

12./XII. 1914.

Frankfurt, 12. Dezember.

Die Notgesetze und Verordnungen, durch die das Reich alsbald nach Kriegsausbruch weite Gebiete unseres Wirtschaftslebens auf ganz neue Rechtsgrundlagen gestellt hat, haben sich nach den bisherigen Erfahrungen als durchaus gut und zweckmäßig erwiesen. Auf dem einen oder anderen Gebiete haben sich zwar auch Unvollkommenheiten gezeigt, die aber leicht beseitigt werden können. Insbesondere ist dies auf dem Gebiete des Mietwesens hervorgetreten, und es haben darüber in den Tagesblättern und in der Fachpresse lebhafte Erörterungen stattgefunden. Dem wesentlichsten der hervorgetretenen Mängel soll jetzt durch die Schaffung von *Miet-einigungsämtern* begegnet werden. Die Bundesratsverordnung darüber ist angekündigt, und sie soll so rechtzeitig erscheinen, daß sie noch zu dem bevorstehenden Januartermin wirksam werden kann. Ob das in allen Fällen und namentlich da, wo noch keine derartige Einrichtung besteht, so rasch zu ermöglichen sein wird, muß dahingestellt bleiben; immerhin haben auch bisher schon die meisten Gemeinden die Regelung der durch das Mietverhältnis aufgeworfenen Fragen nicht dem Hausbesitzer und Mieter einfach überlassen, sondern durch Gewährung von Mietzuschüssen und Vermittlung wirksame Hilfe geleistet.

Durch die bei Kriegsausbruch erlassenen Gesetze und Verordnungen wurde den Kriegsteilnehmern für sich und ihre Familien ein ganz besonderer Wohnschutz insofern zugebilligt, als die Nichtzahlung der Miete dem Hausbesitzer nicht das Recht geben sollte, die Räumung der gemieteten Wohnung zu fordern. Der Grundgedanke war durchaus anzuerkennen. Die ins Feld ziehenden Truppen durften nicht mit der quälenden Sorge für die wirtschaftliche Sicherstellung von Frau und Kind belastet werden. Dieser Gedanke hat auch weiterhin seine volle Geltung. Was jetzt geändert werden soll, gilt lediglich der Beseitigung von Mängeln und Schäden, die sich in der schematischen Anwendung dieses Grundgesetzes der Unkündbarkeit auf die Kriegsteilnehmer schlechthin, ohne Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Lage, herausgestellt haben. Wer als ein Mann von größerem Vermögen und Einkommen ins Feld gezogen ist, kann nach dem Gesetz ebenso wenig zur Zahlung seiner Miete angehalten werden, wie der arme Teufel, der nicht einen Pfennig besitzt. Die Fälle, in denen von diesem Schutz der Kombattanten ungebührlicher Gebrauch gemacht worden ist, werden zwar nicht allzu zahlreich sein, aber sie sind doch nach dem, was man darüber hört, zahlreich genug, um gegen einen derartigen Mißbrauch vorzugehen. Es ist also notwendig, die Nichtentziehbarkeit der Wohnung auf die Fälle wirtschaftlichen Unvermögens zur Zahlung der Miete zu beschränken und dafür eine Instanz zu schaffen, die von Fall zu Fall zu entscheiden in der Lage ist. Hier dürfte mit einer der Hauptaufgaben der zu errichtenden *Mieteinigungsämter* liegen. Daß das Verfahren in keinem Falle engherzig in der Absicht der Herauspressung der ganzen oder eines möglichst großen Teiles der Miete geführt werden darf, ist selbstverständlich, und der Geist, in dem in Deutschland die Pflichten der Gesamtheit gegenüber den Kriegsteilnehmern und ihren Familien bisher aufgefaßt und geübt worden sind, bietet die Gewähr dafür, daß das *Mieteinigungsamt* nicht zu einem Marterinstrument wird. Notwendig zu seiner wirksamen Ausgestaltung ist aber, daß es mit dem Rechte der Nachforschung bei Mieter und Vermieter ausgestattet werde, um festzustellen, was auf der einen Seite geleistet, auf der anderen ohne wirtschaftliche Gefährdung nachgelassen werden kann und endlich, daß seinem Entscheidungskraft mit allen Wirkungen eines derartigen Spruches gegeben werde.

