutzung oder Veränderung.

Es wird vermutet, daß der Mieter den Gegenstand in gutem Zustand empfangen habe.

Art. 272.

Der Vermieter einer unbeweglichen Sache hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören.

Das Retentionsrecht des Vermieters erstreckt sich auch auf die von dem Untermieter (Art. 264) eingebrachten Gegenstände, jedoch nur insoweit, als diesem gegenüber das Recht des Untervermieters reicht.

Ausgeschlossen ist das Retentionsrecht an Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden könnten.

Art. 273.

Die Rechte Dritter an Sachen, von denen der Vermieter wußte oder wissen mußte, daß sie nicht dem Mieter gehören, sowie an gestohlenen oder verlorenen oder sonst abhanden gekommenen Sachen bleiben auch dem Retentionsrecht des Vermieters gegenüber vorbehalten.

Erfährt der Vermieter erst während der Dauer der Miete, daß vom Mieter eingebrachte Sachen diesem nicht gehören, so erlischt sein Retentionsrecht an diesen Sachen, sofern er nicht den Mietvertrag auf das nächste offene Ziel kündigt.

Art. 274.

Der Vermieter kann, wenn der Mieter wegziehen oder die in den gemieteten Räumen befindlichen Sachen fortschaffen will, auf Grund seines Retentionsrechtes mit Hülfe der zuständigen Amtsstelle so viele Sachen zurückhalten, als zu seiner Deckung erforderlich sind.

Sind Gegenstände heimlich oder gewaltsam fortgeschafft worden, so können sie in den ersten zehn Tagen nach der Fortschaffung mit Hülfe der Polizeigewalt in die vermieteten Räumlichkeiten zurückgebracht werden.





VIII. Bundesgesetz über Schuld- betreibung und Konkurs.

Vom 11. April 1889.

Art. 282.

Bei der Betreibung für Miet- und Pachtzinsforderungen ist auf Verlangen des Gläubigers in den Zahlungsbefehl die in den Artikeln 265 und 293 des Obligationenrechtes erwähnte Androhung aufzunehmen und derselben beizufügen, daß nach Ablauf der gesetzlichen Frist der Gläubiger von der zuständigen Behörde die sofortige Ausweisung des Mieters oder Pächters verlangen könne.

In denjenigen Fällen, in welchen der Artikel 265 des Obligationenrechtes dem Vermieter für die Auflösung des Mietvertrages die Ansetzung einer Frist von sechs Tagen gestattet, ist die Frist zur Anbringung des Rechtsvorschlages auf drei Tage herabzusetzen.

Art. 283.

Vermieter und Verpächter können, auch wenn die Betreibung nicht angehoben ist, zur einstweiligen Wahrung ihres Retentionsrechtes

(D R, Art. 272—274 und 286) die Hülfe des Betreibungsamtes in Anspruch nehmen.

Ist Gefahr im Verzuge, so kann die Hülfe der Polizei oder der Gemeindebehörde nachgesucht werden.

Das Betreibungsamt nimmt ein Verzeichnis der dem Retentionsrecht unterliegenden Gegenstände auf und setzt dem Gläubiger eine Frist zur Anhebung der Betreibung auf Pfandverwertung an.

Art. 284.

Wurden Gegenstände heimlich oder gewaltsam fortgeschafft, so können dieselben in den ersten zehn Tagen nach der Fortschaffung mit Hülfe der Polizeigewalt in die vermieteten oder verpachteten Räumlichkeiten zurückgebracht werden. Rechte gutgläubiger Dritter bleiben vorbehalten. Ueber streitige Fälle entscheidet der Richter im beschleunigten Prozeßverfahren.





IX. Muster eines Mietvertrages über eine Wohnung.

Mietvertrag

zwischen Herrn **Johann Müller**, Kaufmann, Hopfen-
straße 36, Zürich 8, als Vermieter

und Herrn **Max Meier**, Ingenieur, Müllerstraße 46,
Zürich 7, als Mieter

ist heute folgender Mietvertrag abgeschlossen und dop-
pelt ausgefertigt worden:

