

Die Mietverträge im Kriegsgebiet.

Die Frage der rechtlichen Wirkungen der kriegerischen Ereignisse auf Miet- und Pachtverträge im Kriegsgebiet wurde von den Gerichten verschieden beantwortet. Auf Ersuchen des Justizministeriums hat der Oberste Gerichtshof diese Frage in einem Plenissimarsenat beraten, wobei er zu folgendem Resultat gelangt ist: 1. Wenn der Mieter die gemieteten Räume infolge Bedrohung durch feindlichen Einfall oder infolge behördlicher Anordnung beim Herannahen des Feindes verlassen mußte, so hat er grundsätzlich für die Zeit bis zu seiner wirklichen oder doch möglich gewordenen Rückkehr keinen Mietzins zu entrichten (§ 1104 a. b. G. B.). 2. Hat in solchen Fällen der Mieter notgedrungen seine Wohnungs- oder Geschäftseinrichtung zurückgelassen, so ist ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des einzelnen Falles ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses zu erlassen (§ 1105 a. b. G. B.). In den Gründen der Entscheidung wird ausgeführt: Für die Lösung der vorliegenden Frage kommen zunächst die Paragraphen 1104 und 1107 a. b. G. B. in Betracht. Nach § 1104 ist kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten, wenn eine in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, wie Feuer, Krieg oder Seuchen, wegen großer Ueberschwemmungen, Wetterschläge oder wegen gänzlichen Mißwuchses, gar nicht gebraucht oder benützt werden kann. Dagegen bestimmt § 1107: Wird der Gebrauch oder Genuß des Bestandstückes nicht wegen dessen Beschädigung oder sonst entstandener Unbrauchbarkeit, sondern aus einem dem Bestandnehmer zugestoßenen Hindernis oder Unglücksfall vereitelt..., so fällt die

widrige Ereignung dem Bestandnehmer allein zur Last. Er muß den Zins doch entrichten.“ In Literatur und Praxis ist nun Streit darüber entstanden, ob in Kriegszeiten die Flucht der Bewohner eines von einem feindlichen Einfall bedrohten Ortes oder die von der Behörde verfügte Evakuierung dieses Ortes unter § 1104 oder § 1107 zu subsumieren sei. Ueberwiegende Gründe sprechen jedoch dafür, daß § 1104 a. b. G. B. anzuwenden sei. Diese Gesetzesstelle enthält übrigens, wie sich aus § 1106 a. b. G. B. ergibt, nicht zwingendes Recht, kann daher durch eine abweichende, bei Abschluß des Mietvertrages oder nachträglich getroffene Parteienvereinbarung ganz oder teilweise außer Kraft gesetzt werden. Es läßt sich nicht in Abrede stellen, daß die hier vertretene Auffassung in vielen Fällen zu einem unbefriedigenden Ergebnis führen wird, weil diese für den Vermieter mit einer beträchtlichen Schädigung verbunden ist und es der Billigkeit nicht entspricht, daß der Vermieter, der bei der weitgehenden Verschuldung des Realbesitzes keineswegs immer als der wirtschaftlich Stärkere anzusehen ist, den ganzen entstandenen Schaden allein zu tragen hat. Eine vollständige oder teilweise Ausgleichung der bestehenden Interessengegenstände und eine Beseitigung der größten Härten wird durch die etwa erfolgte entgeltliche Ueberlassung der vom Mieter verlassenen Räume an andere Personen während der Abwesenheit des Mieters, durch Steuerbefreiungen und durch den in manchen Fällen zugestandenen Nachlaß der Hypothekenzinsen herbeigeführt. Auch das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch selbst bietet eine Handhabe zur Herabminderung des dem Vermieter erwachsenden Schadens. In aller Regel hat nämlich der Mieter unter dem Zwange der Verhältnisse seine Wohnungs- oder Geschäftseinrichtung oder doch den größten Teil derselben in den gemieteten Räumen zurückgelassen. Für diesen Fall bestimmt § 1105 a. b. G. B., daß dem Mieter auch nur ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses zu erlassen ist. Der Zinsnachlaß wird bei Geschäftsräumen, namentlich bei Gassenläden, höher als bei Wohnungen und bei den letzteren um so geringer sein, je größer der Wert der Wohnungseinrichtung gegenüber dem Mietzinsbetrag ist. Die Festsetzung des Zinsnachlasses hat in diesem Falle der Richter vorzunehmen und hierbei auch zu berücksichtigen, ob die Wohnung oder das Geschäftslokal dem Vermieter zur Aufsicht übergeben wurde oder ob der Vermieter ohne besonderen Auftrag diese Aufsicht als Geschäftsführer ohne Auftrag oder gar nicht ausgeübt hat, ferner ob in dem einen oder anderen Falle die zurückgelassenen Gegenstände vernichtet oder beschädigt worden oder abhanden gekommen sind.