

Der Kampf ums Recht auf Heizung.

Von Landrichter Richard May.

In vielen mit Zentralheizung ausgestatteten Häusern sitzen jetzt die Mieter im Pelz am Schreibtisch und ergötzen sich notdürftig durch einen bewegten Briefwechsel mit ihrem Hauswirt. Den Nerven und dem Geldbeutel der Beteiligten dürfte durch eine Aufklärung über die Notlage gedient sein.

Eine behördliche oder militärische Verfügung, durch welche eine Einschränkung der Zentralheizung angeordnet wird, liegt bisher nicht vor. Nur Wünsche sind in dieser Richtung öffentlich ausgesprochen worden, die aber nicht einmal als Wünsche allgemeingültigkeit haben. Dem allgemeinen Interesse an Heizungserparnis stehen die Interessen der Mieter an einer genügenden Anzahl geheizter Räume gegenüber. Diese Interessen sind teils zwingende der Gesundheit und des Berufs, teils relative des Behagens. Auch letztere sind nicht gering einzuschätzen, denn der Mangel einer genügenden Anzahl warmer Zimmer schädigt die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit der Mieter und die Behaglichkeit ihres Familienlebens, das man in dieser Zeit nicht ohne Not beeinträchtigen sollte. Die Abwägung dieser Interessen kann zu allgemeingültigen Ergebnissen nicht führen. Je nach der Anzahl, den Verufen, dem Gesundheitszustand und anderen persönlichen Verhältnissen der Benutzer und dem Verwendungszweck der Räume wird die erforderliche Zahl geheizter Räume verschieden sein. In Wohnungen mit vielen Gesellschaftszimmern können viele Zimmer leicht ungeheizt sein, in Pensionen wird fast jedes Zimmer geheizt werden müssen. Mit dem billigen Patriotismus derjenigen, welche keine Zentralheizung haben, und dem noch billigeren Patriotismus der Vermieter, die an Feuerung sparen möchten, ist diese schwierige Frage ebensowenig gelöst, wie mit den uneinsichtigen Forderungen von Mietern, die auf ihr kontraktliches Recht auf Heizung pochen und maßlose Schadenerschaftsprüche erheben. Uebrigens ist die vielempfohlene Abstellung der Heizung nicht einmal immer von Vorteil, da die Heizrohre infolge der Kälte springen können, und da bei kurzzeitiger Abstellung der Heizung mehr Feuerung zur Wiedererwärmung der ausgekühlten Räume gebraucht, als durch die Abstellung der Heizung erspart wird.

Diese Erörterung ist nicht ohne rechtliche Bedeutung. Nicht nur Ge- oder Verbote der Behörden, auch ihre Wünsche können in der heutigen schweren Zeit eine rechtliche Bedeutung haben, die ihnen sonst nicht zukommt. Sind diese Wünsche so dringend und so allgemeingültig, daß ihre Befolgung für jedermann zu einer stillen Pflicht gegen das Vaterland wird, so trifft denjenigen, der nur aus Rücksicht auf solche Wünsche der Behörden seine Vertragspflichten gegen andere ganz oder teilweise unerfüllt läßt, kein Verschulden. Dieser Gesichtspunkt kann dahin führen, daß das Vorliegen eines Verzuges und damit einer Schadenerschaftspflicht zu verneinen ist. Solche dringenden und allgemeingültigen Wünsche der Behörden liegen aber in der Heizungsfrage bisher nicht vor und lassen sich auch schwerlich formulieren. Von seiner Heizungsspflicht kann daher der Vermieter nur durch behördliches Verbot, das bisher nicht ergangen und aus den angegebenen Gründen wohl kaum zu erwarten ist, oder durch unverschuldeten Unmöglichkeit der Leistung über Late pflegt sich das durch den viel mißbrauchten Ausdruck „höhere Gewalt“ zu veranschaulichen) befreit werden. Unverschuldeten Unmöglichkeit der Heizung liegt aber nicht schon dann vor, wenn der Vermieter keine Kohlen bekommen kann, vielmehr ist der Vermieter verpflichtet, mit den im Kriege zu erwartenden Schwierigkeiten im Voraus in dem Maße zu rechnen, wie ein sorglicher und gewissenhafter Hauswirt es tun wird. Er muß rechtzeitig für die Zukunft Kohlen bestellen und einnehmen und, wenn seine Lieferant trotz rechtzeitiger Bestellung ihm gegenüber in Verzug gerät, so haftet der Vermieter dem Mieter auch dafür und mag sich seinerseits an seinen Lieferanten halten. Die Feuerung der Kohlen entschuldigt den Hauswirt nicht. Nur wenn der Hauswirt rechtzeitig genügenden Kohlenvorrat gekauft und in genügenden Mengen so regelmäßig eingenommen hat, als es die im Verkehr erforderliche Sorgfalt gebietet, wenn er aber die rechtzeitig bestellten weiteren Mengen von seinem Lieferanten nicht erhalten kann, weil dieser ohne seine Schuld, z. B. wegen behördlicher Inanspruchnahme der Transportmittel nicht liefern kann, nur dann ist der Hauswirt — vorausgesetzt, daß er auch bei anderen Händlern keine Kohlen aufzutreiben kann — von seiner Heizungsspflicht durch unverschuldeten Unmöglichkeit auf so lange Zeit befreit, als diese Unmöglichkeit dauert.