1. Der Vermieter überläßt dem Mieter folgende im
Hause Nr. 97 an der Bahnhofstraße in Zürich 1
gelegenen Räumlichkeiten zur mietweisen Benutzung:
 - a) im II. Stock: eine Wohnung bestehend aus sechs
Zimmern, Badezimmer und Küche;
 - b) auf dem Dachboden: ein Mansardenzimmer;
 - c) auf dem Gsterich: eine Abtheilung;
 - d) im Keller: eine Abtheilung, sowie Anteil an der
Waschküche.
2. Die Miete beginnt mit 1. Januar 1915.
3. Der jährliche Mietzins beträgt sechszeinhundert
Franken und ist zahlbar in vierteljährlichen Raten
von vierhundert Franken, je auf Ende eines Ka-
lendervierteljahres, erstmals auf 31. März 1915.
4. Beiden Teilen steht eine vierteljährliche Aufkündi-
gung zu, und zwar je auf Ende eines Kalender-
vierteljahres, erstmals auf 30. Juni 1915.

5. Ohne die schriftliche Zustimmung des Vermieters ist weder Untermiete noch das Halten von Kostgängern gestattet.
6. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietobjekte sachgemäß zu bewahren und zu unterhalten und sie am Schlusse der Mietzeit in gutem Zustande wieder abzugeben. Ebenso hat der Mieter den Esterich, die Waschküche und den Hausflur der Rehrordnung nach reinigen zu lassen, wobei auf die Hausordnung verwiesen wird, die als integrierender Bestandteil dieses Vertrages gilt.
7. Die rechtzeitige Reinigung der Hausherde und Ofenzüge, sowie das Auskitten der Ofen und das Weissen der Küche, namentlich am Ende der Mietzeit, sowie die Herstellung zerbrochener Fensterscheiben, ist Sache des Mieters.
8. Für Verhältnisse, die in diesem Vertrage nicht vorgesehen und normiert sind, gelten die Bestimmungen des 8. Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes vom 30. März 1911.
9. An den Mieter sind abgegeben worden:
ein Küchenkasten, ein Faßlager im Keller, die nötigen Schlüssel.

Zürich, den 20. Dezember 1914.

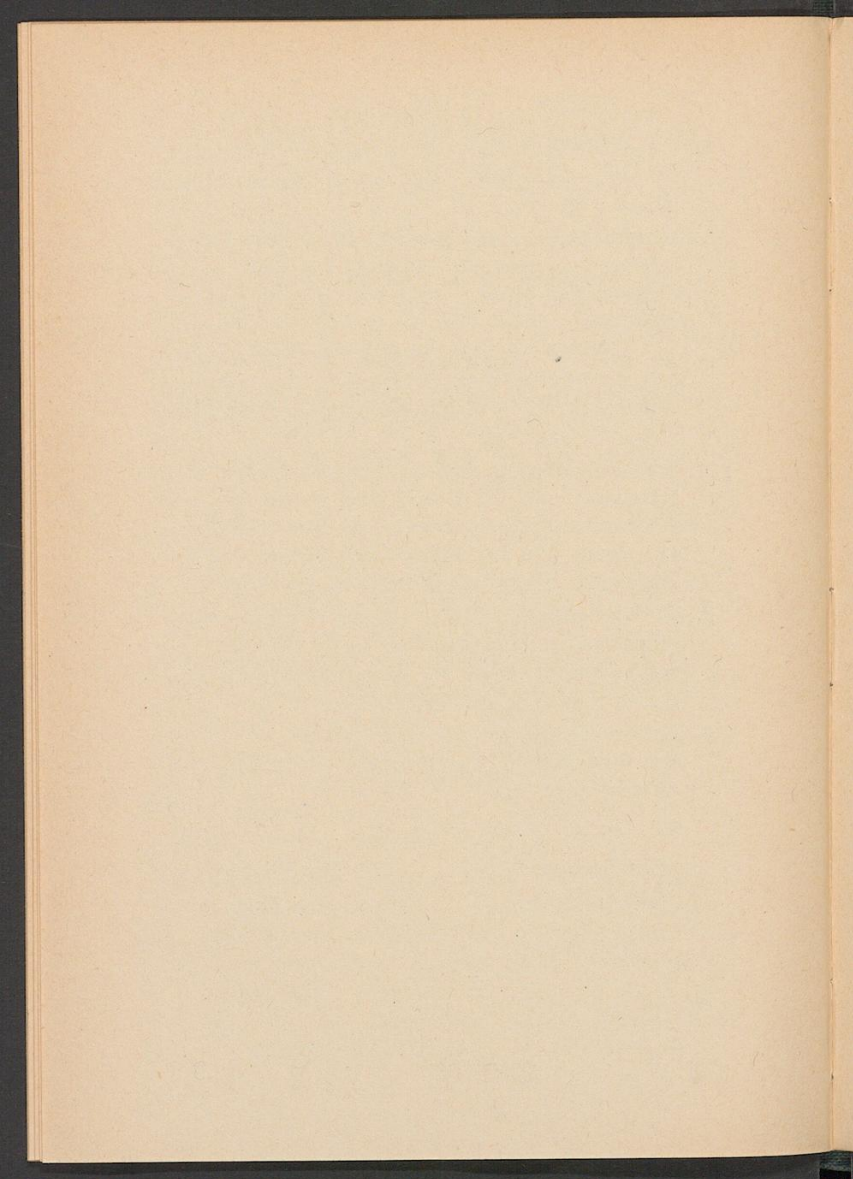
Der Vermieter:

