

4./VIII. 1918

Mieteinigungsämter.

Von Stadtrat Dr. Landmann (Frankfurt a. M.).

Die Mieterschutzverordnung des Bundesrats vom 26. Juli 1917 ermächtigt die Mieteinigungsämter, auf Anrufen eines Mieters über die Wirksamkeit der Kündigung des Vermieters, über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses und ihre Dauer sowie über die Erhöhung des Mietzinses zu bestimmen. Wir der gekündigte Mietvertrag vom Mieteinigungsamt für fortbestehend erklärt, so kann auf Anrufen des Vermieters der inzwischen mit einem neuen Mieter abgeschlossene Mietvertrag vom Mieteinigungsamt aufgehoben werden. Der Antrag des Mieters muß unverzüglich nach der Kündigung gestellt werden. Das Einigungsamt entscheidet in Besetzung eines Vorsitzenden, der zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsamt berechtigt sein muß, und zweier Beisitzer, die je zur Hälfte dem Kreis der Hausbesitzer, zur Hälfte dem der Mieter angehören. Das Mieteinigungsamt entscheidet nach billigem Ermessen, seine Entscheidungen sind unanfechtbar.

Die Verordnung ist eine Schutzvorschrift für den Mieter. Die Entwicklung des Wohnungsverhältnisses während des Krieges hat in vielen Orten zu einer wirtschaftlichen Uebermacht des Hausbesitzes geführt, weil Wohnungsnote besteht und die Umzüge mit Ängsten und Schwierigkeiten verbunden sind, die weit über die der Friedenszeiten hinausgehen. Der Mieter soll deshalb geschützt werden: gegen übertriebene Preissteigerungen und unbillige Kündigungen. Ausgangspunkt und Zweck der Verordnung ist privatwirtschaftlicher Natur. Der Gang des Mieterschutzverfahrens bewegt sich deshalb auch in prozessualen Formen, die denjenigen der bürgerlichen Rechtskreisläufe nachgebildet sind. Die bisherige Tätigkeit der Einigungsämter ergibt, daß die Verordnung Mängel aufweist. Die Verordnung schützt den Mieter gegen Mietssteigerungen und Kündigungen, aber nicht den Hausbesitzer gegen Hypothekenzinssteigerungen und Hypothekenkündigungen. Beides aber gehört zusammen, wenn keine einseitige und ungerichte Druckbelastung entstehen soll. Vereinbarungen von Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften über Unterlassung einer Zinsserhöhung über 4% oder 4% Prozent bis Kriegsende und darüber hinaus und Bewilligung von Zahlungsstufen für Kapital und Zinsen der Hypotheken durch das Prozeß- oder Amtsgericht gemäß der Hypothekenschutzverordnung des Bundesrats vom 8. Juni 1916 sind kein vollwertiger Ersatz für weitergehende berechtigte Schutzansprüche des Hausbesitzes. Auf der Mieterseite versagt die Mieterschutzverordnung in den Fällen, in denen das Mietverhältnis nicht durch Kündigung, sondern durch Ablauf der vertragsmäßigen Zeitdauer endigt. Gegen eine rückwärtslose Preissteigerung versagt die Verordnung neben diesem auch in allen Fällen der Neuvermietung einer Wohnung. Die Fällung dieser Mängel der Mieterschutzverordnung ist notwendig. Ist Mieterschutz gegen Preissteigerungen überhaupt ein Bedürfnis, so ist es ein solches in allen Fällen der neuen Festsetzung des Mietpreises, nicht nur in denjenigen, in denen das alte Mietverhältnis durch Kündigung endigt.

Weitergehend ist das Verlangen, daß alle Kündigungen des Vermieters und alle Mietpreisfestsetzungen der Genehmigung des Einigungsamtes bedürfen sollen. Für Kündigungen des Vermieters gegen den Willen des Mieters — aber nur für solche — liegt eine Genehmigungspflicht in beiderseitigem und im volkswirtschaftlichen Interesse. Je größer die Wohnungsnot ist, um so rascher muß eine Wohnung wieder vermietet werden können. Heute lebt der Vermieter nach der Kündigung in einem Zustand der Ungewißheit. Er weiß nicht, ob der Mieter gegen die Kündigung das Mieteinigungsamt anruft, und, wenn er es tut, ob dieses für oder gegen den Vermieter entscheidet. Vermietet er trotzdem während des Schwebezustandes, so setzt er sich und den neuen Mieter der Unannehmlichkeit aus, daß ein Mietvertrag, den er über eine von ihm gekündigte Wohnung abgeschlossen hat, nachträglich infolge Unwirksamkeitserklärung der Kündigung durch das Mieteinigungsamt wieder rückgängig gemacht werden muß.

