

**Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

**Kriegseingriffe in bestehende Mietverhältnisse nach  
deutschem bürgerlichen Recht**

**Dehning, Hans**

**Heidelberg, 1916**

V. Die Kriegsnotgesetze und das Mietrecht

**urn:nbn:de:bsz:31-37562**

## *V. Die Kriegsnotgesetze und das Mietrecht.*

Von den Kriegsnotgesetzen, die seit der Erklärung des Kriegszustandes erlassen sind, greifen folgende in das geltende Mietrecht und bestehende Mietverhältnisse ein:

1. Das Gesetz vom 4. 8. 1914, betr. den Schutz der infolge des Krieges an Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen, in Verbindung mit der Verordnung vom 14. 1. 1915, betr. die Vertretung der Kriegsteilnehmer in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, sowie mit der Verordnung vom 20. 1. 1916, betr. die Ausdehnung des Kriegsteilnehmerschutzgesetzes auf Angehörige immobilier Truppenteile.
  2. Die Verordnung vom 7. 10. 1915 über das Kündigungsrecht der Hinterbliebenen von Kriegsteilnehmern (Hinterbl.-Künd.-VO.).
  3. Die Verordnung des Bundesrats vom 7. 8. 1914 über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen (Stund.-VO.).
  4. Die Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 18. 8. 1914 über die Folgen nicht rechtzeitiger Zahlung einer Geldforderung (Verz.-Folg.-VO.).
- Mit Ausnahme der Verordnung zu Ziffer 1 vom 14. 1. 1915 dienen alle diese „Notgesetze“, wenn sie

ein Mietverhältnis berühren, nur dem Schutze des Mieters. Die beiden zuletzt genannten kommen allen Mietern, auch den Nicht-Heerespflichtigen, zugute, während die anderen lediglich für die Mieter Anwendung finden können, die zur bewaffneten Macht gehören. Wir wollen im folgenden einen kurzen Überblick über den Einfluss dieser Gesetze auf die Rechtsstellung der Mietvertragsparteien geben und im Schlusskapitel noch die Verordnung vom 15. 12. 1914 betr. Einigungsämter kurz betrachten.

### *1. Das Kriegsteilnehmerschutzgesetz.*

Im § 2 KrTSchG. wird bestimmt, dass in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, die bei den ordentlichen Gerichten anhängig sind oder werden, eine Unterbrechung des Verfahrens eintritt, entweder bis zur Beendigung des Kriegszustandes oder bis zur Aufnahme des Verfahrens durch die kriegsteilnehmende Partei (§ 4, Z. 1 und 2). Durch die Verordnung vom 20. 1. 1916 ist diese Bestimmung auch auf Angehörige immobiler Truppenteile für anwendbar erklärt worden, während durch die KrTSchG.-VO. vom 14. 1. 1915 das Gesetz eine Einschränkung erfuhr, insofern, als dort bestimmt wurde, dass einem „Kriegsteilnehmer“ (in jenem erweiterten Sinne) ein Vertreter gestellt und gegen ihn verhandelt werden kann, wenn dies „zur Verhütung offener Unbilligkeiten erforderlich erscheint“.

Auf das Mietrecht angewandt, heisst das: Der Vermieter kann gegen einen „kriegsteilnehmenden“ Mieter weder eine Klage auf Zahlung des Mietzinses noch auf Räumung der Wohnung durchführen, es sei denn, dass in der Aussetzung des Verfahrens eine „offenbare Unbilligkeit“ liegen würde. Wann eine „offenbare Unbilligkeit“ anzunehmen ist, darüber ist eine festumgrenzte Umschreibung schwer zu geben. Man wird sagen können, dass sie dann jedenfalls vorliegt, wenn es jedem sachkundigen, unbefangenen Beurteiler sofort auffällt, dass das Verlangen des Kriegsteilnehmers, das Verfahren auszusetzen, in grösster Weise gegen Treu und Glauben verstösst. Wenn z. B. eine Familie mit grosser Kinderzahl durch Kriegsunterstützung, städtische Beihilfe und nationale Wohlfahrtspflege ein Einkommen hat, wie sie es bei der Arbeitszeit des Mannes und guter Verdienstmöglichkeit nur annähernd gehabt hat, oder wenn das Geschäft des Mannes mit gutem Erfolg, ja gesteigertem Umsatz fortgeführt wird, dann ist die Bestellung eines Zwangsvertreters mehr als gerechtfertigt.