Was der Hausbesitzer verlangte, war viel mehr als was die *Mietämter* wohl bringen werden. Die Hausbesitzer klagten darüber, daß das Gesetz sie einseitig, in vielen Fällen bis zur Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz, belaste. Die *Obdachgewährung* sei Pflicht der Gesamtheit, und sie verlangten — teils unter Einräumung eines *Mietnachlasses*, teils sogar ohne solchen — daß Staat, Gemeinden, Grund- und Hypothekeneigentümer die Mittel zur Zahlung der Mieten aufbringen sollten. Dabei wurde allerdings übersehen, daß auch der Hausbesitzer den Konjunkturschwankungen unterworfen bleiben muß wie jedes andere Gewerbe und jeder andere Besitz und daher auch auf Ausfälle gefaßt sein muß; der Grundgedanke aber,

daß dem Hausbesitzer nicht zugemutet werden könne, das durch den Krieg ins Unendliche gesteigerte Risiko des Mietausfalles allein zu tragen, konnte keinen Augenblick ernsthaftem Widerspruch begegnen. Soweit also der Mieter nicht in der Lage ist, die Miete zu zahlen — und es kann sich hierbei in der Hauptsache nur um die Kriegsteilnehmer und die arbeitslos gewordenen handeln — muß in anderer Weise Vorsorge getroffen werden. Denn, wenn der Vermieter keine Miete erhält, kann er keine Hypothekenzinsen zahlen. Der Gedanke, den gesamten Haus- und Terrainbesitz, sowie die Hypothekengläubiger, die an der Sicherung des Immobilienmarktes ganz unmittelbar interessiert sind, heranzuziehen, erscheint daher durchaus gesund, und es wird die Frage sein, ob nicht bei längerer Dauer des Krieges und etwa schwieriger werdenden Erwerbsverhältnissen diese Kreise des Besitzes mit zur Tragung der für die Beschaffung eines Teiles der *Mietsummen* erforderlichen Beträge heranzuziehen wären.

Da, wo man sich bisher schon mit der Herbeiführung eines Ausgleichs zwischen Vermieter und Mieter beschäftigt hat, genügt in den allermeisten Fällen ein Zuschuß zu der Miete, da ein Teil von dem Mieter oder dessen Familie aus eigenen Mitteln bestritten werden konnte und der Vermieter einen gewissen Prozentsatz nachließ. Auf dieser Grundlage werden die *Mieteinigungsämter* weiter zu arbeiten haben. Individuelle Behandlung des Einzelfalles, Feststellung der jeweils zu gewährenden Beihilfe sowie des *Mietnachlasses*, Lösung unhaltbar gewordener Mietverhältnisse, wie beispielsweise im Falle zu großer und teurer Wohnung. Auf der anderen Seite kann die Aufgabe der Ämter noch erweitert werden durch die Vermittlung von Darlehen für vorübergehend in Verdrängnis geratene Hausbesitzer und Verhandlung mit den Hypothekengläubigern um Gewährung von Nachsicht da, wo sie möglich und angebracht ist. Denn es darf nicht übersehen werden, daß Schwierigkeiten, in die ganz oder teilweise ausbleibende Mietzahlung den Hypothekenschuldner leicht zu bringen vermag, auch ausgedeutet werden können. Es ist darum gefordert worden, daß dem durch das Gesetz gewährleisteten Schutz des Mieters ein entsprechender Schutz des Vermieters beigegeben werde, und es ist zu erwarten, daß der Bundesrat durch eine angemessene Beschränkung der *Kündbarkeit* von Hypotheken diesen Wünschen entgegenkommen wird.

Alles, was so geschaffen werden soll, gilt nicht der Abhilfe eines etwa schon vorhandenen Notstandes, sondern lediglich als Vorichtsmaßregel. Die Zahlung der Mieten sowohl wie der Hypothekenzinsen ist zum Oktobertermin glatt von statten gegangen, obgleich die ersten Kriegsmomente wirtschaftlich zunächst ungünstiger wirkten als dies späterhin der Fall gewesen ist. Der starke und stetige Rückgang der Arbeitslosigkeit, in manchen Industriezweigen sogar ein ausgesprochen Mangel an Arbeitskräften, sind der beste Beweis, daß unser Erwerbsleben sich in gesunden Bahnen bewegt. Wo aber Arbeit ist, da ist auch Verdienst, und so darf wohl erwartet werden, daß auch der *Januartermin* keine nennenswerten Schwierigkeiten bringen wird, zumal der größte Teil der in Frage kommenden Mieten monatlich gezahlt wird, mithin keine so große Häufung ist die für die größeren Gemeinden wohl als obligatorische Ein-richtung gedachte Schaffung von *Mietämtern* zu begrüßen; sie werden zweifellos außerordentlich segensreich zu wirken vermögen.