

III. Das Mietrecht des ABGB

A. Abgrenzung und Zustandekommen des Mietvertrags

Bestandvertrag.

§ 1090. Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag.

I. Miet- und Pachtvertrag.

§ 1091. Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt, ein Mietvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweiten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurteilen.

Erfordernisse.

§ 1092. Miet- und Pachtverträge können über die nämlichen Gegenstände und auf die nämliche Art, als der Kaufvertrag geschlossen werden. Der Miet- und Pachtzins wird, wenn keine andere Übereinkunft getroffen worden ist, wie das Kaufgeld entrichtet.

§ 1093. Der Eigentümer kann sowohl seine beweglichen und unbeweglichen Sachen, als seine Rechte in Bestand geben; er kann aber auch in den Fall kommen, den Gebrauch seiner eigenen Sache, wenn er einem Dritten gebührt, in Bestand zu nehmen.

Wirkung.

§ 1094. Sind die vertragschließenden Teile über das Wesentliche des Bestandes, nämlich über die Sache und den Preis, übereingekommen; so ist der Vertrag vollkommen abgeschlossen, und der Gebrauch der Sache für gekauft anzusehen.

§ 1095. Wenn ein Bestandvertrag in die öffentlichen Bücher eingetragen ist; so ist das Recht des Bestandnehmers als ein dingliches Recht zu betrachten, welches sich auch der nachfolgende Besitzer auf die noch übrige Zeit gefallen lassen muß.

1. Charakteristika des Bestandvertrags

- 13 a) Das Tatbestandsmerkmal „auf eine gewisse Zeit“ in § 1090 ABGB bedeutet nicht, dass die Bestandsdauer von vornherein bestimmt sein muss. Vielmehr wird dadurch zum Ausdruck gebracht, dass zum Wesen des Bestandvertrags das Bestehen irgendeiner zeitlichen Bindung des Bestandgebers und damit der **Ausschluss jederzeitiger Widerruflichkeit** gehört (ansonsten läge ein Innominatvertrag [OGH 2 Ob 3/98z SZ 71/53; 6 Ob 191/05i MietSlg 57.122], bei Unentgeltlichkeit ein Prekarium vor). Man unterscheidet – worauf schon oben (Rz 8) hingewiesen wurde – zwischen befristeten und unbefristeten Mietverträgen (Mietverträge auf bestimmte bzw auf unbestimmte Zeit).
- 14 b) Ein weiteres Wesensmerkmal des Bestandvertrags ist die **Entgeltlichkeit** (unentgeltliche Gebrauchsüberlassung wäre Leihe). Unentgeltlichkeit liegt vor, wenn für die Gebrauchsüberlassung entweder überhaupt keine Gegenleistung erbracht wird oder nur die „mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen Kosten“ ersetzt werden, also jene Kosten, die gemäß § 981 ABGB auch der Entleiher bestreiten muss. Diese Kosten können in etwa – wengleich unscharf (zB gilt das nach der Rechtsprechung [OGH 8 Ob 25/06v immolex 2007/29; 7 Ob 218/14f immolex 2015/107] nicht hinsichtlich der Versicherungskosten) – mit den Betriebskosten iSd Mietrechtsgesetzes gleichgesetzt werden, nicht aber etwa mit den Erhaltungskosten. Der Unentgeltlichkeit steht es gleich, wenn bloß ein „Anerkennungszins“ oder ein so niedriges Entgelt zu entrichten ist, dass es gegenüber dem Wert der Nutzung nicht ins Gewicht fällt (OGH 1 Ob 695/86 JBl 1987, 320; 8 Ob 25/06v immolex 2007/29; 9 Ob 28/21i Zak 2021/459), wofür bei zinsgeregelten Mietverhältnissen der gesetzlich höchstzulässige Mietzins als Vergleichsgröße heranzuziehen ist, bei Objekten mit freier Zinsbildung der ortsübliche Mietzins. Die Rechtsprechung ist bei der Beurteilung der Unentgeltlichkeit sehr streng; nur wenn die Gegenleistung (neben den Kosten des ordentlichen Gebrauchs) etwa ein Zehntel des zulässigen bzw ortsüblichen Mietzinses nicht übersteigt, wird noch Unentgeltlichkeit angenommen (zB OGH 8 Ob 510/91 MietSlg XLIV/50; 8 Ob 25/06v immolex 2007/29; 7 Ob 218/14f immolex 2015/107).
- 15 Das Entgelt muss nicht notwendigerweise in Geld, sondern kann etwa auch in – dem Umfang oder dem Geldwert nach bestimmbar – Dienstleistungen (ABGB³⁷ MGA E 1 zu § 1092; OGH 1 Ob 243/97k EvBl 1998/144) oder in der Instandhaltung und Verwaltung der überlassenen

