

Verpflegungsmangel als Zinsbefreiungsgrund bei Wohnungsmieten.

Von Dr. Valentin Teirich.

Infolge der herrschenden Ernährungs-schwierigkeiten haben, wie bekannt, eine Reihe von Sommerfrischen Erklärungen veröffentlicht, daß sie nicht in der Lage seien, Sommergäste zu beherbergen. Angesichts dieser Erklärungen ergibt sich die Frage, ob der Mieter, der bereits im Herbst oder Winter eine Sommerwohnung gemietet hat, an den Vertrag gebunden und zur Zahlung des Zinses verpflichtet ist oder nicht, eine Frage, die zweifellos Anlaß zu einer ganz stattlichen Reihe von Prozessen geben wird. Wie viele Sommerfrischer haben im Herbst ihre Wohnung mit der Zusage verlassen „wir kommen wieder“, wie viele haben sich in etwas bedächtigster Besorgtheit recht früh eine Sommerwohnung gesichert, um nur ja alle ihre Wünsche hinsichtlich der Lage, Bequemlichkeit u. erfüllt zu wissen.

Der Fall ist natürlich im Gesetze nicht ausdrücklich vorgesehen, und es muß somit der Versuch unternommen werden, durch Interpretation der Bestimmungen des 25. Hauptstückes des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Bestandesvertrag in der Fassung der dritten Teilnovelle Anhaltspunkte für die Entscheidung zu gewinnen. Dabei ist in Betracht zu ziehen, daß die dritte Teilnovelle erst am 1. Jänner 1917 in Kraft getreten ist und einige der heranzuziehenden Gesetzesbestimmungen keine rückwirkende Kraft auf Mietverträge besitzen, die vor dem 1. Jänner abgeschlossen wurden.

In Betracht kommen hauptsächlich drei Gesetzesstellen: § 1096 setzt fest, daß der Mieter von der Entrichtung des Zinses befreit wird, wenn das Mietobjekt bei der Uebergabe derart mangelhaft ist oder während der Mietzeit ohne sein Verschulden derart mangelhaft wird, daß es zu dem bedungenen Gebrauche (dem Wohnen) nicht taugt. § 1104 sagt, daß kein Mietzins zu entrichten ist, wenn das Mietobjekt wegen außerordentlicher Zufälle, als „Feuer, Krieg, Seuche, Ueberschwemmungen, Wetterschläge, gänzlicher Mißwachs“, gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann. § 1117 endlich setzt das Recht zum Rücktritt des Mieters ohne Kündigung fest, wenn das Mietobjekt in einem Zustand übergeben oder in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf längere Zeit entzogen oder unbrauchbar gemacht wird, wobei die „Gesundheitsgefährlichkeit“ gemieteter Wohnräume besonders hervorgehoben wird.

Der leitende Gedanke dieser Gesetzesbestimmungen ist klar: der Vermieter, als der vermutlich wirtschaftliche Stärkere (bei Sommerwohnungen freilich recht oft umgekehrt zutreffend), soll nicht nur für alle Mängel haften, die die Wohnung unbrauchbar machen, sondern auch außerordentliche Zufälle (§§ 1104 und 1117), die den Mieter hindern, die Wohnung zu benutzen, sollen dem Vermieter derart zur Last fallen, daß der Mieter den Zins nicht zu entrichten hat und ohne Kündigung vom Vertrag zurücktreten kann. Daß der Gesetzgeber dabei nicht nur an Zufälle gedacht hat, die die Wohnung als solche direkt betreffen, sie zerstören — wie eine Ueberschwemmung — oder unwohnlich machen — wie Ungeziefer oder unerträglicher Mitbewohner —, sondern auch an lokale Ereignisse, die es dem Mieter unzulässig erscheinen lassen, die Wohnung zu beziehen, bezeugt die Erwähnung der ansteckenden Krankheiten im § 1104. Es läßt sich nun recht wohl geltend machen, daß „Hungersnot“ ein Umstand sei, der den Zufällen des § 1104 gleichzustellen ist, die Wohnung dem Mieter entzieht und für ihn unbrauchbar macht. Dagegen wird der Vermieter einwenden, daß höchstens von katastrophalen Ernährungs-schwierigkeiten, nicht aber von einem der katastrophalen Ereignisse, wie sie § 1104 aufzählt, die Rede sein könne; daß in den jetzigen Kriegsjahren derartige Schwierigkeiten allgemein vorkommen und sich naturgemäß bei längerer

