

# Gerichts

# Zeitung



Das Beste unter Wahr-  
Sprechlichkeit unter Zeit.

Zeitschrift

Civil- Criminal- und Polizei-Gerichtspflege  
des In- und Auslandes.

Erscheint wöchentlich dreimal:  
Dienstag, Donnerstag, Sonnabend (Morgens).

Verantwortlicher Redacteur:

E. G. Pfugl  
in Berlin.

Abonnement: Vierteljährlich.... 22 1/2 Sgr.  
Monatlich..... 7 1/2 Sgr.  
incl. Porto resp. Dringatslohn.

Insertate:

pro Petitv. 1 1/2 Sgr., für Anzeigen des Blattes 1 Sgr.

Verlag und Expedition:

Albert Falkenberg & Comp. (Grandis' Verlag)  
Sparwalderstraße Nr. 1.

Berlin, Donnerstag den 18. Juni.

## Ueber Miethscontract.

VI.

Entgegen ja Niemand, daß das Alles so schlimm nicht sei; denn eben diese größtliche Fahrlässigkeit, womit die Miether in alle Unbilden der Vermiether zu willigen sich haben bereit finden lassen, ist mit eine Hauptursache davon geworden, daß es mit den Unbilden der Vermiether bis zu den äußersten Verlehnungen alles dessen, was Recht ist und heißt, gekommen. Sie ist eine Hauptursache geworden davon, sagen wir, daß die raffärende Geschäftigkeit der mehrerwähnten Mieths-Contract-Fabrikanten immer dreister, immer unverschämter, immer frecher und schamloser ihr Handwerk getrieben hat und die Letzteren in Erfindungen sich förmlich überboten und Concurrenz gemacht haben. Wir wünschten selbst, daß es nicht so schlimm wäre, aber abgesehen davon, daß es bereits an und für sich schlimm ist, daß derlei überhaupt nur gedruckt und von dem Vermiether obenein mit dem Anspruche, als ob das eine ganz unersängliche Vertragsbestimmung sei, dem Miether vorgelegt werden kann: so zeigt auch die tägliche Erfahrung, wie viele Hunderte unserer weniger bemittelten, weniger gebildeten Miethbürger darunter leiden. Der gebildete, mit seiner Wohnung, seinem Ladengeschäft nicht so unbedingt von einem gewissen Stadtbezirk abhängige Miether wird sich der in Rede stehenden frechen Zumuthung des Wirthes allerdings zu erwehren wissen. Er wird diese Bestimmung des Vertrags, durch welche der Vertrag selbst in seinem ganzen Wesen aufgehoben wird, hernehmen und durchstreichen oder aber, er wird die Aufrechterhaltung des Vermiethers wenigstens auf ein richtiges rechtliches Maß, auf sachliche Grenzen einzuschränken verstehen, er wird sich zu sichern wissen, daß so lange er vermietet hat, Stur und Treppen nicht durch Wangerüste verbaricadirt, das Haus nicht mit Staub, Schmutz, Kalkstein, Del- und Firnißkrallen erfüllt, der Laden ihm nicht zur Remise umgewandelt wird; deren Schwelle der Kauflustige schon von weitem fürchtet. Das Alles wird der gebildete, der bemittelte Miether sich zu sichern verstehen, aber den armen, den weniger gebildeten, den mit seiner Kundschaft an einen gewissen Stadttheil, oft sogar an eine bestimmte Straße geknüpften — wer sichert den? Wir sagen: es ist schon schlimm, daß derlei überhaupt in dem Ansehen einer ganz unersänglichen Vertragsbestimmung nur aufgestellt werden könne, ohne dem Vermiether wie dem Miether die Schamröthe, die gerechte Indignation über das behäbige Raffinement und die Frechheit des Mieths-Contract-Fabrikanten (vielleicht ein Schlafstellenmensch, ein Wechselagent oder, in der höheren Welt, ein geheimer Häuserschwinder vom reinsten Wasser) in's Gesicht zu treiben. Denn hat wohl jeder Miether ganz und genau erwogen, was die vorgesehene so genannte Vertragsbestimmung eigentlich besagt? Sie sagt nichts Geringeres als daß der Wirth in dem Rechte ist, die ganze von Dir gemietete Wohnung zu jeder beliebigen Zeit von vorn nach hinten und von unten nach oben zu lehren. Sieh dir das Ding einmal genau an, und Du wirst die Hände über dem Kopf zusammenschlagen über den Leichtsinne, womit Du in einen vergeblichen, sinnlosen Aufzug durch Deine Unterschritzt willigen konntest.

