



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Das kleine Staatsbürger-Lexikon

Steinwart, Franz

Münster, 1930

3. Miete, Pacht.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-82212](#)

Schenkungen unter Lebenden unterliegen den gleichen Steuerbestimmungen wie durch Erbschaften Erworbenes. Der steuerpflichtige Erwerb ist binnen 3 Monaten dem zuständigen Steueramt anzumelden.

Vergl. hierzu auch §§ 516—534 des BGB.

*

Dritter Abschnitt: Miete, Pacht.

Zur Schließung eines Mietvertrages genügt mündliche Abmachung. Nur für Mietverträge über Grundstücke, welche auf länger als 1 Jahr geschlossen werden, ist schriftliche Form vorgeschrieben. Es ist jedoch besonders beim Mieten einer Wohnung schriftlicher Vertrag zu empfehlen.

Der Mietvertrag über eine Wohnung soll vor allem enthalten, zwischen wem der Vertrag geschlossen wird und auf wie lange. Ferner muß aufgeführt werden die genaue Bezeichnung der Räume mit Zubehör, der Mietpreis, die Frist zur Entrichtung des Mietzinses und der Kündigung. Sodann vergesse man nicht die Vornahme der Reparaturen zu erwähnen. Auch ob und wie weit Weitervermieten zugelassen ist, muß der Vertrag enthalten, denn zum Abvermieten ist Zustimmung des Vermieters notwendig.

Die Mietverträge über Wertobjekte von 1000 Mk. an sind in Preußen stempelpflichtig. Der Stempel beträgt 3% vom Gesamtmietzins der Vertragsdauer. Für die Gültigkeit der Verträge ist es ohne Einfluß, ob sie gestempelt sind.

Vom Standpunkte des Mieters ist es zu empfehlen, daß die Ehefrau des Mieters den Vertrag ihres Mannes nicht mit unterschreibt, da sie so beim Tode des Mannes unter Innehaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist den Vertrag kündigen kann, wenn er auf lange Zeit geschlossen ist.

Andererseits liegt es im Interesse jedes Vermieters, den Mietvertrag auch von der Ehefrau mit unterschreiben zu lassen, da er dann auch bei Nichterfüllung der Zahlungspflicht das Pfändungsrecht an den Sachen des Mieters ausüben kann, wenn diese der Frau gehören.

Ist ein Mietvertrag für bestimmte Zeit geschlossen, so gilt er mit Ablauf dieser Zeit für beendet. Kauf bricht Miete nicht.

Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sachen vom Mieter fortgesetzt, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn nicht Mieter

oder Vermieter ihren entgegengesetzten Willen binnen einer Frist von zwei Wochen erklären.

Für die gesetzliche Kündigungsfrist, die in Kraft tritt, wenn vertraglich nichts abgemacht ist, gilt folgendes: Ist der Mietzins nach Tagen berechnet, so ist die Kündigung an jedem Tag für den andern zulässig. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung für den Schluß einer Woche zulässig; sie muß spätestens am ersten Werktag der Woche erfolgen. Ist der Mietzins nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig; sie muß spätestens am 15. des Monats erfolgen. Dies wird namentlich für möblierte Zimmer in Frage kommen. Ist der Mietzins nach Vierteljahren oder längerer Zeit bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß des Kalendervierteljahrs zulässig, sie hat spätestens am dritten Werktag des Vierteljahres zu erfolgen. (Vergl. §§ 535—580 BGB.)

Diese grundlegenden Bestimmungen über das Mietsrecht sind infolge des Mangels an Mieträumen durch die neue Mieterschutzgesetzgebung in manchen Punkten wesentlich eingeschränkt. Von Bedeutung ist da zunächst das Wohnungsmangelgesetz vom 11. Mai 1920. Hiernach können die Gemeinden dem Vermieter für unbenuzte Räume einen Mieter zuweisen und von ihm verlangen, daß er mit dem ihm zugewiesenen Mieter innerhalb einer angemessenen Frist einen Mietsvertrag abschließt. Kommt ein solcher nicht zustande, so setzt auf Anrufen der Gemeindebehörde das Mieteinigungsamt einen Zwangsmietvertrag fest. Außerdem hat auf Anfordern der Gemeindebehörde der Verfügungsberechtigte der Gemeinde unbenuzte Fabrik-, Lager- und Werkstättenräume oder sonstige Räume zur Errichtung von Wohnungen gegen Vergütung zur Verfügung zu stellen. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann mittels polizeilichen Zwanges erfolgen. Gegen Verfügungen der Gemeinden ist die Beschwerde an das Mieteinigungsamt gegeben. Auf Neubauten oder durch Um- und Einbauten neugeschaffene Räume finden die Vorschriften des Wohnungsmangelgesetzes keine Anwendung, wenn sie nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind.