Kriegsdauer immer mehr verschärfen, daß also der Mieter von vornherein diese Schwierigkeiten ins Auge fassen mußte und das Risiko nicht nachher auf den Vermieter überwälzen dürfe; daß das Mietobjekt nicht absolut unbrauchbar sei, weil der Mieter auf andre Weise — zum Beispiel durch Mitbringen oder Nachsenden von Lebensmitteln — den Mangel beheben könne.

Diese Argumente sind gewiß recht stichhältig. Vertragstreue ist immer als oberstes Prinzip festzuhalten und der Rücktritt von einem aus irgendwelchem Grunde für einen Kontrahenten nachteilig gewordenen Vertrage darf nicht leicht gemacht werden. Aber gewichtige Gegenargumente und Gründe der Billigkeit sprechen auch dagegen, gerade dem vorsichtigen Mieter die Gefahr aufzubürden. Tatsächlich ist ja auch eine Sommerwohnung an einem Orte, an dem Gäste nicht verpflegt werden können, ein wertloses Vertragsobjekt, und es erscheint nicht angemessen, den Mieter für etwas zahlen zu lassen, was er nicht benutzen kann und den Vermieter aus etwas lukrieren zu lassen, was auch für ihn keinen aktuellen Wert repräsentiert.

Ich möchte im übrigen folgende Fälle gesondert behandelt wissen:

1. Der Zugang von Sommergästen ist in einem nach Abschluß des Mietvertrages liegenden Zeitpunkt durch förmlichen Beschluß der Gemeindeverwaltung untersagt worden. Diesen Fall behandle ich nach Analogie einer obergerichtlichen Entscheidung aus dem Jahre 1915, nach welcher der Zins nicht zu entrichten ist, wenn der Mieter infolge Bedrohung durch feindlichen Einfall oder behördlicher Anordnung den Ort verlassen mußte. Ich glaube, daß diese Entscheidung, die freilich auf die Räumungen von Ortschaften aus militärischen Gründen Bezug hat, ganz gut auf unserm Fall paßt und daß der Mieter, dem durch eine solche Verfügung der Ortsbehörde die Benutzung der Wohnung entzogen wird, ohne weiteres die Befreiung vom Mietvertrag beanspruchen kann.

2. Wenn nur eine allgemeine Verwahrung der Gemeinde vorliegt, daß sie keine Garantie für die Verpflegung der Sommerfrischer übernehme — viele Gemeinden drücken sich da sehr vorsichtig aus —, so dürfte das wohl noch nicht genügen, um den Mieter von der Zahlung des Zinses loszuzahlen. Ich verlange in diesem Fall von ihm den allerdings komplizierten Beweis, daß die Ernährungs-schwierigkeiten an dem betreffenden Ort so groß waren, daß das Wohnen daselbst niemand zugemutet werden könne. Der Mieter wird sich etwa auf die Zeugenschaft der ansässigen Lebensmittelhändler berufen müssen, auf ein Gutachten der politischen Behörde, auf den Umstand, daß so und so viele Parteien wegen Verpflegungsmangel abgereist seien und dergleichen mehr. Daß Schwierigkeiten in der Ernährungsfrage bestehen — das allein kann den Rücktritt vom Vertrage nicht rechtfertigen. Ein gewisses Risiko fällt in dieser Richtung auf den Mieter, er muß sich mit den Schwierigkeiten auch abfinden können. Aber von einer Privatperson zu verlangen, daß sie die Approvisionierung eines Ortes geradezu suppliere, geht offenbar zu weit. Manche Gemeinden haben direkt zum Mitbringen von Vorräten aufgefordert. Das ist eine unzulässige Zumutung an den Mieter, eine geradezu gezwungene Zumutung, soweit dadurch die Rationierungsvorschriften berührt werden. Ebensovienig werde ich von einem Mieter verlangen, daß er ungewöhnliche Drangsale auf sich nehme, also zum Beispiel Nahrungsmittel aus sehr entlegenen Ortschaften besorge, Gasthäuser besuche, die weit außerhalb des Ortes gelegen sind. Das alles ist dann eben im richterlichen Ermessen gelegen, und es wäre wünschenswert, wenn die Gemeinden zur Vermeidung späterer Streitigkeiten volle Klarheit in ihren Mitteilungen walten lassen und auch die Einheimischen un-zweideutig anweisen würden, ihre Sommerwohnungen zu vermieten oder nicht.