Sache (ABGB³⁷ MGA E 4 zu § 1092) bestehen. So ist etwa die Überlassung einer Wohnung gegen Besorgung der Hausverwaltung durchaus ein Bestandvertrag (ABGB³⁷ MGA E 6 zu § 1092). Das Entgelt kann auch in einer einmaligen Leistung bestehen, wie etwa in der Instandsetzung der Bestandsache oder der Übernahme der Kosten für den Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoß; dabei muss allerdings feststehen, für welche Zeit dieser Betrag oder diese Leistung die Überlassung der Benützung der Sache abgelten soll (ABGB³⁷ MGA E 5 zu § 1092).

c) Auf Bestandnehmerseite können auch mehrere Personen auftreten; es entsteht dann ein so genanntes Gesamtmietverhältnis oder so genannte **Mitmiete**. Mitmiete kann nicht nur durch Vertragsabschluss mit mehreren Mietern entstehen, sondern auch durch Gesamt- oder Sonderrechtsnachfolge, im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes insbesondere durch Eintritt. Der einzelne Mitmieter ist grundsätzlich nicht befugt, über seinen Anteil zu verfügen oder das Bestandverhältnis selbständig aufzulösen. **16**

d) Als Konsensualvertrag kommt der Mietvertrag mit der – mit einem Abschlusswillen verbundenen – **Willenseinigung über Mietgegenstand und Mietzins** zustande (s die allgemeine Rechtsgeschäftslehre zum Zustandekommen von Verträgen, insb zum Dissens sowie zum Vorbehalt der Einigung über einen – wenn auch unwesentlichen – Vertragspunkt). Ein Mietvertrag kann auch konkludent abgeschlossen werden (§ 863 ABGB), zB durch unbeanstandete Annahme eines regelmäßig bezahlten Entgelts für die dem anderen eingeräumte Benützung einer Sache durch längere Zeit hindurch. Hinsichtlich der Einigung über den Mietzins reicht es aus, wenn dieser bestimmbar ist (zB durch Bezugnahme auf den „örtlich üblichen Bestandzins“ oder auf den „höchstzulässigen Mietzins“ (ABGB³⁷ MGA E 19 und 20a zu § 1094; OGH 4 Ob 238/99z EvBl 2000/42). **17**

Unter einem **Pauschalmietzins** – der in erster Linie bei der Raummiete vorkommt – ist ein vereinbartes Entgelt zu verstehen, bei dem nicht zwischen der eigentlichen Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung (in der Terminologie des Mietrechtsgesetzes: Hauptmietzins) und den Betriebskosten unterschieden wird, sodass der Mieter unabhängig von der Entwicklung der Betriebskosten ein gleich bleibendes Gesamtentgelt zu entrichten hat (vgl allerdings § 15 Abs 4 MRG über die Möglichkeit der Aufspaltung eines pauschalen Mietzinses). **18**

- 19 Der Mietzins kann auch **wertgesichert** vereinbart werden (vgl OGH 6 Ob 226/18f immolex-LS 2019/43).

