

# Ausdehnung des Mieterschutzes

Zwei neue Bundesratsverordnungen.

Von

Rechtsanwalt Dr. Erich Eyd,

stellv. Vorsitzender des Mieteinigungsamtes Charlottenburg.

Die Mieterschutzverordnung vom 26. Juni 1917 hat sich als ein unentbehrlicher Bestandteil unserer öffentlichen Ordnung erwiesen. Doch hat sich im Laufe der Zeit gezeigt, daß sie im Interesse der Mieter noch eines weiteren Ausbaus fähig und bedürftig ist. Mit dieser Revision hat sich der Staatskommissar für das Wohnungswesen in den letzten Monaten beschäftigt, und es ist möglich gewesen, noch vor dem 1. Oktober den Entwurf durch den Bundesrat verabschieden zu lassen. Der Staatskommissar hatte für gestern eine Sitzung einberufen, um die Vertreter der Presse durch Vorträge des Ministerialdirektors Dr. Conze und des Geheimrats Dr. Koch über den Inhalt der neuen Verordnungen, deren Veröffentlichung noch heute zu erwarten ist, aufzuklären. Wie aus diesen Vorträgen hervorgeht, handelt es sich um zwei Verordnungen: Um eine Novelle zu der Mieterschutzverordnung vom 26. Juni 1917 und um eine neue Verordnung über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel. Sie sollen, wie hervorgehoben wurde, den Schutz der Mieter ausdehnen, ohne die berechtigten Interessen der Hausbesitzer zu verletzen. Das Wesentliche aus den umfangreichen und nicht leicht zu handhabenden Verordnungen sei kurz zusammengefaßt.

Die Novelle zur Mieterschutzverordnung bringt zunächst eine Reihe von Ergänzungen und Klarstellungen, die auf allgemeine Zustimmung rechnen können. Klargestellt wird, daß die Einigungsämter nicht nur bei solchen Kündigungen, die zum Zwecke der Mietssteigerung erfolgen, sondern schließlich bei Kündigungen jeder Art vom Mieter angerufen werden können; damit ist die Auffassung, die bereits an dieser Stelle gegenüber einer abwegigen Entscheidung des Landgerichts II Berlin vertreten war, als richtig anerkannt worden. Nunmehr können die Einigungsämter aber auch dann eingreifen, wenn der Mietvertrag ohne Kündigung abläuft; damit ist ein Versuch gewisser Vermieter, ihre Mietverträge dem Einigungsamt zu entziehen, vereitelt worden. Uebrigens darf die Verlängerung eines Mietvertrages künftighin für nicht mehr als ein Jahr ausgesprochen werden: das dürfte in der Praxis bereits heute die Regel gewesen sein. Durchaus zu begrüßen ist auch, daß das Einigungsamt in geeigneten Fällen dem Mieter das Recht zur Untervermietung auch gegen den Willen des Vermieters zusprechen kann, daß die Vergleiche nunmehr vollstreckbar sind, und daß Mitglieder des Amtes aus denselben Gründen wie ein Richter wegen Befangenheit abgelehnt werden können. Bei der Gebührenfreiheit bleibt es grundsätzlich, doch kann das Amt in besonders geeigneten Fällen die Erhebung von Gebühren anordnen.

Wesentlich schärfer umstritten wird aber eine weitere Vorschleif werden. Diesmal war gefordert worden, daß die Einigungsämter nicht nur in die Fortsetzung alter, sondern auch in den Abschluß neuer Mietverträge eingreifen sollten. Der Hausbesitzer sollte auch in den Fällen, in denen er eine Wohnung an einen neu-zuziehenden Mieter vermietet, von Amts wegen zur Einhaltung eines angemessenen Preises gezwungen werden können. Aber über die Art, in der diese Forderung durchzuführen ist, bestand große Unklarheit. Die Verordnung sieht nun davon ab, eine derartige Regelung allgemein zu treffen. Sie legt vielmehr für ein solches Einschreiten eine besondere Anordnung der Landeszentralbehörde — für Preußen also des Staatskommissars oder der Regierungstellen, denen er seine Befugnis überträgt — voraus. Ist sie der Ansicht, daß in einem Gemeindebezirk der Wohnungsmangel in besonders hohem Grade erreicht hat, so kann sie die Gemeinde zur Einführung einer Anzeigepflicht für Neuvermietungen nicht nur ermächtigen, sondern auch verpflichten. Dann muß ein Vermieter, der zu höherem Mietspreis als bisher vermietet, eine Anzeige an die Gemeindebehörde erstatten, in der der alte Mietzins und der neue Mietzins angegeben ist. Auf Grund einer solchen Anzeige kann sich dann die Gemeindebehörde an das Einigungsamt wenden, und dieses ist alsdann ermächtigt, den neuen Mietzins auf den angemessenen Betrag herabzusetzen, sogar dann, wenn Mieter und Vermieter übereinstimmend erklären, daß sie eine solche Herabsetzung nicht wünschen. Wir fürchten, daß diese Vorschrift auf sehr erhebliche Schwierigkeiten stoßen und vielleicht so etwas Ähnliches wie einen „Schleichhandel mit Wohnungen“ herbeiführen wird. Für Groß-Berlin dürfte diese Bestimmung keine allzu erhebliche Bedeutung haben, da leerstehende Wohnungen sehr selten sind und die bestehenden Mietverträge — notfalls mit Hilfe der Einigungsämter — fast durchweg aufrecht erhalten werden.