3. Würde eine Wohnung nach dem Zeitpunkt gemietet, in dem eine derartige Präventivklärung der Gemeindevertretung erlassen wurde, so verhalte ich den Mieter unbedingt zur Einhaltung seiner vertragmäßigen Verpflichtungen. Es ist seine Sache, sich zu erkundigen, ob die Vorschriften über die Verpflegungsmöglichkeiten an dem Orte bestehen, an dem er mieten will, der Ver-

mieter hat sich darum nicht von vornherein zu kümmern. Nur dann, wenn der Vermieter ausdrücklich über die Verpflegungsfrage befragt wurde und auf die Frage arglistig nicht antwortet oder gar eine ausdrückliche Zusage gibt, etwa „es seien keine Schwierigkeiten vorhanden“, „der Mieter möge ruhig kommen“ u. dergl. m., dann gebe ich dem Mieter ein unbedingtes Rücktrittsrecht, gestützt auf § 928 ABGB., denn ich sehe in diesem Verhalten des Vermieters eine durch arglistiges Verschweigen von Mängeln, respektive Zusage der Freiheit von Mängeln begründete Gewährleistungspflicht.

Was nun das Verhalten des Mieters anlangt, um sich gegen Schaden zu decken, so wird er gut tun, entweder von dem Vermieter ausdrücklich die Zusage zu verlangen, daß die Verpflegung an dem betreffenden Ort geordnet sei, um dann die Gewährleistungspflicht in Anspruch nehmen zu können; oder sich im Mietvertrag den Rücktritt für den Fall der Verpflegungsunmöglichkeit vorzubehalten, worauf zwar die meisten Vermieter schwerlich eingehen werden. Auf jeden Fall erfordert der gute Glaube, daß der Mieter, der gemäß § 1117 ABGB. vom Vertrag zurücktreten will, hievon den Vermieter sofort verständigt. Er kann aber auch abwarten, bis er auf Zahlung des Zinses geklagt wird und dann unter Berufung auf § 1104 ABGB. die Befreiung vom Mietzins infolge zufälliger Entziehung des Mietobjektes einwenden. In allen Fällen, wo bereits eine Angabe gegeben wurde oder der Zins im vorhinein bezahlt ist, kann auf Rückstellung geklagt werden, wenn nach den obigen Darlegungen der Mieter zum Rücktritt berechtigt ist. Ja selbst, wenn die Wohnung schon bezogen ist und sich im Laufe des Sommers die Unmöglichkeit der Verpflegung herausstellt, kann der Mieter im Verhältnis zu der Zeit, durch die er die Wohnung nicht benutzt hat, den Zins teilweise zurückfordern oder die Befreiung vom Zins in Anspruch nehmen. Bei Berechnung der Zeit wird zu berücksichtigen sein, daß in den meisten Kronländern die Anordnung gilt, daß die Miete von Sommerwohnungen in Ermangelung anderer Vereinbarungen vom 1. Mai bis 1. November zu verstehen ist. Der Mieter also, der sich veranlaßt sieht, nach zwei-monatigem Aufenthalt am 1. Juli wieder abzureisen, wird doch nur zwei Drittel des Zinses beanspruchen dürfen.

Es ist mit Interesse zu erwarten, welche Fragen in dieser Richtung die Praxis zeitigen wird.