2. Abgrenzungen zu anderen Vertragstypen

a) Familienrechtliche Wohnverhältnisse (Überlassung von Wohnraum im Familienkreis)

- 20 Ein familienrechtliches Wohnverhältnis kann auf einer Unterhaltspflicht oder auf dem natürlichen Zusammengehörigkeitsgefühl beruhen. Familienrechtliche Wohnverhältnisse sind durch das Fehlen einer vertraglichen Bindung gekennzeichnet. Bei Erlöschen des ihnen zugrunde liegenden familienrechtlichen Anspruchs (zB Unterhalt) sind sie vom über die Wohnung Verfügungsberechtigten jederzeit beendbar (ABGB³⁷ MGA E 11a, 11b zu § 1090; OGH 8 Ob 55/97i MietSlg 50.002; 7 Ob 107/17m MietSlg 69.144).

b) Genossenschaftliche Nutzungsverträge

- 21 Darunter versteht man die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung abgeschlossenen Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume, für die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gilt. Nach den Regelungen dieses Gesetzes hat der Nutzungsberechtigte nach Verstreichen einer bestimmten Zeit unter gewissen Voraussetzungen Anspruch auf Erwerb des Eigentums (Wohnungseigentums) am Mietgegenstand.

c) Franchisevertrag

- 22 Durch einen Franchisevertrag wird ein Dauerschuldverhältnis begründet, durch das der Franchisegeber dem Franchisenehmer gegen Entgelt das Recht einräumt, bestimmte Waren und/oder Dienstleistungen unter Verwendung von Namen, Marke, Ausstattung usw sowie der gewerblichen und technischen Erfahrungen des Franchisegebers und unter Beachtung des von diesem entwickelten Organisations- und Werbesystems zu vertreiben, wobei der Franchisegeber Beistand, Rat und Schulung gewährt, aber auch eine Kontrolle über die Geschäftstätigkeit des Franchisenehmers ausübt. Beim echten Franchisevertrag treten die Bestandvertrags Elemente in den Hintergrund und beziehen sich bestenfalls auf die Nutzung des Know-how und der Marke (ABGB³⁷ MGA E 43b zu § 1090; OGH 7 Ob 106/17i ecolix 2018/262).

d) Garagen-Kurzparkvertrag

Dies ist der heute übliche Vertrag über das Kurzparken in Parkhäusern, bei dem es dem Autofahrer nur darum geht, sein Auto abstellen zu können. Es handelt sich um einen reinen Mietvertrag; die Anwendung der §§ 970 ff ABGB (über die Haftung für eingebrachte Sachen) entfällt; der Garagenunternehmer hat aber die nach Lage der Dinge zumutbaren Sicherheitsvorkehrungen (zB ständige Kontrolle der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge, gelegentliche Rundgänge) zu treffen, die eine sichere Benützung der Abstellplätze gewährleisten (ABGB³⁷ MGA E 46a zu § 1090; OGH 4 Ob 522/95 EvBl 1995/108; 9 Ob 42/07b immolex 2008/3). **23**

e) Verwahrungsvertrag bzw unternehmensrechtliches Lagergeschäft

Diese Verträge sind durch eine besondere Obsorgepflicht des Verwahrers und Lagerhalters gekennzeichnet. Über die Zurverfügungstellung des Raums hinaus wird eine sichernde, schützende Tätigkeit verlangt. Für den Verwahrungsvertrag ist die Obsorge für die übergebene Sache typisch. **24**

f) Gastaufnahmevertrag, Beherbergungsvertrag

Dabei handelt es sich um einen aus miet-, dienst-, werk- und kaufvertraglichen Elementen gemischten Vertrag sui generis. **25**

g) Time-Sharing von Ferienwohnungen

Dabei wird das Recht erworben, alljährlich für einen zuvor vereinbarten Zeitraum eine Ferienwohnung einer bestimmten oder einer gleichwertigen Anlage ausschließlich und uneingeschränkt zu nutzen, und zwar meist auf gesellschaftsrechtlicher oder vereinsrechtlicher Basis (OGH 7 Ob 66/01h JBl 2001, 585 = immolex 2001/171; s auch das Teilzeitnutzungsgesetz 2011 BGBl I 2011/8). **26**

h) Leasingvertrag

Ein Leasingvertrag enthält Elemente von Miete und Kauf; je nach der individuellen Ausgestaltung des Vertrags entspricht ein Leasingvertrag eher dem einen oder dem anderen Typ. Wesentlich sind unter anderem die Festsetzung einer bestimmten vertraglichen Nutzungsdauer und die Unkündbarkeit während dieser Zeit. Je mehr die fest verein-