Johann Müller.

Der Mieter:

Max Meier.







Alphabetisches Sachregister.

.....

(Die Zahlen beziehen sich auf die Nummern der Fragen.)

- Abgaben**, Tragung derselben 50.
Abnutzung des Mietgegenstandes 133.
Aftermiete, siehe Untermiete.
Anzeigepflicht des Mieters bei Mängeln 28, 53.
Ausbesserungen an der Mietsache 29, 30, 51.
Ausweisung des Mieters beim Verzuge in der Zinszahlung 120—130.
Bäckerei, Pacht oder Miete 6.
Baufälligkeit der Mietsache 26.
Bestreitung des Mietzinses 88.
Betreibungsferien, Einfluß auf die Retention 91.
Betten des Mieters, wie viele sind retinierbar 74.
Bewegliche Sache, Kündigungsfrist 110.
Bewerbung, Pflicht zur fortdauernden Bewerbung des Mietgegenstandes 49.
Darlehen, Unterschied von der Miete 8.
Deposition des Mietzinses 82.
Drittansprüche beim Retentionsrecht 75, 76, 77.
Erecutionsbefehl 131.
Feuchtigkeit der Wohnung 26.
Gasthof, Miete oder Pacht 6.
Gebäudeversicherungsprämien, Tragung derselben 50.
Gebrauchsleihe, Unterschied von der Miete 7.

Geschäftslokale, Kündigungsfrist 107.

Gestohlene Sachen beim Retentionsrecht 68, 79.

Gesundheitsschädliche Anlagen 26.

Grundbuch, Eintragung der Miete in dasselbe 41-44.

Grundlasten, Tragung derselben 50.

Hausgenossen, Rücksichtnahme auf dieselben 46, Verlegung dieser Pflicht 47, 48.

Irrtum, unrichtige Bezeichnung des Vertrages 9.

Kauf, Einfluß des Verkaufes des Mietgegenstandes auf den Mietvertrag 34, 35, 36, 37, 45.

Keller, Kündigungsfrist 107.

Kleider des Mieters sind nicht retinierbar 70, 73.

Kompetenzstücke des Mieters sind nicht retinierbar 68, 72, 73; eines Dritteigentümers 78.

Konturs des Mieters 117; des Vermieters 119.

Kündigung bei Verkauf des Mietobjectes 35—40; im allgemeinen 103; von unmobilierten Wohnungen, Geschäftslokalen, Werkstätten, Verkaufslokalen, Magazinen, Keller, Scheunen und Stallungen 107; von möblierten Wohnungen und einzelnen Zimmern oder des Mobiliars für eine Wohnung 109; von beweglichen Sachen 110; vorzeitige 111; verspätete 112.

Magazine, Kündigungsfrist 107.

Mangelhaftigkeit der Erfüllung durch den Vermieter bei Beginn der Miete 23, 25; während der Dauer der Miete 24, 28.

Mekgerei, Miete oder Pacht 6.

Mietvertrag, Begriff 2; Gegenstand 3; notwendige Voraussetzung für das Zustandekommen 13.

Mietszins, Art desselben 19; Mietzins in Form von Arbeit 20; Herabsetzung bei vertragswidrigem Zustand der Mietsache 25, 28; Pflicht zur Zahlung 46; Zeitpunkt der Zahlung 59, 60, 61; Verjährung desselben 62.

Mißbrauch in der Bewerbung der Mietsache durch den Mieter 47, 48, 52.

Mobiliar, Kündigungsfrist 109.

Ortsgebrauch bei Zahlung des Mietzinses 60; bei der Kündigung 107; bei Reparaturen 51.