Es ist nicht von nothwendigen Verbesserungen, von unvermeidlichen Reparaturen die Rede, wie sie am Ende jeder verständige Miether, der da will, daß der Vermiether auch bester, sich gefallen läßt und gegen die es wie gegen alles Nothwendige am Ende auch nicht einmal ein Kraut giebt: es ist von baulichen „Veränderungen“ die Rede und zwar nicht von „nothwendigen“ Veränderungen, sondern von solchen, die der Herr Vermiether für „zweckmäßig“ erachten dürfte. Wenn der Herr Vermiether es also für „zweckmäßig“ erachtet, Dir, der Mieth nach in allen Deinen Zimmern neue Decken zu legen, Dich mit höherer oder breiteren Thüren zu beschenken, neue Fußböden zu legen u. s. w., das heißt, Deine ganze Wohnung vorläufig in eine einzige große Remise für Müll und Bauabfall zu verwandeln: so mußt Du Dir das zu jeder Zeit, gleichviel, ob es für Dich störend ist oder nicht“ gefallen lassen; denn Du bist fahrlässig genug gewesen, das zu unterschreiben. Ja, es entsteht die so begründete als eben deshalb sehr ernste Frage: ob der Vermiether durch diese wahnwitzige sogenannte Vertragsbestimmung nicht berechtigt worden ist, Dir wider all Dein bescheidneres Wollen aus Deinen 3 Stuben einen einzigen großen Salon, aus Deiner vierten Stube 2 Kammern und aus Deinen beiden älteren Kammern eine Stube zu machen. Denn der Vertrag spricht ausdrücklich von baulichen „Veränderungen“ und davon, daß Du Dir diese zu jeder Zeit, wie und sofern der Vermiether sie für „zweckmäßig“ erachten wird, muß gefallen lassen. Von Natur und Zweck, Maß und Ausdehnung der für zweckmäßig erachteten baulichen Veränderungen spricht die Vertragsbestimmung nicht mit einem einzigen Worte, nicht mit einem Hauche. Ihr zu glauben, bist Du vielmehr vollständig in die Willkür, in das Belieben (von plaisir) Deines Wirthes hingegeben, ein unumwundenes, unselbständiges, unberechtigtes Ding von Menschen, dem man seine Wohnung nolens volens zurichtet wie dem Hunde seine Hütte —

Fürwahr, wenn es bei Miethsverträgen dieser Art — dasern eine solche Ansammlung der ausbreitendsten Rechtsverlehnungen anders auf den feierlichen Namen eines Vertrags noch Ansprüche hat — nicht schon längst dahin gekommen, daß es überhaupt nur 2 Klassen in Berlin giebt, eine, die absolut herrscht und eine andere, die absolut gehorcht: so hat man den Grund davon wohl in ganz was Anderem als in dem Umstande zu suchen, daß die große Mehrzahl der Wirthes selbst viel zu verständig ist, und viel zu billig denkt — um von der absoluten Machtvollkommenheit, womit sie so ein Miethscontract-Fabrikant belleidet, Gebrauch zu machen. Die tägliche Erfahrung lehrt nur zu deutlich, welcher Miethbrauch von Seiten einzelner Wirthes mit der Unbefangenheit und Gutmüthigkeit ihrer weniger unterrichteten Miether getrieben wird (manche Miether, die sich auf die Erholung in den Sommermonaten freuten, sind verurtheilt, den ganzen Sommer unter Bauabfall und flaubenden Ruinen hinzubringen) und wenn all die Störungen, die sich daraus für Gesundheit und Geschäftsbetrieb der Miether ergeben, niemals zur Sprache gekommen, nie bisher zu einer Klage, noch auch nur zu einem Krustzer geführt haben: so ist das eben ein Beweis dafür, daß das Uebel schon zu tief eingegriffen, gleichsam schon gewohnheitsmäßig geworden ist, um überhaupt noch bemerkt und beachtet zu werden.