Auch im Falle einer solchen Unmöglichkeit hat der Mieter für seine Entbehrungen einen Anspruch auf einen *Gegenwert*. Der Hauswirt kann nicht die Heizung einstellen und doch die volle Miete beanspruchen. Der Anspruch des Mieters bestimmt sich nicht etwa nach den Ersparnissen, die der Hauswirt an Feuerungskosten macht. § 537 BGB. sagt: „Entsteht

im Laufe der Mietzeit ein Fehler, der die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, so ist der Mieter für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung des Mietzinses befreit, für die Zeit, während deren die Tauglichkeit gemindert ist, nur zur Entrichtung eines verhältnismäßig geminderten Mietzinses verpflichtet.“ Wird also durch die fehlende Heizung ein Viertel der Wohnung unbenutzbar, so braucht der Mieter von der auf die feuerungslose Zeit entfallenden Miete nur drei Viertel zu bezahlen. Wird die Verwendung der Räume zu ihrem Verwendungszweck nicht unmöglich, aber doch beeinträchtigt, so ist die Minderung der Miete geringer. Bei der Berechnung, welcher Teil der Wohnung unbenutzbar oder weniger nutzbar wird, sind natürlich auch die Neben- und Wirtschaftsräume mit in Anschlag zu bringen.

Dieselben Grundsätze würden gelten, wenn ein behördliches Gebot ergäbe, daß die Heizung eingeschränkt, es sei denn, daß diese Frage ausdrücklich durch die Erlasse zuständigen Stellen anders geregelt werde.

Liegt keine unverschuldeten Unmöglichkeit der Heizung vor, so hat der Mieter, wenn der Vermieter nicht oder nicht genügend heizt, die durch Paragraphen 538, 542 BGB. bestimmten Rechte. Er kann *Schadenersatz* verlangen, er kann durch Anschaffung von Kohlen oder elektrischen Öfen in angemessener Weise selbst für Heizung sorgen und die Kosten vom Vermieter erübt verlangen oder er kann, wenn keine andere Abhilfe zu schaffen ist, sogar in ein geheiztes Hotel auf Rechnung des Vermieters ziehen. Indessen wird er gut tun, dem Hauswirt zuvor diese Maßregel anzudeuten und seine Aufwendungen in angemessenen Grenzen zu halten. Endlich kann er dem Vermieter eine angemessene Frist zur Heizung setzen und nach fruchtlosem Ablauf der Frist das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Das Ergebnis ist also, daß es eine allgemeingültige Antwort auf die Frage, welche Umfang die Rechte des Mieters haben, nicht gibt. In jedem einzelnen Falle muß aufgesklärt werden, ob verschuldet oder unverschuldet Unmöglichkeit vorliegt. Den Beweis der unverschuldeten Unmöglichkeit hat der Vermieter zu führen. Davon, ob er ihn führen kann, hängt die Frage ab, ob der Mieter Schadenersatz oder nur Minderung der Miete fordern kann.

Was also sollen Mieter und Hauswirte tun? Was wir in und nach dem Kriege a le tun sollen: Rücksicht üben und Rücksicht verlangen, aber nicht nur das letztere; den Fall aufklären und sich aufklären lassen, ehe man kostspielige und aufregende Schritte tut, die ja in der Regel zu einem Erfolge doch erst dann führen können, wenn die Heizungsnot hoffentlich bereits gehoben sein wird. Ein paar Tage frieren ist für den Mieter immer noch besser als die Höhe eines langen Prozesses, höhere Transportkosten sind für den Hauswirt immer noch vorteilhafter als Prozeßkosten.