Ist die Genehmigungspflicht auch für alle Mietpreisfestsetzungen nötig? Mit dieser Frage tritt man zugleich aus der privatwirtschaftlichen in die volks- oder sozialwirtschaftliche Betrachtungsweise über. Heute liegt die Sache so, daß eine behördliche Mietpreisregelung nur in den Fällen, in denen das Mieteinigungsamt angerufen wurde, stattfindet, in allen anderen Fällen bleibt die Mietpreisbewegung sich selbst überlassen. Einer kleinen Zahl behördlicher Mietpreisbindungen steht dort, wo Wohnungsnot herrscht, eine unabsehbare Masse von Mietverhältnissen gegenüber, in denen eine wilde Preissteigerung sich ziellos ausbreiten kann. Die Gefahr wird um so größer, je länger der Krieg dauert, je mehr infolge dessen Bauaktivität darniederliegt und die Wohnungsnot steigt. Der Krieg und seine Nachwirkungen werden ohnehin unter allen Umständen zu Mietzinsüberschüßungen führen. Dem Hausbesitz muß eine angemessene Miete gewährt werden. Soweit seine Zins-, Steuer- und Reparaturlast gewachsen und soweit infolge der Selbstwertung eine Steigerung der Vergütung für die Eigenleistung des Hausbesitzers nötig ist, müssen die Mieten in die Höhe gesetzt werden. In den vorhandenen Bauten werden die Mieten noch über diesen Stand hinausgehen, weil sie sich auf die Höhe der Mieten der Neubauten einstellen, diese aber trotz der zu erwartenden Bauzuschüsse von Reich, Staat und Gemeinde auch nach Wiedereintritt des Beharrungszustandes infolge der Erhöhung der Baukosten der Neubauten über denjenigen der Altbauten liegen werden. Es besteht die Gefahr, daß unter dem Druck der Wohnungsnot und dem nur ganz allmählich vor sich gehenden Wiederaufbau der Bauaktivität die Mieten und durch ihre Kapitalisierung die Grundstückspreise weit über das als angemessen zu bezeichnende Maß hinaus steigen und bei der Beharrungstendenz der Bodenwerte entweder niemals oder nur in überlangem Zeit wieder auf ein wirtschaftlich zu rechtfertigendes Niveau zurückgeführt werden. Dieser volks- und privatwirtschaftlich gleich bedenklichen Entwicklung kann durch die Mieteinigungsämter vorgebeugt werden. Es behrft dazu allerdings des Anbaues eines sozialrechtlichen Schutzes an ihre privatrechtliche Grundform. Die angemessenen Mietzinssteigerungen können in den Großstädten nur kategorienweise für im wesentlichen gleichliegende Fälle festgesetzt werden. Man wird vom Friedensmieten aus ausgehen und Zuschläge gestalten, die je nach der Eigenart der Verhältnisse einer Gemeinde der verschiedenartigsten Abstufungen (für Groß-, Mittel-, Kleinwohnungen, alte, neue, Altbau-, Vorortwohnungen, Wohnung im Landhaus, im Industrieviertel usw.) fähig sind. Die Zuschläge müssen durch zeitweilige Festsetzung dem Wechsel der Verhältnisse, insbesondere dem Abfließen der Leerung anpaßt werden. Durch ihre Veränderlichkeit erhöhen sie die Unsicherheit der Grundstückspreiskalkulation und erschweren eine von dort ausgehende Preisstabilisierung. Die in Aussicht stehenden Bauzuschüsse von Reich, Staat und Gemeinde haben Mietzinsbindungen in den mit ihrer Hilfe erstellten Neubauten zur Voraussetzung. Auch von dieser Entwicklung her wird das Bedürfnis nach Schaffung besonderer Organe für eine sozialrechtliche Mietpreisregelung dringend.

Es liegt nahe, zu diesem Zweck an die Organisation der Gewerbegerichte anzuknüpfen. Wie diese neben der Rechtsinstanz für bürgerlich-rechtliche Einzelverhältnisse in ihrem Ausschuss eine sozialrechtliche Organisation zur Regelung allgemeiner Fragen des Arbeitsverhältnisses haben, so muß eine beim Einigungsamt ein Ausschuss aus den Organisationen der Hausbesitzer und Mieter gebildet werden, der unter Leitung des Vorsitzenden Mietpreisfestsetzungen allgemeinen Charakters zu regeln und andere Fragen allgemeiner Natur aus dem Mietverhältnis (Schaffung von Normalmietverträgen, Zeitungsstimmigkeiten infolge Kohlennot usw.) zu lösen hätte. Für diejenigen besonderen Fälle, in denen die allgemeine Regelung der Mietzinssteigerung durch den Ausschuss den einzelnen Vermieter nicht genügend berücksichtigen und den einzelnen Mieter überlasten würde, müßte Mietern und Vermietern die Anrufung des Mieteinigungsamtes zur Erlassung einer Entscheidung für den Einzelfall vorbehalten bleiben. Da sich diese Ausschüsse später ausbauen lassen würden und sie die örtliche Unterlage für eine gesetzlich geregelte öffentliche Interessenvertretung von Mieterschaft und Hausbesitz (Mieter- und Hausbesitzerkammern) bilden könnten, muß der Selbstverwaltung überlassen bleiben.