Pachtvertrag, Unterschied von der Miete 5.

Pfändung, Verhältnis zur Retention 92.

Polizeigewalt, Anrufung bei Wegschaffung von Retentionsobjekten 93, 96.

Rechtsstillstand, Einfluß auf die Retention 91.

Reparaturen an der Mietsache 29, 30, 51, 52.

Rechtsöffnung 17.

Retentionsrecht, allgemeiner Begriff 63; Voraussetzung desselben 64; des Vermieters 65, 66; Umfang desselben 67, 68; Gegenstand des Retentionsrechtes 69; an Gegenständen des Untermieters 77; für Schadenersatzforderungen 80; Ort der Anbringung desselben 84; Vollzug desselben 85, 86; rechtliche Wirkung 94.

Rückgabe des Mietgegenstandes 46, 132.

Rücktrittsrecht des Mieters bei vertragswidriger Uebergabe 23, 25, 26, 28; bei untergeordneten Mängeln 29; des Vermieters 31, 48; aus wichtigen Gründen 116.

Scheunen, Kündigungsfrist 107.

Schriftlichkeit 16, 17; Notwendigkeit bei der Eintragung ins Grundbuch 44.

Simulation, unrichtige Bezeichnung des Vertrages 9.
Stallungen, Kündigungsfrist 107.

Tod des Mieters 114; des Vermieters 115.

Ungeziefer, Recht zum Rücktritt 27.

Unmöglichkeit des Inhaltes des Mietvertrages 14.

Untermiete, Begriff 54; Duldung derselben 55, 56.

Verjährung des Mietzinsanspruches 62.

Verkaufsladen, Kündigungsfrist 107.

Verlorene Sachen beim Retentionsrecht 68, 79.

Wasserzins 50.

Wertstätten, Kündigungsfrist 107.

Widerrechtlichkeit des Inhaltes des Mietvertrages 14.

Wirtschaftspatentgebühr 50.

Wohnungsmiete, Kündigung unmöblirter Wohnungen 107; möblirter Wohnungen 109.

Zimmer, einzelne Kündigungsfrist 109.

Zufall 32.

Zustand des Mietobjectes bei der Uebergabe 22; bei der Rückgabe 46 c, 132, 133.



• Praktische Rechenhelfer •

Handbuch der Zinseszins-, Renten-, Anleihen- und Obligationen-Rechnung

von B. Baerlöcher, mit 5 Tafeln v. J. Thomann. 15 Fr.

Zinsberechner,

enthaltend die ausgerechneten Zinsen aus den Zinszahl-
len 1 bis 10,000,000 zu Viertel-Prozentsätzen zwischen
 $1\frac{1}{2}$ und 7% (in deutscher und französischer Sprache),
von R. G u n u l f s e n, Bankbeamter.

Broschirt 1 Fr., gebunden in Halbleinwand Fr. 1.20.

Tabellen

zur Berechnung der Tage, Zinszahlen und deren Zinswerte für Konto-Korrente

nach retrograder und progressiver Methode mit viertel-
und halbjährlichen Abschüssen — das Jahr zu 360 Ta-
gen gerechnet — anwendbar für jedes Kapital. Von
G. W. M o h l e r, Bankbeamter. Geb. in Leinw. 20 Fr.

Der Zins- und Diskonto-Rechner.

Anleitung und formeln zur Zinsberechnung im All-
gemeinen und aus Zinszahlen. Fr. 1.50.

Hilfstabellen f. Multiplikation u. Division

bei den Rechnungen des Verkehrslebens nebst Anwen-
dungs-Erläuterung von C. B r o n n e r. 1 Fr.

Schweizerischer Holzberechner.

Taschenbuch für Berechnung des Kubikinhaltcs von
Rundhölzern, Latten, Brettern und Läden im Meter-
maße nebst Maßvergleichung mit dem alten Maße
von M. L i z i u s. 2. Auflage. Gebunden 2 Fr.

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen.

Sammlung der eidgenössischen Erlasse
über

Schuldbetreibung und Konkurs

Bundesgesetz von 1889 in der durch das Zivilgesetzbuch abgeänderten Fassung, sowie Verordnungen und Kreisschreiben des Bundesrates und Bundesgerichtes.

**Mit einem alphabetischen Sachregister
von Bundesrichter Dr. Jaeger.**

Herausgegeben

auf Veranlassung der Schuldbetreibungs- u. Konkurskammer des schweiz. Bundesgerichtes.