Das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter ist in veränderter Fassung mit Wirkung vom 1. April 1928 bis zum 30. Juni 1931 verlängert worden. Nach den neuen Bestimmungen kann ein Mietverhältnis auch durch Kündigung (statt wie bisher nur durch Aufhebungsflage bei

dem zuständigen Amtsgericht) gelöst werden. Der Vermieter braucht zur Kündigung nicht mehr die Zustimmung des Gerichtes einzuholen. Die Kündigung ist allerdings nur dann zulässig, wenn ein im Mieterschutzgesetz vorgesehener Grund vorliegt. Diese Gründe sind folgende:
1. Erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Haushbewohner; 2. Unangemessener Gebrauch des Mietraumes; 3. Unerlaubte Untervermietung; 4. Verzug in der Mietzinszahlung; 5. Dringendes eigenes Interesse des Vermieters an der Erlangung des Mietraumes. Die Kündigung muß auf einem amtlichen Kündigungsschreiben (Vordruck!) erfolgen, das genau auszufüllen und dem zuständigen Amtsgericht einzureichen ist. Entspricht es den Vorschriften, so wird es von Amts wegen dem Mieter zugestellt. Der Mieter kann innerhalb 14 Tagen Widerspruch erheben, worauf der Vermieter entweder die Kündigung zurückziehen oder beim Gericht einen Termin zur Güteverhandlung beantragen kann. Kommt es dabei zu keiner Einigung, so entscheidet das Gericht. Erhebt der Mieter keinen Widerspruch, so wird die Kündigung nach 14 Tagen wirksam, und es kann ihm ein Räumungsbefehl zugestellt werden. Außer durch Kündigung kann ein Mietverhältnis (unter denselben Voraussetzungen wie bei der Kündigung) auch heute noch im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden.

Nach dem Reichsmietengesetz vom 24. März 1922, das bis zum 30. Juni 1931 verlängert worden ist, kann sowohl der Mieter als auch der Vermieter erklären, daß für das bestehende Mietverhältnis die gesetzliche Miete gelten soll. Die Erklärung bedarf der schriftlichen Form. Beruft sich der Mieter auf die gesetzliche Miete, so gilt auf Verlangen des Vermieters der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Freiwerdende Wohnungen in Orten mit weniger als 10 000 Einwohnern sind von der Wohnungszwangswirtschaft befreit. Ebenso in den anderen Orten solche freiwerdende Wohnungen, die, abgesehen von Küche, Nebengelaß und Mädchenkammer, mindestens sechs Wohnräume mit mindestens 100 Quadratmeter Wohnfläche haben, wenn sie auf mehr als zwei Jahre neu vermietet werden, und wenn die Jahresfriedensmiete eine bestimmte Summe erreichte, deren Höhe je nach Größe der einzelnen Orte verschieden festgesetzt ist.

Als Geschäftsräume, die nicht mehr unter das Reichsmietengesetz fallen, gelten alle diejenigen Räume, die am 1. Dezember 1926 nicht Wohnräume waren. Da-

gegen bleibt das Reichsmietengesetz weiterhin in Gültigkeit für solche Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind. Bei Berechnung der gesetzlichen Miete ist die Friedensmiete von 1914 zu Grunde zu legen. Steht sie nicht fest, so kommt die ortsübliche Miete zur Anwendung. Zuständig für die Festsetzung ist das Mieteinigungsamt. Zu der gesetzlichen Miete tritt lediglich noch ein besonderer Gemeindezuschlag zur Grundvermögenssteuer. Für große Instandsetzungsarbeiten ist von den Mietern ein besonderer Zuschlag zur Grundmiete zu zahlen. Wenn gewerbliche Räume infolge der Eigenart des betreffenden Gewerbes besonders hohe Instandsetzungskosten verursachen, zu deren Deckung die im Gesetz vorgesehenen Zuschläge nicht ausreichen, so hat das Mieteinigungsamt auf Antrag des Vermieters noch einen besonderen Zuschlag festzusetzen.