barte Nutzungsdauer bereits der Gesamtdauer der Gebrauchsfähigkeit des Wirtschaftsguts entspricht, desto näher rückt das Vertragsverhältnis dem Kaufvertrag. Ist der Leasingvertrag dagegen auf unbestimmte Dauer geschlossen und jederzeit kündbar, obwohl es sich um ein langlebiges Gebrauchsgut handelt, so liegt eher ein Mietvertrag vor.

- 28** Beim Finanzierungsleasing veranlasst der Leasingnehmer den Leasinggeber, den gewünschten Gegenstand – oft nach seinen individuellen Wünschen und Bedürfnissen – von einem Hersteller zu erwerben und ihm sodann für eine bestimmte Zeit zu überlassen, wobei die Dauer der Überlassung so bemessen wird, dass sie hinter der erwarteten Gebrauchsdauer um einiges zurückbleibt. Hier steht nicht die vorübergehende Beschaffung der Gebrauchsmöglichkeit eines Wirtschaftsguts, sondern der dauernde Einsatz eines Gutes beim Leasingnehmer im Vordergrund. Der Leasingnehmer übernimmt in aller Regel die volle Sachgefahr. Beim meist kurzfristigen Operating-Leasing erhält der Leasingnehmer den benötigten Gegenstand für eine bestimmte Zeit zur Verfügung gestellt und muss von vornherein nur den Teil vom Gesamtgebrauchswert der Sache zahlen, der von ihm in Anspruch genommenen Nutzungsdauer entspricht. Daher handelt es sich beim Operating-Leasing meist um Miete, während beim Finanzierungsleasing im Allgemeinen die kauf- und kreditvertraglichen Elemente überwiegen. Bei Immobilienleasingverträgen tritt im Allgemeinen das Benützungsverhältnis in den Vordergrund, sodass im Zweifel die Vorschriften über den Mietvertrag anzuwenden sind (OGH 2 Ob 196/11d EvBl 2012/78).

i) Dienst- oder Naturalwohnungen

- 29** Hier wird dem Dienstnehmer im Rahmen des Dienstverhältnisses eine Wohnung zur Benützung überlassen; mit der Beendigung des Dienstverhältnisses endet auch der Benützungstitel.

j) Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB)

- 30** Diese kann entweder Fruchtgenuss oder Gebrauchsrecht sein; sie ist ein zu verbückerndes dingliches Recht. Die Rechtsprechung anerkennt allerdings auch ein obligatorisches Wohnungsrecht, dies jedoch nur im Familienkreis im weiteren Sinn.

k) Abbauverträge (zB Schottergewinnung und Ähnliches)

Dabei handelt es sich nicht um Bestandverträge, weil ja Gegenstand nicht Fruchtziehung, sondern Verminderung der Substanz (des Bodens) ist. **31**

l) Mobilfunkvertrag

Das ist der Vertrag, mit dem sich ein Telekommunikationsunternehmen dazu verpflichtet, dem Kunden gegen Entgelt den Zugang zu seinem Mobilfunknetz zu eröffnen und es dem Kunden zu ermöglichen, unter Aufbau abgehender und Entgegennahme ankommender Telefonverbindungen mit beliebigen dritten Teilnehmern eines Mobilfunk- oder eines Festnetzes Sprache und elektronische Daten auszutauschen. Nach österreichischer Rechtsprechung handelt es sich dabei um einen gemischten Vertrag mit Elementen des freien Dienstvertrags sowie des Bestandvertrags; werkvertragliche Elemente spielen demgegenüber bloß eine untergeordnete Rolle (OGH 6 Ob 69/05y EvBl 2005/166 = JBl 2005, 735; 6 Ob 90/17d ecolex 2018/205). **31a**