Umfang 22 $\frac{1}{2}$ Bogen groß 8^o Format.

Preis kartoniert Fr. 2.50. Geb. in Leinw. Fr. 3.50.

.....

Durch das neue Zivilgesetzbuch hat auch der Text des obigen Gesetzes verschiedene Aenderungen erfahren, die in der vorliegenden Ausgabe berücksichtigt sind. Diese neueste und vollständigste Sammlung aller eidgenössischen Erlasse über Schuldbetreibung und Konkurs ist daher nicht nur für die Rechtsstellen, sondern auch für den Kaufmann und Gewerbetreibenden geradezu unentbehrlich.

Die trotz ihres großen Umfanges sehr billige Textausgabe ist zu gleichem Preise auch in französischer und italienischer Sprache erschienen.

Verlag: Art. Institut Orell Füssli, Zürich.

Neues schweizerisches Orts-Lexikon „Seguro“

244 Seiten, 8^o Format. Kart. 4 Fr.

Im 1. Teil des Lexikons sind sämtliche politischen Gemeinden der Schweiz nach Kantonen alphabetisch geordnet aufgeführt.

Im 2. Teil, dem Register, haben sämtliche Ortschaften der Schweiz mit eigener Poststelle Aufnahme gefunden; sie sind alphabetisch geordnet und mit Hinweis auf Seite u. Nr. des ersten Teiles versehen.

„Seguro“ ist mit peinlicher Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit ausgearbeitet und enthält nicht nur die Angabe der Höhe über Meer und die neueste Volkszählung, sondern auch die Post-, Telegraph-, Telephon- und Eisenbahnanschlüsse nach dem heutigen Stande. Die Einwohnerzahlen bzw. die Wohnbevölkerung nach dem vorl. Ergebnis der Volkszählung von 1910.

Kaufmänn. Rechtslehre

Ein Leitfaden für kaufmänn. Unterrichtskurse

bearbeitet von Dr. Otto Zsler,

Rechtsanwalt in Schaffhausen.

Zweite Auflage. Gebunden in Leinwand Fr. 4.50.

.....

Diese neue kaufmännische Rechtslehre dürfte berufen sein, nicht nur als Unterrichtswerk gebraucht zu werden, sondern als Lehr- und Nachschlagebuch bei jüngern und ältern Kaufleuten Verwendung finden. Alle kaufmännischen Rechtsgeschäfte sind eingehend behandelt und ein ausführliches Sachregister erleichtert den Gebrauch.

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen.

Billige Textausgaben

zur Orientierung über das neue schweizerische Recht.

Schweizer. Zivilgesetzbuch

vom 10. Dezember 1907.

Vollständige Textausgabe mit Inhaltsverzeichnis und alphabetischem Sachregister, in Kraft seit 1. Jan. 1912.

Broschiert 2 fr. Gebunden in Leinwand 3 fr.

Das schweiz. Obligationenrecht

vom 31. März 1911.

Vollständige Textausgabe mit Inhaltsverzeichnis und alphabetischem Sachregister, in Kraft seit 1. Jan. 1912.

Broschiert 2 fr. Gebunden in Leinwand 3 fr.

Bundesgesetz über die Kranken- u. Unfallversicherung

vom 13. Juni 1911.

Vollständige Textausgabe mit Inhaltsverzeichnis und einer historischen Einleitung von Hermann Greulich,
Mitglied des schweiz. Nationalrates.

Broschiert 80 Cts. Gebunden in Leinwand fr. 1.60.

Diese in der Sammlung „Schweizerischer Gesetze“ erschienenen Textausgaben der neuen Gesetze zeichnen sich durch gutes handliches Format, billigen Preis, sehr lesbare Schrift und ein zuverlässiges Sachregister aus.

Verlag: Art. Institut Orell Füssli. Zürich.

Die Kapitalanlage.

Einige grundsätzliche Erörterungen

von **Dr. A. Meyer,**

Redakteur des Handelsteils der „Neuen Zürcher Zeitung“.

164 Seiten. — In Leinwand gebunden fr. 2.80.

.....