Während der Mietvertrag schlechthin den Gebrauch einer Sache gewährt, wird durch die Pacht außer Benutzung noch der Genuß der Früchte abgetreten.

In der Regel handelt es sich um Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Der Pachtvertrag ist meistens schriftlich, da er in der Regel länger als auf ein Jahr abgeschlossen wird. Größtenteils finden die Vorschriften über Miete bei der Pacht entsprechende Anwendung.

Wenn die Verpachtung des Grundstückes mit Inventar geschieht (§ 587 BGB.), so muß der Pächter für die Erhaltung der einzelnen Inventarstücke sorgen. Er trägt auch die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Schafft der Pächter neue Sachen an, so werden diese mit Einverleibung in das Inventar Eigentum des Verpächters, indes kann der Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses entsprechenden Ersatz hierfür verlangen. Doch muß der Pächter den gewöhnlichen Abgang der zu dem Inventar gehörenden Tiere aus den Jungen soweit ersetzen, als dies einer ordnungsmäßigen Wirtschaft entspricht, ohne daß er hierfür Entschädigung verlangen kann. (Vergl. hierüber auch die §§ 581—597 des BGB.)

Ebenso wie bei der Miete sind auch viele Vorschriften über die Pacht wesentlich eingeschränkt worden und zwar durch die Pachtshuzordnung. Hiernach entscheiden bei Streitigkeiten zwischen Verpächter und Pächter von landwirtschaftlichen oder Gartengrundstücken die bei den Amts-

gerichten gebildeten Pacht einigungsämter. Sie können unter Ausschluß des Rechtsweges über Grundstücke unter zehn Morgen Verträge verlängern oder abkürzen und für Grundstücke jeder Größe den Pachtzins anderweit festsetzen.

(Einzelheiten in Heft 109: „Reichsmietengesetz“ der Staatsbürger-Bibliothek des Volksvereins-Verlags, M.-Gladbach.)

*

Vierter Abschnitt: Dienst- und Werkvertrag.

Durch den Dienstvertrag verpflichtet sich der eine Vertragsteil zur Leistung von Diensten, der andere zur Gewährung der vereinbarten Vergütung. Gegenstand des Dienstvertrages können Dienste jeder Art sein. Der Ge-pädträger, der Schauspieler, die Waschfrau, der Hausverwalter, der Musiklehrer und Hausarzt, der bauleitende Architekt und der Rechtsanwalt, sie alle schließen mit den ihre Tätigkeit in Anspruchnehmenden Dienstverträge ab. Im allgemeinen wird bei Dienstverträgen Wert auf die Persönlichkeit gelegt. Der zur Dienstleistung Verpflichtete hat daher im Zweifel die Dienste persönlich zu leisten, wohingegen auch der Anspruch auf die Dienste im Zweifel nicht auf einen anderen übertragen werden kann. Zur Hinzuziehung von Gehilfen ist jedoch der Dienstverpflichtete grundsätzlich befugt. Er haftet dann aber für das Verschulden dieser Gehilfen wie für eigenes.

Minderjährige Personen dürfen nur mit Einwilligung ihres gesetzlichen Vertreters ein Dienstverhältnis eingehen.

Eine Ehefrau kann sich nur mit Zustimmung ihres Mannes andern zu Diensten verpflichten.

Der Dienstvertrag kann auf eine bestimmte Zeit geschlossen werden, er endigt dann mit Ablauf dieser Zeit. Ist aber die Dauer des Dienstverhältnisses weder bestimmt noch auch der Beschaffenheit oder dem Zwecke der Dienste zu entnehmen, so kann das Dienstverhältnis von jedem Vertragsteil gekündigt werden.

Ist die Vergütung nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tage für den folgenden Tag zulässig.

Ist die Vergütung nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig; sie hat spätestens am ersten Werktage der Woche zu erfolgen. Ist die Vergütung nach Monaten bemessen, so