

Das Kündigungsverbot und die Mieteinigungsämter.

Vom Beigeordneten Gerichtsaffessor a. D. Riwit in Osterfeld.

Unter dem 18. Juni ist vom Kommandierenden General des VII. Armeekorps eine Verordnung erlassen worden, durch die es allgemein den Vermietern verboten ist, ohne Zustimmung des Leiters des Kommunalverbandes oder einer von diesem bestimmten Dienststelle oder Kommission Wohnräume zu kündigen. Da der durch diese Verordnung den Mietern gewährte Schutz viel weiter geht, als er durch die Einrichtung von Mieteinigungsämtern vorgesehen ist, so liegt die Überlegung nahe, welche Bedeutung den Mieteinigungsämtern nach Erlass der neuen Verordnung noch verblieben ist. Rechtlich steht einer weiteren Tätigkeit der Mieteinigungsämter, da diese ihre Wirksamkeit von einer ganz andern Rechtsbasis, nämlich der Bundesratsverordnung vom 26. Juli 1917, ableiten, zweifellos nichts im Wege. Infolge dieser Rechtslage, zumal da beide Verordnungen teilweise dieselben Streitpunkte behandeln, kann aber sehr wohl der Fall eintreten, daß die Entscheidungen beider Stellen im Widerspruch miteinander stehen. Ist z. B. eine Kündigung mit Zustimmung des Vorsitzenden des Kommunalverbandes ausgesprochen, so ist sie an sich rechtswirksam erfolgt. Ruft der Mieter nun das Mieteinigungsamt an, so kann dieses trotzdem nach § 1 Z. 1 der Bundesratsverordnung vom 26. Juli 1917 zu der Frage der Wirksamkeit der Kündigung Stellung nehmen mit der Möglichkeit, daß die Kündigung nachträglich für unwirksam erklärt wird. Rechtlich liegt die Sache so, daß die Verordnung nur die Frage betrifft, ob eine Kündigung überhaupt rechtswirksam ausgesprochen werden kann, während das Mieteinigungsamt prüft, ob eine an sich rechtswirksame Kündigung aufrechterhalten bleiben soll. Weiter ist der Fall denkbar, daß der Vorsitzende des Kommunalverbandes z. B. von einer zwanzigprozentigen Mietsteigerung als angemessen ausgeht und im Falle der Nichtbewilligung dieser Erhöhung durch den Mieter eine Kündigung gestattet, das angerufene Mieteinigungsamt dagegen später die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einer Erhöhung von beispielsweise nur 15 Prozent anordnet. Hierin liegt eine große Rechtsunsicherheit, die um so bedenklicher ist, als sie mit Rücksicht auf die Strafandrohung der neuen Verordnung auch auf strafrechtliches Gebiet übergreift. Auch können für das Publikum sehr nachteilige Wirkungen infolge dieser Rechtsunsicherheit eintreten, so z. B. dann, wenn ein Vermieter nach glücklich erreichter Zustimmung zur Kündigung die Wohnung neu vermietet, diese Kündigung aber später vom Mieteinigungsamt für unwirksam erklärt wird. Um diese Unsicherheit zu beseitigen, liegt es nahe, daß der Leiter des Kommunalverbandes von dem ihm zustehenden Recht, seine Befugnis einer von ihm bestimmten Dienststelle oder Kommission zu übertragen, in der Weise Gebrauch macht, daß er das Mieteinigungsamt damit betraut. Dies ist auch in verschiedenen Städten geschehen. Die Frage ist jedoch, ob diese Übertragung möglich ist. Denn eine Dienststelle ist das Mieteinigungsamt zweifellos nicht. Ob es eine Kommission ist, die der Leiter des Kommunalverbandes für die Übernahme einer bestimmten Aufgabe bestimmen kann, die ihm also untergeordnet ist, erscheint zum mindesten zweifelhaft. Einigungsämter, die auf Grund der Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914 von einer Gemeindebehörde eingerichtet worden sind, und die unter Mitwirkung der Gemeindebehörde — vergl. § 3 der Bundesratsverordnung vom 15. Dezember 1914 — tätig werden, können vielleicht als Kommission im Sinne der neuen Verordnung angesehen werden. Beim Mieteinigungsamt ist dieses jedoch, obwohl die Bundesratsverordnung über Einrichtung von Mieteinigungsämtern auf die Verordnung vom 15. Dezember 1914 Bezug nimmt, zu verneinen. Denn die Zusammenlegung des Mieteinigungsamtes ist nicht in das Belieben einer kommunalen Behörde gestellt, wie das bei Kommissionen der Fall ist, vielmehr erfolgt die Besetzung nach genauen von der Landeszentralbehörde erlassenen Vorschriften. Auch hat im Gegensatz zu den mit ähnlicher Befugnis nicht ausgestatteten Einigungsämtern der Verordnung vom 15. Dezember 1914 der Spruch des Mieteinigungsamtes rechtlich verbindende Wirkung unter Ausschluß jeder Anfechtungsmöglichkeit. Das Mieteinigungsamt ist daher eine mit besonderem Rechtsprechungsbezugnisse ausgestattete Instanz, ähnlich wie das Gewerbegericht. Es ist in seiner Tätigkeit vollständig selbständig und braucht keinerlei Anweisung von dem Leiter des Kommunalverbandes oder der Gemeindebehörde, für deren Bezirk es eingerichtet ist, entgegenzunehmen. Die Folge hiervon ist, daß von dem Leiter des Kommunalverbandes das Mieteinigungsamt ebensowenig wie etwa das Gewerbegericht eigenmächtig als die Stelle bestimmt werden kann, die die Zustimmung zu einer beabsichtigten Kündigung zu erteilen hat. Zulässig erscheint es jedoch, daß das Mieteinigungsamt im Einverständnis mit dem Leiter des Kommunalverbandes freiwillig diese Funktion übernimmt, wodurch es die Stellung eines Beauftragten erhält. Würdenswert erscheint es sehr, das Mieteinigungsamt mit der Frage der Zustimmung zur Kündigung zu betrauen, weil in diesem Fall auch der Stand