Das Buch „**Die Kapitalanlage**“ soll ein Vademekum für jeden Sparer in der Schweiz und ein Katechismus für jede den Kapitalmarkt in Anspruch nehmende Firma sein. Jeder Leiter einer Aktiengesellschaft wird durch die Lektüre dieses Buches mannigfach angeregt, denn es basiert auf den Erfahrungen, welche in den letzten bewegten Jahren auf dem Gebiete des Aktienwesens in der Schweiz gemacht worden sind. Was die Lektüre des Buches besonders anziehend und lehrreich macht, ist die Aufzählung zahlreicher Vorkommnisse der letzten Zeit. Jeder Grundsatz, den der Verfasser dem Kapitalisten und den Leitern von Firmen zur Beherzigung empfiehlt, wird durch praktische Beispiele begründet. In seiner vorsichtig abwägenden, aber ungeschminkten Kritik weist der Verfasser auf die Lücken hin, die unserer Gesetzgebung über das Aktienwesen anhaften. Seine verdienstvolle Arbeit dürfte dazu beitragen, daß in Zukunft der kleine wie der große Kapitalist mehr Sorgfalt als bisher der Anlage seiner Gelder widmet, und daß die Leiter der Firmen, welche Obligationen und Aktien emittieren, sich mehr als bisher auf ihre Pflicht besinnen. Jedermann, der Geld anzulegen hat, jeder Kaufmann, jeder Aktionär, Verwaltungsrat oder Revisor einer Aktiengesellschaft, jeder Jurist sollte sich mit Eifer an die Lektüre dieses Buches machen.

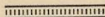
Zu beziehen durch alle Buchhandlungen.

Mitte jed. Jahres erscheint (seit 1894) in neuer Ausgabe:

Schweizerisches Rationenbuch

**Verzeichnis der im schweiz. Handelsregister
eingetragenen Firmen.**

Von den Handelsregisterführern auf Grund der Originalregister nach dem Stande vom 31. Januar revidiert.
2 für sich abgeschlossene, selbständige Teile in einem Ganzleinenband gebunden 12 Fr.



Der I. Teil, das Firmenregister,

enthält alle bis 31. Januar im Handelsregister eingetragenen Firmen, nach Kantonen und Gemeinden alphabetisch geordnet, mit folgenden Angaben:

Name und Domizil der firma; Natur des Geschäftes; Name und Wohnort des oder der Inhaber der firma, der Kommanditäre und der zur Unterschrift bezw. Vertretung berechtigten Personen; Kapitaleinlage der Kommanditäre; Kapital der Aktiengesellschaften und Nominalwert der Aktien.

Der II. Teil, das Branchenregister,

enthält die Firmen des I. Teiles nach Handels- und Industrie-Branchen geordnet im Ortsalphabet, resp. nach den Gemeinden des Firmenregisters.

Hier sucht und findet der Kaufmann und Gewerbetreibende seine Bezugsquellen und Absatzgebiete. Dieser II. Teil ist eine wahre Fundgrube, welche das Rationenbuch jedem Geschäftseigentümer geradezu unentbehrlich macht.

Verlag: Art. Institut Orell Füssli, Zürich.

Orell Füssli's praktische Rechtskunde

Gemeinverständliche Darstellung
der wichtigsten schweizerischen Rechtsverhältnisse in Fragen und
Antworten unter Berücksichtigung des praktischen Lebens.

1. Band:

Was jeder Schweizer vom Zivilgesetzbuch wissen muss

Darstellung des Schweiz. Zivilgesetzbuches von Dr. jur. Ed. Kuhn,
Rechtsanwalt in Zürich.

3. Auflage. (12. bis 20. Tausend). Gebunden in Leinwand 2 fr.

2. Band:

Der Dienstvertrag nach Schweizer Recht

Von Dr. jur. Oskar Leimgruber in Bern.

ooo Gebunden in Leinwand fr. 1.50. ooo

3. Band:

Wie man in der Schweiz eine Ehe schliesst

Darstellung der Eheschließungsrechte von Dr. jur. D. Scheurer,
II. Zivilstandsbeamter in Basel. Gebunden in Leinwand 2 fr.

4. Band:

Wie man in der Schweiz ein Testament macht

Von Prof. Dr. P. Tuor in Freiburg.

oo Gebunden in Leinwand 2 fr. oo

5. Band:

Das Grundbuch nach Schweizer Recht

Von Dr. jur. P. Aeby in Freiburg.

oo Gebunden in Leinwand 2 fr. oo

6. Band:

Was Gläubiger und Schuldner von der Schuldbetreibung wissen müssen

Praktische Anleitung zur Schuldbetreibung, von Dr. jur. O. Leim-
gruber in Bern. Gebunden in Leinwand 2 fr.