Aber die Verordnung geht noch einen wesentlichen Schritt weiter, hier allerdings wohl gezwungen durch die eigentümlichen Zustände, die Handhabung des Belagerungszustandsgesetzes zur Folge gehabt hat. Die kommandierenden Generale haben in einer Reihe von Korpsbezirken verordnet, daß Kündigungen nur mit Zustimmung der Gemeindebehörde ausgesprochen werden dürfen. Die Bundesratsverordnung übernimmt nun wiederum diesen Rechtsatz nicht allgemein — offenbar denken die Zivilbehörden über die Richtigkeit und Handhabung einer solchen Bestimmung wesentlich weniger optimistisch, als die militärischen. Aber sie öffnet auch hier wieder eine Tür für Anordnungen der Landeszentralbehörden, durch die für den Bezirk einer Gemeinde bestimmt wird, daß der Vermieter nur mit vorheriger Zustimmung des Einigungsamtes kündigen darf. Wer also gehofft hat, daß die neue Verordnung endlich einheitlich Recht für das ganze Reich schaffen würde, sieht sich getäuscht. Soffentlich werden nun aber wenigstens die erwähnten Verordnungen der Militärbehörden überall aufgehoben und nicht wieder erneuert.

Die zweite Verordnung über „Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel“ ist zunächst negativ dahin zu kennzeichnen, daß sie nicht eine allgemeine öffentliche Bewirtschaftung der leeren Wohnräume bringt; vollständig ausgedrückt, wir bleiben von der „Zivileinquartierung“ verschont. Auch diese Verordnung legt das Schwergewicht der Entscheidung und damit die Hauptverantwortung in die Hände der Gemeindebehörden. Sie können mit Ermächtigung der Landeszentralbehörde nicht nur anordnen, daß jeder Abbruch von Gebäuden oder die Benutzung bisheriger Wohnräume zu anderen Zwecken an ihre Zustimmung gebunden ist — auf Grund dieser Bestimmung kann z. B. gegen das Umschlagreifen der Kriegsgesellschaften — man denke an den Fall „Kaiserhof“ — eingeschritten werden. Eingreifender und schwieriger zu handhaben ist ihr Recht, die leeren Wohnungen zu erfassen. Diese müssen ihr angezeigt werden. Als leere Wohnungen gelten nicht wohnlich eingerichtete Räume, die zeitweilig leerstehen. Dem Hauswirt, der leere Wohnungen hat, kann die Gemeinde einen Mieter zuweisen, und das Einigungsamt ist berechtigt, falls die Parteien sich nicht einigen können, einen Mietvertrag festzusetzen, falls der Hauswirt dadurch nicht schwer ge-

schädigt wird. Natürlich kann es auch der Mieter ablehnen, zu den festgesetzten Bedingungen den Mietvertrag abzuschließen. Er muß das dem Amt binnen einer von diesem zu legenden Frist anzeigen. Man sieht: die auf den ersten Blick so einleuchtende Forderung, daß die Behörde ihre Hand auf die leeren Wohnungen legen darf, führt zu einem recht verwickelten Verfahren, das zweifellos noch mannigfache Beschwerden hervorrufen wird.

Man wird deshalb die neuen Verordnungen wohl auf keiner Seite mit ungeteiltem Beifall begrüßen. Wenn sie die Stellung der Gemeindebehörden auf dem Gebiete der Wohnungsfrage wesentlich kräftigen, so geschieht dies doch in einer Weise, die ihnen die schon bisher nicht leichte Kriegsarbeit noch wesentlich erschweren wird.