

Kohlenmangel und Zentralheizung.

In Häusern mit Zentralheizung sind infolge des Kohlenmangels Schwierigkeiten zwischen den Mietparteien entstanden. Hierzu wird uns aus juristischen Kreisen geschrieben:

Höhere Gewalt wird meistens vorliegen, aber nicht ausschließlich. Wenn es wahr ist, daß viele Kohlenfirmen schon Ende 1916 ihre Abnehmer auf die drohende Gefahr aufmerksam gemacht und zur Eindeckung aufgefordert haben, dann würde der Hausbesitzer, der diese Mahnung unbeachtet gelassen, schuldhaft gehandelt haben, ebenso der Hausbesitzer, der sonst rechtzeitig für Auffüllung des Vorrats an Heizmaterial sorgen konnte, dies aber unterlassen hat. Keinenfalls kann man sich darauf berufen, daß die starke Kälte nicht vorauszusehen war. Denn mit der Möglichkeit starken anhaltenden Frostwetters muß der Hausbesitzer rechnen. Aber auch in Fällen höherer Gewalt ist der Hausbesitzer nicht berechtigt, untätig die Mieter frieren zu lassen, bis die höhere Gewalt beseitigt ist, d. h. die Kohlenversorgung wieder in regelmäßige Bahnen einlenkt. Er muß, wenn dies ohne verhältnismäßig zu erhebliche Schwierigkeiten möglich, für Ersatzheizung (Gasöfen, elektrische in die Lichtleitung einschaltbare Öfen) sorgen. Ob eine solche Möglichkeit und Verpflichtung vorliegt, läßt sich nur von Fall zu Fall entscheiden. Dabei kommt auch in Betracht, ob eine längere oder kürzere Dauer der Kohlennot anzunehmen, ob trotz der durch den Krieg verursachten langsamen Arbeiten der Installateure eine schnelle Herstellung der Anlagen gesichert ist, ob die notwendigen Voraussetzungen (Gas- und Elektrizitätsleitung) vorhanden sind usw. Auch die Höhe der Kosten ist zu berücksichtigen. Ferner ist abzumessen, ob die dem Vermieter hierdurch gestellte Zumutung schwerer ist als der dem Mieter zugemutete Zustand.

In allen Fällen darf der Mieter während des heizlosen Zustandes den Mietzins entsprechend mindern, da während der Dauer des heizlosen Zustandes die vermietete Sache mit einem Fehler behaftet ist, der ihre Tauglichkeit in dem vertragsmäßigen Zustand aufhebt" (§ 537 des B. G. B.). Auf wie hoch sich dieser verhältnismäßige Abzug belaufen darf, ist freilich schwer zu sagen. Vielleicht könnte man einen etwa 30 Prozentigen Abzug für jeden heizlosen Tag berechnen, als angemessen erachten, wenn nicht besondere Verhältnisse des Einzelfalles (Untraubarkeit der ermieteten Geschäftsräume, völlige Stilllegung des Geschäfts usw.) hinzukommen. Auch hier ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Unrichtig dürfte es sein, nur die für die Lieferung der Heizung vereinbarte Summe zu Grunde zu legen, denn diese ist bloß Entgelt für Arbeitsleistung des Vermieters. Die Tauglichkeit der Mieträume ist während der heizlosen Periode beträchtlich mehr herabgemindert. Noch unrichtiger ist die in einem Berliner Blatt aufgestellte Berechnung, wonach das für den Tag berechnete besondere Entgelt für die Heizung, also der dreihundertfünfundsechzigste Teil des Jahresentgelts zu Grunde zu legen ist. Nicht der Tag, sondern der Heiztag kommt in Betracht. Gänzlich irrig ist aber die leider in Hausbesitzerkreisen verbreitete und genährte Ansicht, der Mietabzug aus § 537 des B. G. B. sei durch die höhere Gewalt ausgeschlossen. Das Gegenteil ist richtig. Das Recht des Mieters auf Mietzinsminderung nach § 537 tritt gegebenenfalls auch ein, wenn der Fehler der Mieträume nicht aus Verschulden des Vermieters zurückzuführen ist. Dies beruht auf dem einfachen Gedanken, daß niemand etwas zu bezahlen braucht, was ihm nicht geliefert ist, also der Mieter auch nicht die ihm nicht gelieferte Heizung. Daß dies nur billig ist, und daß es unbillig wäre, den Mieter frieren und zahlen zu lassen, bedarf keiner Ausführung. Ob daneben dem Mieter auch das Recht auf fristlose Kündigung nach Behebung einer angemessenen Abhilfefrist zusteht, mag dahingestellt bleiben. Nur soviel sei gesagt: die Abhilfefrist muß gesetzt werden und zwar in angemessener Dauer. Dabei wird der Richter einerseits berücksichtigen, in welcher Zeit Abhilfe getroffen werden kann, andererseits aber auch, wie lange dem Mieter die Duldung des heizlosen Zustandes zugumuten ist. Die höhere Gewalt schließt das Kündigungsrecht nicht aus.

Wenn das Conciliationsamt sich über die vorliegende Frage gutachtlich öffentlich äußern wollte, könnten viele Streitigkeiten geschlichtet werden, ohne daß es einer Gerichtsverhandlung bedarf.