

Die Ausdehnung des Mieterschutzes.

Von

Rechtsanwalt Dr. Coegel-Berlin,
1. Vors. des Mieter-Vereins des Groß-Berliner Bezirkes.

In erster Linie sind eine Reihe von Klarstellungen zu begründen, deren es zwar an sich nicht bedurft hätte, die aber durch eine engherzige Auslegung und Rechtsprechung nicht nur einiger Gerichte, sondern leider auch einiger Einigungsämter als unumgänglich nötig sich erwiesen haben.

Gleichgültig ist also nunmehr ausdrücklich der Beweggrund der Kündigung; nicht nur solche zum Zweck der Steigerung, sondern jede Kündigung unterliegt der Nachprüfung des Einigungsamtes, auch die sogenannten „außerordentlichen“, also z. B. wegen verspäteter Mietzahlung oder Uebertretung der Hausordnung. Ein wesentlicher Fortschritt ist die Unterordnung der ohne Kündigung durch bloßen Zeitablauf endigenden Mietverträge unter die Zuständigkeit des Einigungsamtes. Damit ist eine, von dem von mir vertretenen Verein immer wieder erhobene Forderung erfüllt, die dem Bestreben gewisser Vermieter auf Auskaltung des Einigungsamtes einen Riegel vorschiebt. Nicht zu ersehen ist, binnen welcher Frist der Antrag hier zu stellen ist.

Auch mit der Einschränkung der Verlängerung auf ein Jahr wird man sich vom Mieterstandpunkt einverstanden erklären können. Wünschenswert wäre dagegen ein Verbot der mehrmaligen Steigerung innerhalb eines Jahres gewesen; hier müßten die Einigungsämter schärfer als bisher den Mieter schützen. Bedauerlich ist, daß eine gegenüber einer auffehenerregenden Entscheidung eines Groß-Berliner Einigungsamtes notwendig gewordene Forderung des Mieter-Vereins, daß das Einigungsamt nicht über die Forderung des Vermieters bei der Festsetzung des Mietzinses hinausgehen dürfe, keine ausdrückliche Erwähnung gefunden hat; an sich ist natürlich nach dem Zweck der Verordnung und allgemeinen Prozeßgrundätzen diese Begrenzung selbstverständlich.

Die Ablehnungsmöglichkeit der Mitglieder des Amtes ist nicht zu beanstanden; es bleibt abzuwarten, welcher Instanz die endgültige Entscheidung über das Ablehnungsgesuch übertragen ist. Zu hoffen ist, daß der Grundsatz möglicher Beschleunigung des Verfahrens nicht durch einen langwierigen Instanzenzug leidet.

Die Neigung der Hausbesitzer, bei dem Abschluß neuer Verträge die Orenzen der Angemessenheit unter Ausnutzung der Notlage des Mieters zu überschreiten, hat nun zu einem tiefen Eingriff in die Vertragsfreiheit geführt. Aber schließlich haben uns die Kriegsverhältnisse in dieser Richtung an so manches gewöhnt. Das Verfahren erscheint allerdings sehr verwickelt. Es ist zu erwarten, daß gerade hier eine einfachere Regelung sich noch ergeben wird.

Bedauerlich ist, daß man sich nicht zu einem einheitlichen Kündigungsverbot ohne Zustimmung des Einigungsamtes entschlossen hat. Die jetzt getroffenen Maßnahmen werden zu einer höchst unerfreulichen Rechtsungleichheit in den einzelnen Gemeinden führen, zumal die Regelung durch die militärischen Kündigungsverbote noch getreuzt wird. Die zweite Verordnung hätte weitergehen können, insbesondere ein Verbot bringen müssen, bisher als Wohnräume benutzte Räume zu Bürozweden zu verwenden. Der Anzeigezwang bezüglich leerer Wohnräume und der Kontrahierungszwang zum Abschluß von Mietverträgen wird zu schweren Unzuträglichkeiten führen.

Alles in allem können die Mieter mit den Verordnungen wohl zufrieden sein. Aufgabe der Mieterbünde wird es nach wie vor sein, neu auftauchende Schwierigkeiten auch weiterhin zu beseitigen.