

### Das Recht der Mieter und die Zentralheizung.

Von Dr. Arcan Alée Sobert, Rechtsanwalt.

Einige Grundeigentümer, die Wohnungen und Geschäftsräume mit Zentralheizung und Lieferung von warmem Wasser vermietet haben, haben im Laufe der letzten Woche an ihre Mieter Rundschreiben ergehen lassen. In ihnen wird darauf hingewiesen, daß, da die Lieferung von Koks auf Anordnung des Kriegsversorgungsamts nur in geringerem Maße als früher stattfände, die Vermieter sich für die kommende Zeit nicht zur vollen Heizung der vermieteten Räume und zur täglichen Lieferung von warmem Wasser verpflichten könnten. In den Rundschreiben wird dann ferner hervorgehoben, daß die Vermieter indessen alle Ansprüche der Mieter auf Schadenersatz oder auf einen Mietaabzug von vornherein zurükweisen müßten, unter dem Hinweis, daß bei den hohen Preisen für Koks und den großen Transportschwierigkeiten von einer Ersparnis nicht die Rede sein könne.

Der von den Vermietern in den erwähnten Rundschreiben eingenommene Standpunkt kann nun in rechtlicher Beziehung als einwandfrei nicht bezeichnet werden. Es ist zunächst schon der Ausgangspunkt verfehlt, den die Vermieter einnehmen, wenn sie hervorheben, sie könnten sich für die kommende Zeit weder zur vollen Heizung noch zur täglichen Warmwasserlieferung verpflichten. Das klingt so, als ob die Übernahme einer neuen Verpflichtung absetzen der Grundeigentümer in Frage stände. Das ist aber nun keineswegs der Fall. Die Verpflichtung besteht bereits, und bestand schon in den abgeschlossenen Mietverträgen, und ist daher gar nicht von Neuem zu übernehmen. An diese einmal übernommene Verpflichtung bleiben nun die Vermieter auf alle Fälle gebunden. Können sie diese Verpflichtung nicht einhalten, so tritt, um in der Sprache des Gesetzes zu reden, im Laufe der Miete ein Fehler der Mietsache ein, der die Lauslichkeit der vermieteten Sache mindert. Hierfür steht aber der § 537 des B. G. B. vor, daß der Mieter dann nur zur Errichtung eines entsprechend zu mindern den Mietzinses verpflichtet ist. Hierbei kommt es gar nicht auf die Frage an, ob überhaupt ein Verschulden des Hauswirts an dem eingetretenen Fehler der Mietsache vorliegt oder nicht. Die Tatsache des Fehlers an sich gestattet dem Mieter eine entsprechend geringere Miete zu zahlen. Ebensowenig ist es von Bedeutung, ob der Vermieter eine Ersparnis macht oder nicht. Es mag sein, daß die Grundeigen-

tümer wegen der Erhöhung der Kokspreise und der großen Transportschwierigkeiten für die geringere Menge Koks ebenjoviel oder noch mehr zahlen, als in früherer Zeit für die größere Menge Koks. Dieser Gesichtspunkt hat bei der Frage des etwaigen Mietaabzuges abseits des Mieters völlig auszuscheiden. Zweifelhafter mag es sein, ob die Vermieter auch zum Schadenersatz verpflichtet sind. Das ist deshalb nicht ohne Bedeutung, weil ein etwaiger Schaden unter Umständen größer sein könnte, als die zu zahlende Miete überhaupt, während der Mietaabzug wegen Minderung seine Grenze findet in der Höhe der Miete. Die Grundeigentümer lehnen ihre Verpflichtung zum Schadenersatz ab, unter dem Hinweis, daß sie an der geringen Kokslieferung kein Verschulden treffe, daß sie rechtzeitig genügende Quantitäten bestellt hätten, daß die Lieferung aber auf behördliche Anordnung unterbleibe. Demgegenüber wird man aber vielleicht darauf aufmerksam machen dürfen, daß den Grundeigentümern die geringere Lieferung von Koks geraume Zeit vor dem nächsten Winter bekannt war, und daß sie zur Beschaffung der Wärme, zu der sie sich im Mietvertrag verpflichtet haben, rechtzeitig Defen hätten sehen können, um den Mietern genügend geheizte Räume zu gewähren. Wenn sich eine solche Verpflichtung zur Sehung von Defen feststellen läßt, so würde die Unterlassung auch eine Schadenersatzpflicht der Vermieter zur Folge haben können. Doch wird dieses wohl von Fall zu Fall zu entscheiden sein. Jedenfalls aber wird es sich empfehlen, wenn die Mieter die ihnen von den Hauswirten zugegangenen Rundschreiben nicht auf sich beruhen lassen, sondern ihren Vermietern gegenüber in irgendeiner Weise Stellung dazu nehmen.

Das vom Grundrentenverein und der Hamburger Kriegshilfe eingesetzte Schiedsgericht, das schon früher Streitigkeiten dieser Art geschlichtet hat, könnte sich der Frage annehmen, ob die von den Grundeigentümern versandten Rundschreiben rechtlich begründet sind oder nicht; das würde auf jeden Fall dem Ausbruch von Streitigkeiten und Prozessen vorbeugen. Vorbeugen ist immer noch besser als schlichten.

Die Schriftta.