7. Band:

Das schweizerische gesetzliche Erbrecht

Von Dr. Andr. Kuoni, Rechtsanwalt in Chur.

Mit 39 zeichnerischen Erläuterungen. Geb. in Leinwand fr. 1.50.

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen.

Orell Füssli's praktische Rechtskunde

Gemeinverständliche Darstellung
der wichtigsten schweizerischen Rechtsverhältnisse in Fragen und
Antworten unter Berücksichtigung des praktischen Lebens.

8. Band:

Unsere persönlichen Rechte nach Schweizerischem Gesetz

Darstellung des Rechtes der natürlichen Personen nach dem
schweizer. Zivilgesetzbuche von **Dr. jur. D. Scheurer** in Basel.
Gebunden in Leinwand 2 fr.

9. Band:

Wie gründet und leitet man Vereine?

Darstellung des schweizer. Vereinsrechtes mit Mustern, Formu-
laren und Gesetzestext von **Prof. Dr. U. Lampert** in Freiburg.
Gebunden in Leinwand 2 fr.

10. Band:

Was der Kaufmann und Aktionär vom schweizerischen Aktienwesen wissen muss

Darstellung mit Mustern, Formularen und Gesetzestext von **Prof.
Dr. H. Töndury** in St. Gallen. Gebunden in Leinwand 3 fr.

11. Band:

Das Konkursrecht in der Schweiz

Wegweiser für Schuldner und Gläubiger. Von **Dr. jur. Oskar
Leimgruber** in Bern. Gebunden in Leinwand 2 fr.

12. Band:

Was die Hausfrauen und Dienstboten von den gegenseitigen Rechten und Pflichten wissen müssen

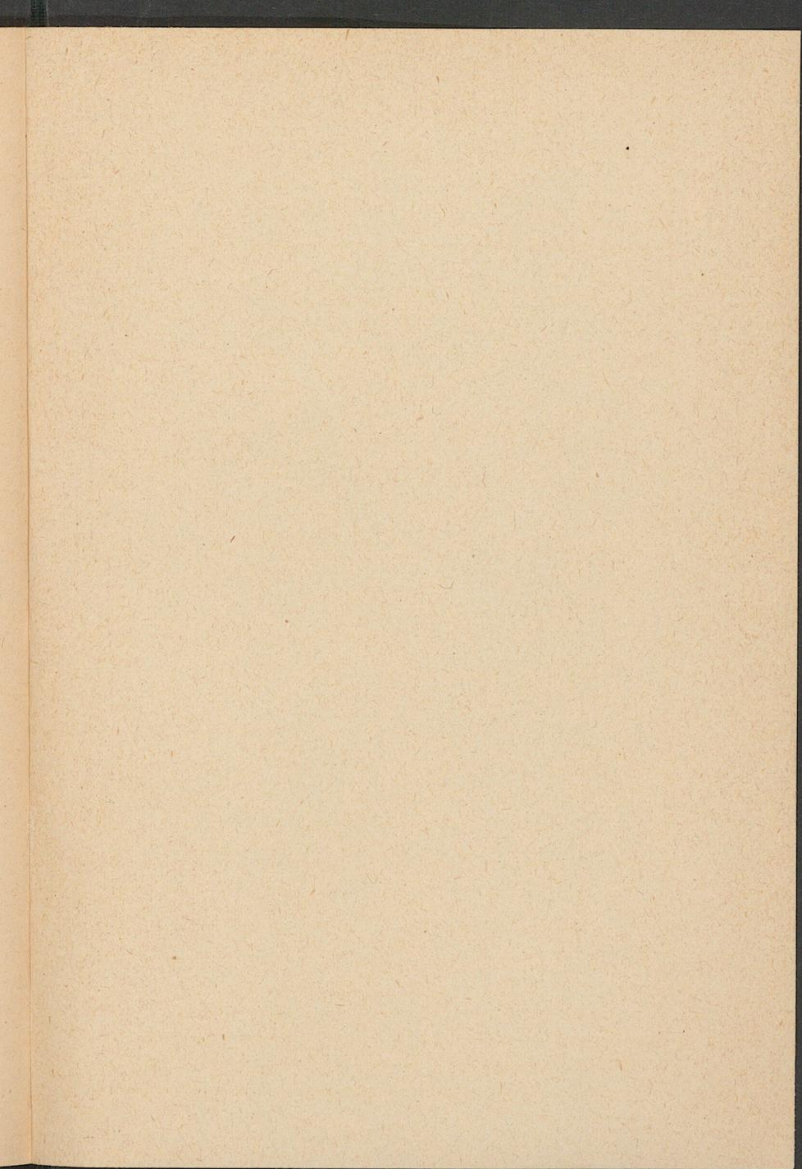
Praktische Darstellung des schweizerischen Dienstbotenvertrages
von **Dr. jur. Oskar Leimgruber** in Bern. Geb. in Leinw. 1 fr.