In allen den Fällen, in denen der kriegsteilnehmende Mieter sich billigerweise auf den Schutz des KrTSchG. berufen kann, würde also eine Unterbrechung des Rechtsstreites auf sein Verlangen eintreten müssen. Dann ist oftmals die Frage zu entscheiden, ob nicht ein Verfahren gegen die Ehefrau zum Ziele führen kann.

War der im Felde befindliche Ehemann Allein-

mieter, so ist ein Vorgehen gegen die Ehefrau wegen Mietzinszahlung ohne weiteres ausgeschlossen; was die Räumung der Wohnung nach erfolgter Kündigung angehe, so könnte man meinen, dass der Vermieter auf Grund der Eigentumsklage (§ 985 BGB.) zum Ziele kommen könnte. Mit Asch<sup>1)</sup> ist aber zu sagen, dass Ehefrau und Kinder des Mieters lediglich Besitzdiener, nicht aber Besitzer im Sinne des § 985 BGB. sind.

Geht der Anspruch des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses oder Räumung der Wohnung gegen beide Eheleute als gemeinschaftliche Mieter, so stehen sie dem Vermieter als Gesamtschuldner, aber nicht als notwendige Streitgenossen gegenüber<sup>2)</sup>. Würde notwendige Streitgenossenschaft vorliegen, so müsste das Verfahren gegen beide Eheleute unterbrochen werden<sup>2)</sup>. So aber ist die Ehefrau einer Klage auf Mietzinszahlung gegenüber passiv legitimiert. Will der Vermieter mit der Räumungsklage ihr gegenüber Erfolg haben, so muss er beweisen, dass er ihr und ihrem Ehemann gegenüber frist- und formgerecht gekündigt hat. In vielen Fällen wird man freilich die Ehefrau als stillschweigend von ihrem Manne bevollmächtigt ansehen müssen; so, wenn der Mann

---

1) Asch, Die Räumungsklage unter den Kriegsnotgesetzen, JW. 1914, S. 854.

2) Vgl. Flatow, Beiträge zum Mietrecht der Kriegsteilnehmer, JW. 1915, S. 75; RGZ., Bd. 59, S. 234; RG. in JW. 1901, S. 514.

ausdrücklich oder dem Sinne nach der Frau beim Abschied sagt oder nachträglich schreibt, sie solle nur „alles instand halten“, solle „sich um alles kümmern“, alles „selbst erledigen, ohne ihm jede Kleinigkeit mitzuteilen“, alles „mit dem Hauswirt besprechen<sup>1)</sup>“. Und die Kündigung an die Ehefrau wird dann ausreichend sein, der Mietvertrag durch sie zum Erlöschen gebracht. Die Vollstreckung des auf die Räumungsklage ergangenen Urteils gegen die Ehefrau wird aber trotzdem nicht durchgeführt werden können, ebensowenig wie in dem Fall, dass sie als Alleinmieterin verklagt und verurteilt ist. Denn ohne Rechtstitel gegen den Mann können in beiden Fällen weder die Kinder noch die dem ehemännlichen Verwaltungsrecht unterliegenden Sachen der Frau entfernt werden, auch bedeutet darüber hinaus die Vollstreckung gegen die Frau notwendig in allen Fällen zugleich mindestens teilweise Räumung gegen den Mann<sup>2)</sup>. Dieser fehlende Rechtstitel würde in Friedenszeiten im Wege der Klage zu erlangen sein, die gegen den Ehemann auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut der Frau gemäss § 739 ZPO., 1363 BGB. zu erheben wäre. Die Durchführung dieser Klage ist aber im Kriege auf Grund des KrTSchG. nicht möglich.

---

1) Vgl. Flatow, a. a. O., S. 76.

2) Siehe vorstehende Anmerkung 1.

