

Verstärkung des Mieterschutzes.

Zwei neue Mieterschutzverordnungen des Bundesrats.

Mit Wirkung vom 1. Oktober ab, also noch rechtzeitig zum großen Wohnungswechsel, erscheinen zwei neue Verordnungen des Bundesrates, die soeben beschlossen worden sind und die für die Mieter einen den veränderten Zeitverhältnissen angepassten wesentlich erhöhten Schutz bringen sowie eine Reihe von Maßregeln gegen den Wohnungsmangel in die Wege leiten werden. Die Verordnungen sind noch vor ihrer amtlichen Veröffentlichung in den Grundzügen heute beim Reichswohnungskommissar den Vertretern der Presse mitgeteilt worden, damit die Mieter sobald als möglich von den Verbesserungen Kenntnis erhalten. Die amtliche Veröffentlichung soll baldigst erfolgen.

Nachdem Unterstaatssekretär Conze Erläuterungen über die Grundgedanken der neuen Verordnungen gegeben hat, sprach Geh. Regierungsrat Koch über einige

Einzelbestimmungen der Verordnungen.

Einleitend führte er aus, daß es natürlich nicht möglich war, alle Wünsche zu erfüllen. Dazu stehen sich ja auch die Interessen zu sehr gegenüber. Es war auch Vorsicht geboten, um das private Kapital, das ja bei der Neu belebung der Bautätigkeit seine Rolle wird spielen müssen, nicht dauernd fernzuhalten. Daher ist z. B. auch der Gedanke eines allgemeinen Genehmigungszwanges für alle Maßregeln im Mietwohnungsweisen abgelehnt worden. Man hat sich auf diesem Gebiete nicht für die Zwangswirtschaft entschließen können, auch weil sie eine gar zu große Quelle der Verärgerung gewesen wäre. Kompliziert war die Lage durch mancherlei Bestimmungen von kommandierenden Generalen, die im Wohnungsweisen weitergegangen sind, als es die Zivilbehörden getan hätten. Um der Einheitslichkeit willen hat man sich bei manchen Bestimmungen ihren Grundgedanken genähert.

Aus den Einzelheiten der

1. Verordnung

sei folgendes erwähnt:

Das Einigungsamt kann jetzt bei Kündigungen jeder Art angerufen werden, auch bei Verhältnissen, die ohne Kündigung ablaufen. Das Einigungsamt wird künftig die verlagte Erlaubnis zur Weitervermietung erteilen können.

Die Tätigkeit des Amtes soll sich bei besonderem Wohnungsmangel, der von der Landesbehörde festgestellt wird, auch auf Neuvermietungen erstrecken. Die Gemeindebehörde kann Anzeige verlangen, wenn eine seit dem 1. Juni 1917 dauernd oder zeitweilig vermietete Wohnung an einen neuen Mieter zu höherem Mietpreise vermietet wird. Die Gemeindebehörde kann prüfen, ob die Erhöhung gerechtfertigt ist und unter Umständen durch das Einigungsamt diese Erhöhung angemessen herabsetzen lassen. Hierdurch soll das allgemeine Mietniveau auf erträglichem Stande gehalten werden.

Eine höhere Instanz für das Mieteinigungsamt hat man nicht geschaffen. Dagegen hat der Staatskommissar Winkler an die Vermieter erlassen, die möglichst feste Grundlage in der Rechtsprechung begünstigen sollen. In besonderen Fällen sind Bestimmungen vorgesehen, die Zugeständnisse an den Genehmigungszwang bedeuten. Vorstehender und Bessher der Vermieter können künftig wegen Befangenheit abgelehnt werden.

Besonders auch die

2. Verordnung

die die Maßregeln gegen den Wohnungsmangel im Auge hat, und daher mehr in das Gebiet des öffentlichen Rechtes schlägt, gibt den Gemeindebehörden weitgehende Rechte.

Sie können z. B. bestimmen, daß Gebäude oder Gebäude Teile nicht abgebrochen werden oder Wohnungen nicht zu Fabrik- oder Geschäftsräumen benutzt werden dürfen.

Diese Bestimmung ist erlassen gerade mit Rücksicht auf die Praxis der Kriegsgesellschaften (und auch von Behörden), die ja bekanntlich viel Anlaß zur Kritik gegeben hat. Indessen können die Gemeindebehörden die Erlaubnis zum Abbruch nur dann versagen, wenn das Mieteinigungsamt zustimmt.

Die Gemeindebehörden können auch unbenuzte Wohnungen erfassen und verwenden und dazu die Anzeigepflicht einführen. Als unbenuzte Wohnungen gelten aber nur solche, die wirklich leer stehen oder Sachen beherbergen, die auch anderswo untergebracht werden können. Wohnlich eingerichtete Wohnungen werden von der Erfassung aber nicht betroffen, denn die Zwangsrationierung hat man nicht einführen wollen.

Endlich sei noch erwähnt, daß bei der verlangten Herichtung von Läden zu Wohnungen die Gemeinde diese Herichtung übernehmen und die Läden später ihrem früheren Zwecke entsprechend wiederherstellen lassen muß.

Dringend zu wünschen ist, daß die amtliche Veröffentlichung des vollen Wortlautes der Verordnungen sehr bald diesen Mitteilungen im Auszuge folgt, damit Mieter und Vermieter beim bevorstehenden Kündigungsstermin genau wissen, wie weit ihre Rechte jetzt gehen. Viele Hauswirte haben sich übrigens beeilt, schon jetzt ihren Mietern Steigerungen oder Kündigungen zuzustellen, oft mit einer so kurzen Ueberlegungspflicht, daß Ueberstellungen nicht zu vermeiden sind. Es hat den Anschein, als ob damit den neuen Verordnungen zuvorgekommen werden sollte.