3. Abgrenzung zwischen Miete und Pacht

Miete ist – wie in Rz 5 schon erwähnt – die entgeltliche Überlassung einer Sache zum bloßen Gebrauch; Pacht ist die entgeltliche Überlassung einer Sache zu Gebrauch und Fruchtbezug (Nutzung); maßgebend ist der Bestandzweck. Dabei ist entscheidend die Zweckbestimmung zur Zeit des Vertragsabschlusses, nicht aber etwa die von den Parteien gewählte Bezeichnung („falsa demonstratio non nocet“). **32**

In der Praxis von besonderer Bedeutung ist die Unterscheidung zwischen **Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht**. Es kommt darauf an, ob ein lebendes Unternehmen als fruchtbringende Gesamtsache oder bloß Geschäftsräume in Bestand gegeben werden. Dazu ist zu untersuchen, ob der Bestandgeber dem Bestandnehmer alle wesentlichen Grundlagen für die Betriebsführung, also Betriebsmittel, Warenlager, Kundenstock (good will) und Gewerbeberechtigung, zur Verfügung stellt. Dies alles sind freilich keine zwingenden Erfordernisse, zumal nach der Judikatur nicht alle für die Unternehmensüberlassung charakteristischen Merkmale gegeben sein müssen. Unternehmenspacht ist dann anzunehmen, wenn ein wirtschaftliches Interesse des Bestandgebers an der Tatsache und an der Art der Betriebsführung und demnach Betriebspflicht des Bestandnehmers besteht. Die Betriebspflicht **33**

des Bestandnehmers kennzeichnet den Bestandvertrag als Pacht; sie ist eines der wichtigsten Kriterien des Pachtvertrags. Die Betriebspflicht muss nicht ausdrücklich vereinbart worden sein; es genügt, dass sie aus den vertraglichen Vereinbarungen erschlossen werden kann. Dies ist etwa der Fall bei Bemessung des Bestandzinses in Prozenten des Betriebsertragnisses oder bei dem erkennbaren Interesse daran, dass der Bestandnehmer durch Fortsetzung des Betriebs die Bestandsache als solche in ordnungsgemäßem Zustand erhält, oder wenn das vom Bestandnehmer zu führende Unternehmen eine bestimmte Funktion im Unternehmen des Bestandgebers hat (zB Betrieb eines Kiosks am Bahnhof; Bestandverhältnis zwischen dem Betreiber eines Einkaufszentrums und dem Einzelhandelsunternehmer; Institut für Computertomographie in einer Krankenanstalt). In der jüngeren Vergangenheit war allerdings die letztgenannte Fallgruppe und hier besonders die Rechtsnatur von Bestandverträgen in Einkaufszentren im Schrifttum – in zahlreichen Publikationen – heftig umstritten. Die Judikatur hatte bei Einkaufszentren lange Unternehmenspacht angenommen, dürfte nun aber – nachdem sich dies schon in zwei Entscheidungen (OGH 3 Ob 253/05k immolex 2007/39; 7 Ob 260/07x MietSlg 60.123) angedeutet hatte – mit der E OGH 6 Ob 141/09t immolex 2010/46 = wobl 2010/26 (bekräftigt durch 6 Ob 74/10s MietSlg 62.133 = immolex 2011/3; vgl auch 5 Ob 76/11d MietSlg 63.138; 3 Ob 74/12x NZ 2013/9) definitiv auf die Linie der Verfechter einer Mietvertragsqualifikation eingeschwenkt sein („Edelrohbau“). Pacht ist aber beispielsweise auch die Überlassung einer Arztpraxis oder einer Rechtsanwaltskanzlei. Insgesamt ist die Rechtsprechung zu diesem Fragenkreis sehr kasuistisch.

- 34** Die Unterscheidung ist vor allem wegen der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes von Bedeutung (auf die Unternehmenspacht ist das MRG nicht anwendbar). Unter anderem spielt auch eine Rolle, dass die Unternehmenspacht nicht als gänzliche Weitergabe des Bestandgegenstandes iSd § 30 Abs 2 Z 4 MRG beurteilt wird und daher den Bestandgeber – im Gegensatz zur Untervermietung von Geschäftsräumen – nicht zur Kündigung berechtigt. In jüngster Zeit ist die Unterscheidung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie erneut ins Blickfeld gerückt, weil § 1105 ABGB hinsichtlich der Rechtsfolgen einer bloß teilweisen Gebrauchsuntauglichkeit auf Grund eines außerordentlichen Zufalls wie zB einer Seuche markant zwischen Miet- und Pachtverträgen differenziert (und deshalb beim Verfassungsgerichtshof angefochten wurde; zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Buchs stand die Entscheidung des VfGH über diese Anfechtung noch aus).

B. Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter – das Mietverhältnis in seinem aufrechten Bestand

Wechselseitige Rechte:

1. In Hinsicht auf Überlassung, Erhaltung, Benützung;

§ 1096. (1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.

(2) ... *[Pflichten des Pächters]* ...

§ 1097. Werden Ausbesserungen nötig, welche dem Bestandgeber obliegen, so ist der Bestandnehmer bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Bestandgeber ohne Verzug Anzeige zu machen. Der Bestandnehmer wird als ein Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn er auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (§ 1036) oder einen nützlichen Aufwand (§ 1037) gemacht hat; er muß aber den Ersatz längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes gerichtlich fordern, sonst ist die Klage erloschen.

§ 1098. Mieter und Pächter sind berechtigt, die Miet- und Pachtstücke dem Vertrage gemäß durch die bestimmte Zeit zu gebrauchen und zu benützen, oder auch in Afterbestand zu geben, wenn es ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im Vertrage nicht ausdrücklich untersagt worden ist.

2. Lasten;

§ 1099. Bei Vermietungen trägt alle Lasten und Abgaben der Vermieter. ... *[Lasten des Pächters]* ...

3. Zins.

§ 1100. Ist nichts anderes vereinbart oder ortsüblich, so ist der Zins, wenn eine Sache auf ein oder mehrere Jahre in Bestand genommen wird, halbjährlich, bei einer kürzeren Bestandzeit hingegen nach Verlauf derselben zu entrichten. Bei der Raummiete ist der Zins monatlich, und zwar jeweils am Fünften des Monats, zu entrichten.

§ 1101. (1) Zur Sicherstellung des Bestandzinses hat der Vermieter einer unbeweglichen Sache das Pfandrecht an den eingebrachten, dem Mieter oder seinen mit ihm in gemeinschaftlichem Haushalte lebenden Familienmitgliedern gehörigen Einrichtungsstücken und Fahrnissen, soweit sie nicht der Pfändung entzogen sind. Das Pfandrecht erlischt, wenn die Gegenstände vor ihrer pfandweisen Beschreibung entfernt werden, es sei denn, daß dies infolge einer gerichtlichen Verfügung geschieht und der Vermieter binnen drei Tagen nach dem Vollzuge sein Recht bei Gericht anmeldet.

(2) Zieht der Mieter aus oder werden Sachen verschleppt, ohne daß der Zins entrichtet oder sichergestellt ist, so kann der Vermieter die Sachen auf eigene Gefahr zurückbehalten, doch muß er binnen drei Tagen um die pfandweise Beschreibung ansuchen oder die Sachen herausgeben.

(3) ... [*Pfandrecht des Verpächters*] ...

§ 1102. Der Bestandgeber kann sich zwar die Vorausbezahlung des Bestandzinses bedingen. Hat aber der Bestandnehmer mehr als eine Fristzahlung voraus geleistet, so kann er dieselbe einem später eingetragenen Gläubiger oder neuen Eigentümer nur dann entgegensetzen, wenn sie in dem öffentlichen Buch ersichtlich gemacht ist.

§ 1103. ... [*Abgrenzung zwischen Pacht- und Gesellschaftsvertrag*] ...

Fälle und Bedingungen einer Erlassung des Zinses.

§ 1104. Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Mißwachses gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.

§ 1105. Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. ... [*partieller Erlass des Pachtzinses*] ...

§ 1106. ... [*Übernahme aller Gefahren durch den Bestandnehmer*] ...

§ 1107. ... [*Zufälle in der Sphäre des Bestandnehmers*] ...

§ 1108. ... [*Erlass des Pachtzinses*] ...

.....