der Hausbesitzer, dessen Interessen durch die neue Verordnung besonders stark betroffen werden, vertreten ist. Auch haben die Mieteinigungsämter im Laufe der Zeit eine gewisse Erfahrung für einen billigen Ausgleich der Interessen von Mietern und Vermietern erworben. Zwar wird, falls die Mieteinigungsämter mit der Erteilung der Zustimmung betraut werden, jedesmal eine Verhandlung vorher notwendig werden. Dieses bedingt aber keine besondere Erschwernis, da auch der Leiter des Kommunalverbandes bzw. die betraute Dienststelle im allgemeinen erst nach Ausfertigung beider Teile die Zustimmung aussprechen wird. Hinzu kommt, daß, falls der Leiter des Kommunalverbandes bzw. die von diesem angewiesene Dienststelle Inhaberin der Polizeigewalt ist, was sicherlich häufig der Fall sein wird, diese Stelle damit rechnen muß, daß ihr selbst als Polizeibehörde die Aufgabe zufällt, für die Unterbringung des eigentlichen Mieters, der keine Wohnung finden konnte, sorgen zu müssen. Insofern würde die Dienststelle selbst an ihrer Entscheidung nicht ganz unbeteiligt sein. Daß dieses Bedenken nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen ist, ergibt sich daraus, daß ein Richter, der, falls er in einem bestimmten Sinne entscheidet, selbst Molestes zu befürchten haben würde, nach § 42 ZPO, zweifellos vor dem ordentlichen Gericht abgelehnt werden könnte. Es ist zu bedenken, daß die zu befürchtenden Molestes für den Beamten ganz erheblich sein können, da es im Kriege häufig vorkommt, daß Frauen, deren Wünsche nicht befriedigt worden sind, aufs Rathaus kommen und dort ihre Kinder abgeben wollen oder sonstige demonstrative Abhilfe verlangen.

Aber auch im Fall der Erteilung der Zustimmung zur Kündigung durch das Mieteinigungsamt ist eine Einseitigkeit der Entscheidungen noch nicht unbedingt gesichert, da das Mieteinigungsamt dann zwei Funktionen ausübt, von denen jede auf einer ganz andern Rechtsbasis beruht. Das Mieteinigungsamt kann tätig werden auf Grund der Verordnung des Generalkommandos vom 18. Juni 1918, wie ferner als eigentliches Mieteinigungsamt auf Grund der Bundesratsverordnung vom 26. Juli 1917. Nur die letzten Entscheidungen sind rechtschaffender Natur und unanfechtbar. Es ist daher sehr wohl denkbar, daß das Mieteinigungsamt als beauftragte Stelle des Leiters des Kommunalverbandes einer beabsichtigten Kündigung seine Zustimmung erteilt, später jedoch in der Eigenschaft als eigentliches Mieteinigungsamt, nachdem es auf Grund besserer Information eine andre Auffassung von der Sachlage bekommen hat, selbst die Kündigung für unwirksam erklärt. Diese Möglichkeit einer verschiedenen Beurteilung infolge späterer besserer Aufklärung des Sachverhaltes ist nicht nur theoretischer Natur, sondern kann auch leicht praktisch werden, wenn man berücksichtigt, daß die vom Leiter des Kommunalverbandes bestimmte Stelle keine Zeugen und Sachverständigen eiblich vernehmen kann, das Mieteinigungsamt als solches gemäß Paragraph 7 der Bundesratsverordnung jedoch dazu die Berechtigung hat. Auffällig ist das an sich nicht, da Ähnliches im Arrestverfahren gegeben ist, wo derselbe Arrestrichter häufig seine eigne vorher gefällte Entscheidung später nach Anordnung der mündlichen Verhandlung abändert. Immerhin wird die Ausübung der in der neuen Verordnung vorgesehenen Befugnis durch das Mieteinigungsamt die Folge haben, daß bestimmte Grundsätze sich herausbilden werden, wodurch dann eine gewisse Einseitigkeit der Entscheidung gewährleistet sein wird. Es ist daher im Interesse aller beteiligten Kreise sehr erwünscht, daß das Mieteinigungsamt die Stelle ist, die die Zustimmung zu einer beabsichtigten Kündigung zu erteilen hat.