

## Heizungs-Schiedsstellen.

Die Vorschriften der neuen Bundesratsverordnung.

Einen Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern in der Einschränkung der Zentralheizung und Warmwasserversorgung sucht die soeben beschlossene Bundesratsverordnung vom 2. November zu schaffen. Durch die Verordnung wird örtlichen Heizungs-Schiedsstellen die Befugnis übertragen, die Bestimmungen der Mietverträge über Heizung usw., wie sie sich aus dem Mietvertrag und den diesen ergänzenden gesetzlichen Bestimmungen ergeben, nach billigem Ermessen derart abzuändern, daß das, was die Schiedsstelle bestimmt, an Stelle der bisherigen Vertragspflichten und -rechte tritt.

Werden diese von der „Schiedsstelle“ geänderten Vertragspflichten vom Vermieter erfüllt, so sind weitere Ansprüche des Mieters ausgeschlossen; werden sie nicht erfüllt, so kann der Mieter, nach wie vor bei den ordentlichen Gerichten (Amtsgericht und Landgericht) durch Klage oder Antrag auf einstweilige Verfügung sein Recht verfolgen. Der Richter hat aber dann seiner Entscheidung nicht mehr die einschlägigen Bestimmungen des ursprünglichen Mietvertrages und das diese ergänzende Gesetzesrecht zugrunde zu legen, sondern die von der Heizungs-Schiedsstelle getroffene „Bestimmung“, welche als vereinbarte Festsetzung des Mietvertrages gilt. Die „Bestimmung“ der Heizungs-Schiedsstelle hat sich zunächst an die von der zuständigen Kohlenverteilungsstelle getroffenen Anordnungen zu halten; im Rahmen dieser kann sie den Heizraum, die Heizungszeit und den Heizungsumfang, also auch die Heizungswärme festlegen, auch darüber entscheiden, ob und in welcher Höhe der Mieter einen Mietnachlaß beanspruchen kann, und ob er infolge der Minderheizung das Mietverhältnis vorzeitig lösen darf. Es kann also z. B. bestimmt werden, daß von mehreren Zimmern nur ein Teil geheizt werde, daß die Warmwasserversorgung nur an bestimmten Tagen im Betriebe ist, daß die Zimmer statt auf 18 nur auf  $n$  Grad zu erwärmen sind usw.

Die Heizungs-Schiedsstelle ist befugt, diese „Bestimmungen“ durch allgemeine, für alle ihr unterstellten Heizungsanlagen maßgebende Grundlagen zu treffen, daneben aber verpflichtet, auf Anrufen der Beteiligten eine den Einzelfall regelnde „Entscheidung“ zu erlassen. Bei allen ihren Bestimmungen und Entscheidungen hat die Schiedsstelle die Brennstoffmenge zugrunde zu legen, welche der Vermieter nach den Anordnungen der Kohlenstelle zu verbrauchen nicht verhindert ist; ob der Vermieter tatsächlich größere oder kleinere Brennstoffvorräte zur Hand hat, bleibt außer Betracht. Ebenso wenig hat die Schiedsstelle bei Festsetzung des Mietnachlasses für Minderheizung die gesteigerten Kohlenpreise zu berücksichtigen.

Die Errichtung der Heizungs-Schiedsstelle liegt den Gemeinden ob. Um eine weitere Vermehrung der Behörden zu vermeiden, sollen die Befugnisse der Heizungs-Schiedsstelle möglichst den schon bestehenden Mieteinigungsämtern oder örtlichen Kohlenverteilungsstellen übertragen werden. Deren Entscheidungen sind unanfechtbar und mit rückwirkender Kraft bis zum 1. Oktober 1917 ausgestattet; alle vor den ordentlichen Gerichten schwebenden Rechtsstreitigkeiten müssen, soweit sie Ansprüche ab 1. Oktober 1917 betreffen, auf Antrag ausgesetzt werden, um die Vorentscheidung der Schiedsstelle herbeizuführen.