## *2. Die Verordnung über das Kündigungsrecht der Hinterbliebenen.*

Der § 569 BGB. berücksichtigt, dass langfristige Mietverträge beim Tode des Mieters sowohl für seine Erben als auch für den Vermieter lästig sein können, und gibt deshalb bei ihnen im Falle des Todes des Mieters sowohl dem Vermieter als auch den Erben des Mieters ein vorzeitiges Kündigungsrecht. Doch ist diese Vorschrift in der Rechtsprechung nicht als zwingend angesehen worden, und dementsprechend enthalten die meisten Mietverträge den Vermerk, dass von der vorzeitigen Kündigung gar nicht oder nur mit langer Frist Gebrauch gemacht werden darf; bei gemeinschaftlichen Mietverträgen von Eheleuten wird in den Vertrag in der Regel die Abrede aufgenommen, dass der Tod des Ehemannes die Ehefrau nicht zur Kündigung berechtigt.

Diese Rechtslage hat sich angesichts der durch den Krieg geschaffenen wirtschaftlichen Lage als drückend für die Mieter erwiesen. Dem will die Verordnung helfen. Und so bestimmt sie im § 1, dass eine Vereinbarung, durch welche das vorzeitige Kündigungsrecht eingeschränkt ist, dem Vermieter keine Rechte gibt, wenn der Mieter infolge seiner Teilnahme am Kriege gestorben ist. Im § 2 ist Vorsorge getroffen für den Fall eines gemeinsamen Mietvertrages der Eheleute, und zwar dahin, dass die Ehefrau berechtigt ist, wenn der Ehemann infolge seiner

Teilnahme am Kriege stirbt, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist für den ersten zulässigen Termin zu kündigen, und dass der Vermieter auf eine abweichende Vereinbarung sich nicht berufen kann. Endlich wird durch den § 3 die Berechtigung der Kündigung im Einzelfall bei Widerspruch des Vermieters der richterlichen Prüfung und Entscheidung unterstellt.

Voraussetzung ist also in beiden Fällen, dass der Mieter Kriegsteilnehmer war und sein Tod in ursächlichem Zusammenhang mit der Kriegsteilnahme gestanden hat. Als Kriegsteilnehmer kommen seit Erlass der Verordnung vom 20. 1. 1916 auch hier Angehörige mobiler wie immobilier Truppenteile in Betracht. Sind beide Voraussetzungen gegeben, so haben also nach § 1 die Erben das gesetzliche Kündigungsrecht, liegt zudem ein gemeinschaftlicher Mietvertrag vor, so kann die Ehefrau nach § 2 kündigen. Die Absicht des Gesetzgebers bei der Bestimmung des § 2 ist die, die Ehefrau von den Schranken ihrer eigenen vertraglichen Gebundenheit zu befreien. Nach dem Recht des BGB. ist nämlich in einem solchen Falle die ausserordentliche Kündigung des § 569 nicht möglich, da die Frau selbst Vertragspartei ist. Nun wird es also so angesehen, als wäre sie gar nicht Mitmieterin; sie hat nun dieselben Rechte wie die Ehefrau, die von vornherein nicht Vertragspartei war. Und nun kann sie, wenn sie Miterbin ist, mit den Erben nach § 1 kündigen, während eine solche ge-

meinschaftliche Kündigung infolge ihrer eigenen Gebundenheit vorher ausgeschlossen war; und wenn sie Nichterbin ist, kann sie nun auf Grund des § 2 allein kündigen, was ihr vorher auch nicht möglich war<sup>1)</sup>.

### *3. Die Stundungsverordnung und die Bekanntmachung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung.*

Die Stundungsverordnung betrifft eine befristete Hilfe für zahlungsunfähig gewordene Mieter, für den Fall, dass der Mietvertrag vor dem 31. Juli 1914, also vor Kriegsausbruch, abgeschlossen war. Wenn ein Mieter, der in einem solchen Vertrag gebunden ist, bei Gericht eine Zahlungsfrist beantragt und nachweist, dass er z. B. durch Arbeitslosigkeit, Krankheit, Einstellung des Betriebes, unverschuldete Entlassung usw. augenblicklich zahlungsunfähig geworden ist, so kann das Prozessgericht nach § 1 der Stundungsverordnung eine Zahlungsfrist von längstens drei Monaten bestimmen. Auf eine solche Frist wird es dann nicht erkennen dürfen, wenn die Notlage nicht eine unmittelbare oder mittelbare Folge des Krieges ist<sup>2)</sup>. Selbst beim Vorliegen aller Voraussetzungen ist dem Antrage nicht zu entsprechen, wenn der Vermieter nachweist, dass ihm ein unverhältnismässiger

1) Vgl. Stillschweig, JW. 1915, S. 1334.