Wirklich ist der Berliner schon so geschult und geformt, daß er bei dem durchgreifendsten Umbau des von ihm bewohnten Gebäudes fast nichts mehr findet; und wird ihm das Ding zuletzt denn doch zu arg, zu hant, zu lang, erinnert er sich endlich seiner menschlichen und bürgerlichen Rechte, erinnert er sich des schweren Miethszinses, den er erlegt, dann ist es in der Regel zu spät. Ein Blick in den von ihm unterzeichneten Contract macht es ihm auf ein Mal klar, daß er sich aller Rechte, aller Mittel, alles Schutzes begeben und am Ende dem Wirth noch danken muß, daß dieser nicht auf den „zweckmäßigen“ Einfall gekommen, die ganze von ihm gemietete Wohnung in einen Salon oder in einen Wollboden umzuwandeln zu lassen. Denn die betreffende Vertragsbestimmung lautet ganz klar:

„Miether muß sich alle von dem Vermiether für zweckmäßig erachteten baulichen Veränderungen gefallen lassen.“

Der in unserm letzten Artikel (Nr. 69 dies. Bl.) besprochene §. 4 des uns vorliegenden Mieths-Contractes enthält aber noch einige andere Bestimmungen, die es gleichfalls werth sind, genauer betrachtet zu werden. Es ist dem §. 4 noch bei weitem nicht genug, daß der Vermiether die Wohnung des Miethers, wenn er es für „zweckmäßig“ erachtet und zu jeder Zeit, die er für die zweckmäßige hält, in eine Bauremise verwandeln kann, er räumt ihm auch das Recht ein, die Wohnung des Miethers „zu jeder Tageszeit“ zu besichtigen, ja, was noch drastischer klingt, sie zu besichtigen, um zu — revidiren. Du fragst erstaunt und beschämt: wie? der Wirth kann zu jeder Zeit bei mir eintreten? zu jeder Zeit meine Wohnung durchwandeln, um sie zu besichtigen? um bei mir zu revidiren? bin ich denn dadurch, daß ich eine Wohnung in seinem Hause gemietet, in ein Abhängigkeitsverhältnis zu ihm getreten? bin ich denn nicht mehr der Mann, der für sein Thun und Lassen verantwortlich ist? und habe ich dieses ganze Heer von Verantwortlichkeiten, wovon der Contract wimmelt, deshalb übernommen, damit eine unzuständige und ungeschickliche Controle mich dennoch wie ein Kind, das nicht verantwortlich gemacht werden kann, belästige? und zwar zu jeder Zeit belästige, die der Herr Controleur für angemessen erachten wird? Revidiren, Revision abhalten will der Vermiether bei mir? was soll das heißen? — Lieber Leser, ersehere Dich nicht zu sehr! Der Wirth ist zum Glücke zu verständig oder hat auch wohl Besseres zu thun, um von der ihm eingeräumten Besuchs- u. Revisionsfreiheit einen Dir unbecuemen Gebrauch zu machen. Und mancher Andere, der nicht so verständig ist, noch am Ende auch viel Besseres zu thun hat, der von dem ihm zugestandenen Zeitvertriebe also gern Gebrauch machen möchte, bleibt doch von Deiner Schwelle zurück, weil er sich im Stillen sagt, daß Du ihn zusammen mit seinem Revisionsrecht denn doch vor die Thür setzen würdest. Aber das Recht dazu hat er. Du selbst hast es ihm eingeräumt und zugestanden, indem du einen Mieths-Contract unterzeichnet, der eine so über alles Maß alberne Bestimmung enthielt, die in der platten Allgemeinheit ihrer wörtlichen Fassung Dir auch nicht die mindeste Rechtspflicht übrig ließe, angenommen, daß es dem Vermiether gefiele, täglich bei Dir anzuklopfen, um zu revidiren! (Schluß folgt.)