

und Pachtverträge Bedingungen aufzunehmen, die schon durch das Gesetz bestimmt sind, als gerade über diejenigen Punkte sich besonders zu vereinbaren, in denen von der gesetzlichen Regelung abgewichen werden soll, zum Beispiel: monatliche Vorauszahlung des Miet- und Pachtzinses, Übernahme von Kleinreparaturen durch den Mieter, im städtischen Baugebiet vorzeitige Pachtauflösung, Entschädigung bei vorzeitiger Pachtauflösung und ähnliche wichtige Fragen. Für den Abschluß von Miet- oder Pachtverträgen ist grundsätzlich keine Form vorgeschrieben. Ein mündlicher Miet- oder Pachtvertrag ist daher im allgemeinen für beide Parteien ebenso verbindlich wie ein schriftlicher. Eine Ausnahme gilt lediglich hinsichtlich der Miet- oder Pachtzeit. Das Gesetz bestimmt, daß ein Miet- oder Pachtvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der schriftlichen Form bedarf. Wird diese schriftliche Form nicht eingehalten, so ist der Vertrag deswegen nicht etwa ungültig, sondern er gilt als für unbestimmte Zeit abgeschlossen (§§ 566, 581 BGB). Dies ist für die Kündigung von besonderer Bedeutung. Die Kündigung kann in diesem Falle jederzeit unter Einhaltung der vereinbarten Frist erfolgen, jedoch ist sie für eine frühere Zeit als für den Schluß des ersten Miet- oder Pachtjahres nicht zulässig. Ist eine Kündigung nicht vereinbart, gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Siehe Abschnitt Kündigungsrecht.

Beim Abschluß von Mietverträgen empfiehlt sich die Benutzung des „Einheitsmietvertrages“. Entsprechende Formulare sind in Papiergeschäften erhältlich.

Verträge, durch die ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung gegen Entgelt verpachtet wird, auch soweit sich der Vertrag zugleich auf Wohn- und Wirtschaftsräume erstreckt, die der Bewirtschaftung des verpachteten Grundstücks dienen, gelten als Landpachtverträge im Sinne des Landpachtgesetzes vom 25. Juni 1952 und sind dem zuständigen Landwirtschaftsamt anzuzeigen. Landpachtverträge über Grundstücke und Grundstücksteile bis zur Größe von 50 Ar sind von der Anzeigepflicht ausgenommen, wenn die landwirtschaftliche Fläche, die der Verpächter zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrages insgesamt verpachtet hat oder gleichzeitig verpachtet, zwei Hektar nicht übersteigt. Dies gilt nicht, wenn sich auf dem verpachteten Grundstück die Hofstelle oder die technischen Anlagen einer Gärtnerei ganz oder zum Teil befinden (§ 2 Bad.-Württb. Ausführungsgesetz zum Landpachtgesetz vom 13. 7. 1953).

Unter landwirtschaftlicher Nutzung versteht das Gesetz die mit der Bodenbewirtschaftung verbundene Bodennutzung zum Zwecke der Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse und zum Zwecke der Tierhaltung; hierher gehört also auch alles Gärtnerei- und Forstgelände (§ 1 Abs. 2 Landpachtgesetz).

Von der Anzeigepflicht sind neben dem im vorletzten Absatz beschriebenen Falle weiter befreit Pachtverträge zwischen Ehegatten, Geschwistern oder Personen, die in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind, zum Beispiel zwischen Vater und Sohn, Schwiegervater und Schwiegersohn (§ 4 Landpachtgesetz).

Ein Verpächter muß sich also zunächst darüber vergewissern, ob ein Landpachtvertrag im Sinne des Landpachtgesetzes vorliegt. Im Zweifelsfalle gibt das zuständige Landwirtschaftsamt (Fürstenbergstraße 17) Auskunft.

VIII. Bäume und Sträucher an der Grenze

Der Eigentümer eines Grundstücks kann Wurzeln von Bäumen und Sträuchern, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, abschneiden und wegnehmen. Dasselbe gilt von herübertretenden Zweigen bis zu einer Höhe von 3 m, jedoch in diesem Falle nur, wenn dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung der Zweige in der Zeit vom 1. 10. bis 15. 3. bestimmt wurde und dieser die Frist nicht eingehalten hat (§ 910 Abs. 1 BGB, §§ 23, 24 Bad.-Württb. Nachbarrechtsgesetz).

Diese Rechte stehen dem Eigentümer aber nicht zu, wenn die Wurzeln und Zweige die Benutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigen. Diese Nichtbeeinträchtigung hat jedoch der Nachbar zu beweisen (§ 910 Abs. 2 BGB).

Die Früchte, die von Bäumen und Sträuchern auf ein Nachbargrundstück fallen, gelten als Früchte dieses Grundstücks und können vom Besitzer desselben weggenommen werden; dies gilt nicht, wenn das Nachbargrundstück dem öffentlichen Gebrauch dient (Straße, öffentlicher Weg). Solange die Früchte jedoch noch an den überragenden Zweigen hängen, selbst wenn diese abgeschnitten werden, gehören sie dem Besitzer des Baumes oder Strauches (§ 911 BGB). Steht ein Baum oder Strauch auf der Grenze, so stehen die Früchte und, wenn der Baum gefällt oder der Strauch entfernt wird, auch das Holz den Nachbarn zu gleichen Teilen zu (§ 923 BGB).

Darum: Bäume und Sträucher genügend weit weg von der Nachbargrenze einpflanzen. Ein Abstand von 60 Zentimeter bei Sträuchern und zwei Meter bei Hochstämmen wird im Stadtgebiet kaum zu Beschwerden Anlaß geben. Wo diese Abstände nach Lage der Verhältnisse nicht eingehalten werden können, sich vor dem Einpflanzen mit dem Nachbarn verständigen.

IX. Verjährung

Das Rechtsinstitut der Verjährung gewährt dem Schuldner die Möglichkeit, nach Ablauf einer gewissen Zeit dem Gläubiger gegenüber die Leistung zu verweigern. Er muß sich hierbei allerdings ausdrücklich auf die Verjährung berufen. Die Verjährungsfrist beträgt in der Regel 30 Jahre.

Eine Verjährungsfrist von 2 Jahren gilt für die Forderungen aus den täglichen Geschäften (§ 196 BGB) wie z. B.: Kaufpreisforderung von Kaufleuten und Fabrikanten, Handwerker;

Unternehmerlohn von Handwerkern für geleistete Arbeiten; Fracht- und Fuhrlohn von Spediteuren usw.;