2) OLG. München vom 21. 10. 1914; zitiert von Seeger in Gesetz und Recht 1915, S. 199.

Schaden erwachsen würde, wenn er seine Wohnungsmiete nicht erhalte, dass er selbst z. B. zur Bezahlung seiner Hypothekenzinsen ausserstande sein werde und die Fälligkeit des Hypothekenskapitals zu erwarten habe, oder dass er seine Steuern fernerhin dann nicht begleichen könne. Auch dann ist wegen Gefährdung des Vermieters der Antrag abzulehnen, wenn mit Sicherheit zu erwarten steht, dass der Mieter auch nach Ablauf der Stundungsfrist nicht in der Lage sein wird, seine Mietschuld zu zahlen, so dass für den Vermieter jede Entschädigung für seine Gegenleistungen von vornherein als ausgeschlossen erscheint<sup>1)</sup>.

Die Bekanntmachung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung gibt dem beklagten Mieter noch weitere Rechte als die Stundungsverordnung. Bei Vorliegen der gleichen Voraussetzungen kann auf Antrag des Mieters das Prozessgericht nach § 1 anordnen, dass das infolge der Nichtzahlung der Miete entstandene Recht, die Räumung der Wohnung zu verlangen, nicht eingetreten ist oder eintritt. Hier finden also auch Nichtkriegsteilnehmer Schutz gegen eine Räumungsklage. Freilich dürfen die „besonderen Rechtsfolgen“ (als solche ist die Verpflichtung zur Räumung wegen Nichtzahlung des Mietzinses ausdrücklich aufgeführt) nur dann als nicht eingetreten gelten, wenn sie nicht bereits vor dem 31. Juli 1914 eingetreten waren. Ist bereits ein Räumungsurteil ergangen, so kann gemäss § 3 der

1) Vgl. Seeger, in Gesetz und Recht.

Verordnung der Mieter in Gestalt einer Einwendung gegen die Zulässigkeit der Vollstreckungsklausel unter den Voraussetzungen des § 1 der Verordnung die Vollstreckung des Räumungsurteils verhindern.

Beide genannten Bekanntmachungen haben eine teilweise Umfassung erfahren durch zwei Verordnungen vom 8. Juni 1916. Bedeutsam ist besonders die in der einen dieser Verordnungen enthaltene Bestimmung, dass auch gewesene Kriegsteilnehmer ihren Schutz genießen sollen. Zugleich werden die genannten Fristen verdoppelt und jene Bekanntmachungen für anwendbar erklärt auf Forderungen mit Ursprung nach dem 31. Juli 1914, da sie helfen sollen, „wenn die wirtschaftliche Lage des Schuldners durch die Teilnahme am Kriege so wesentlich verschlechtert ist, dass sein Fortkommen gefährdet erscheint.“

Zum Ausgleich zwischen Schuldner und Gläubiger wird aber andererseits bestimmt (§ 3, Abs. 1), dass die Einstellung der Vollstreckung aufgehoben werden soll, „wenn sie infolge nachträglicher wesentlicher Veränderungen der Umstände dem Gläubiger einen unverhältnismässigen Nachteil bringen würde, insbesondere wenn die spätere Befriedigung des Gläubigers durch andere Zwangsvollstreckungen erheblich gefährdet wird<sup>1)</sup>.“

---

1) Vgl. Schneider, DJZ. 1916, S. 669/670.

#### 4. Die Bekanntmachung über Mieteinigungsämter.

Wenn im Bezirk einer Gemeindebehörde Einigungsämter, z. B. Mieteinigungsämter bestehen, so haben gemäss § 2 der Bekanntmachung die Streitenden, Mieter und Vermieter, auf Erfordern des Einigungsamts vor diesem zu erscheinen und können sogar durch eine einmalige Ordnungsstrafe von 100 M. dazu gezwungen werden. Sie sind zur Auskunft über alle Tatsachen verpflichtet, die für die Vermittlung erheblich sind und können bei wissentlich falscher Angabe wiederum mit Geldstrafe, diesmal bis zu 1000 M. bestraft werden<sup>1)</sup>).

1) Vgl. Schmeisser, a. a. O., S. 78.