

30./X. 1918

Verlängerung des Mieterschubes.

Auf vorläufig unbestimmte Zeit.

Die geltende Mieterschutzverordnung vom 30. Januar 1918 ist in ihrer Wirksamkeit auf das laufende Jahr beschränkt. Da die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte, die zu ihrer Erlassung führten, fortbauern, ja eher noch eine Verschärfung erfahren haben, war es, wie heute amtlich dargelegt wird, nötig, die Geltung ihrer Bestimmungen zu verlängern. Dies geschieht durch eine Ministerialverordnung vom 26. Oktober d. J., die morgen im Reichsgesetzblatte kundgemacht wird. Die neue Verordnung hält im wesentlichen an dem Rechte der früheren Verordnung fest, ergänzt diese jedoch durch eine Reihe von Vorschriften, die durch die Erfahrung nahegelegt waren. Von den Änderungen sind folgende besonders hervorzuheben:

Der Schutz der Untermieter.

Als unzureichend hat sich der Schutz der Untermieter (Mietmieter) erwiesen, namentlich weil ihnen gegenüber das Kündigungsrecht des Vermieters nicht beschränkt war, sofern dieser die Wohnung mit dem Untermieter teilt. Die freie Kündigungsmöglichkeit wurde häufig zu sprunghaften Mietzinssteigerungen benützt, gegen die sich der Mieter wegen der Schwierigkeit, anderwärts unter günstigeren Bedingungen unter-

zukommen, nicht wehren konnte. Die neue Verordnung macht daher zwischen Untermietern und anderen Mietern keinen Unterschied mehr, läßt also auch gegenüber jenen die Kündigung nur aus wichtigen Gründen zu. Inwiefern ein bestimmter Grund gerade wegen der Beziehungen, die sich aus der Wohnungsgemeinschaft ergeben, wichtig ist, unterliegt der Beurteilung im einzelnen Falle.

Die Höhe der Mietzinse für Untermieten war bisher nur in der Weise begrenzt, daß der Vermieter in dem Maße steigern durfte, in dem ihm selbst der Mietzins zulässigerweise erhöht wurde. Im übrigen war bestimmt, daß für einen Mietgegenstand, der im wesentlichen ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen weitervermietet wird, nicht mehr als der vom Hauptmieter bezahlte Mietzins verlangt werden darf. In dem Bestreben, die Mieterschutzbestimmungen zu umgehen, hat sich im Laufe der letzten Monate ein schwunghafter Handel mit Wohnungen herausgebildet, die eigens zu dem Zwecke eingerichtet wurden, um mit einem maßlosen Preisaufschlag weitervermietet zu werden. Dem schiebt die neue Verordnung einen Riegel vor, indem sie bestimmt, daß für die Beistellung von Einrichtungsgegenständen nur eine angemessene Gegenleistung vereinbart werden darf. Eine gleiche Schranke wird für das Entgelt auf das Besondere der Besorgung er übernimmt. Auch spätere Erhöhungen sind nur zulässig, soweit die Umstände des Falles sie rechtfertigen.

Der Unfug der „Ablöse“.

Dem Unfuge, der mit dem sogenannten „Ablösen“, Abstandsgebühren für die Freigabe einer Wohnung, getrieben wurde, soll die Bestimmung steuern, daß Vereinbarungen untersagt und ungültig sind, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere den Mietgegenstand aufgibt oder sonst eine gleichwertige Gegenleistung etwas zu leisten hat oder wonach für die Vermittlung einer Mietsache ein die übliche Vergütung übersteigendes Entgelt zu leisten ist. Außerdem wird verboten, den Abschluß eines Mietvertrages davon abhängig zu machen, daß der Mieter Leistungen übernimmt, die mit dem Mietvertrage in keinem unmittelbaren Zusammenhange stehen. Zuwiderhandeln gegen diese Anordnungen macht strafbar und verpflichtet zum Rückersatz des verbotswidrigen Empfanges.

Die Kündigungsgründe.

An der Regel, daß der Vermieter nur aus wichtigen Gründen kündigen darf, wird festgehalten. Die beispielsweise Aufzählung der Kündigungsgründe wurde um zwei vermehrt, nämlich daß der Vermieter zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes hierzu schon bisher bestimmte Wohnräume dringend benötigt, ferner daß der Mieter die von ihm gemietete Wohnung oder Geschäftsräumlichkeiten um ein unverhältnismäßig höheres Entgelt weitervermietet, also gewissermaßen auf Kosten des Hauseigentümers sich bereichert. Es wurde ferner klargestellt, daß der Vermieter nicht nur kündigen kann, wenn er die Wohnung für sich selbst, sondern auch wenn er sie für die nächsten Angehörigen (Kinder, Schwiegerkinder, Eltern, Schwiegereltern) dringend benötigt. Der Kündigungsgrund eines ungehörigen Verhaltens wurde bestimmter umschrieben; auch eine schwere Störung der Ordnung im Hause stellt ihn her. Weiter wurde ausdrücklich ausgesprochen, daß der Mieter auch ungehöriges Verhalten der von ihm in die Mieträume aufgenommenen Personen verantwortet, wenn er Abhilfe zu schaffen unterließ, obwohl ihm dies möglich gewesen wäre. Wegen einer Weigerung des Mieters, sich einer Mietzinssteigerung gefallen zu lassen, darf in Zukunft erst gekündigt werden, nachdem das Mietamt die Erhöhung als zulässig erkannt hat.

Mietverträge auf längere Zeit.

Kein Schutz war bisher den Mietern geboten, deren Mietvertrag nach Ablauf einer bestimmten Zeit ohne Kündigung erlischt. Ein Mieter, dessen Mietvertrag durch Zeitablauf erlischt, findet aber bei der heutigen Lage des Wohnungsmarktes ebenso schwer eine Wohnung wie einer, dem gekündigt wurde. Die neue Verordnung bezieht daher auch Mietverträge, die durch Zeitablauf erlöschen, in die Regelung ein, sofern sie auf mehr als ein halbes Jahr geschlossen waren und sich dadurch von vornherein als solche von längerer Dauer kennzeichneten; sie bestimmt, daß solche Mietern nach Ablauf der Vertragsdauer als auf unbestimmte Zeit erneuert gelten, es sei denn, daß der Vermieter aus einem wichtigen Grunde die Auflösung begehrt oder der Mieter selbst die Verlängerung nicht wünscht. Die erneuerten Verträge können dann zu den ortsüblichen Terminen unter denselben Voraussetzungen gekündigt werden, wie ein gleich von Anfang auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag.

Die Vorsorge, welche die bisherigen Verordnungen zugunsten minderbemittelter Militärpersonen und ihrer Angehörigen traf, wurde in der Weise erweitert, daß auch gegenüber heimkehrenden Kriegern durch drei Monate nach dem Aufhören des Militärverhältnisses die Steigerung des Mietzinses ausgeschlossen wird, wenn diese den Unterhalt gefährden würde.

Einen Endtermin für ihre Geltung setzt die neue Verordnung nicht, weil dormalen die Verhältnisse viel zu unklar sind, um voraussehen zu können, wann es zulässig und am Platze sein wird, ihre Bestimmungen zu ändern oder aufzuheben.