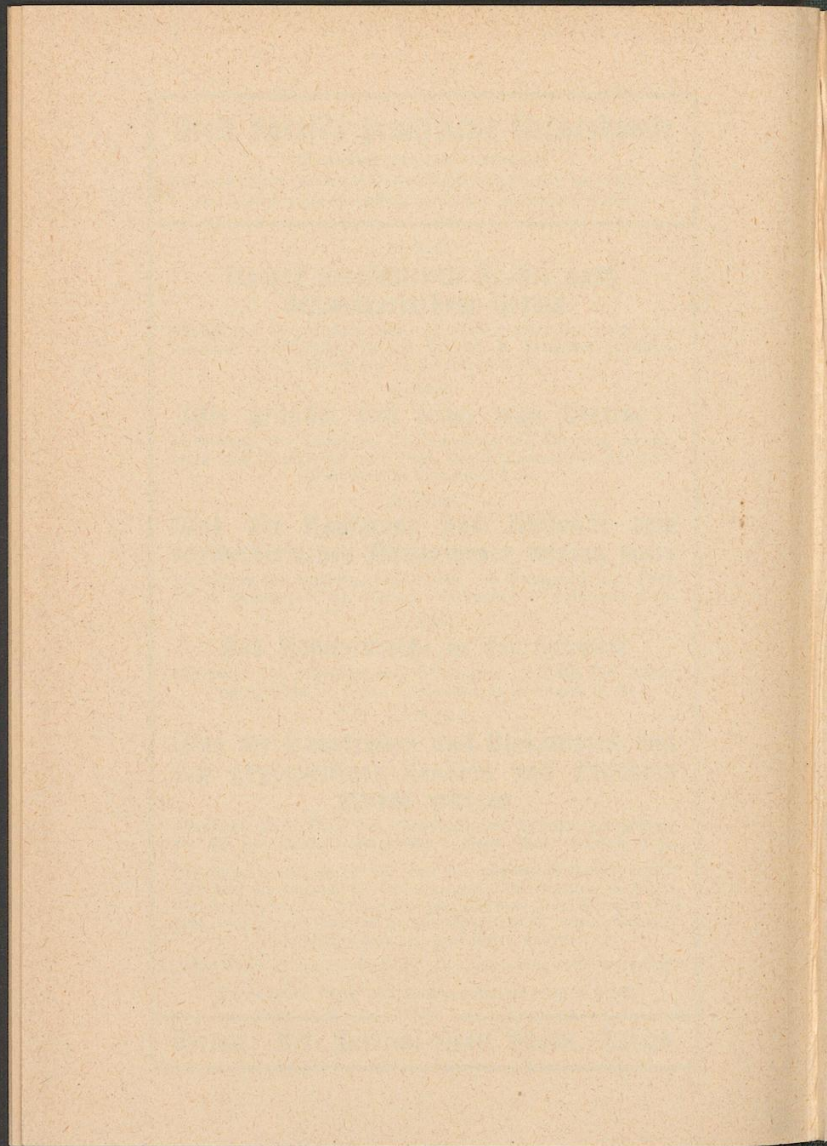
Der Zweck dieser Bücher ist, über die wichtigsten Rechtsverhält-
nisse dem Schweizervolke eine allgemeine Orientierung zu geben.
Die in Fragen und Antworten geschriebenen Darstellungen sind
klar, einfach und wirklich gemeinverständlich, unter alleiniger
Berücksichtigung des praktischen Lebens.

Jeder Band ist einzeln käuflich. Die Sammlung wird fortgesetzt.

Zu beziehen durch alle Buchhandlungen, sowie direkt
vont

Verlag: Art. Institut Orell Füssli, Zürich.





KANTONSBIBLIOTHEK THURGAU



981226849



