

Zur Entwicklung des Wohnungsmietrechts in Westdeutschland

(Teil 2)

III. Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts

Um das Profitstreben der Vermieter befriedigen zu können, legte die herrschende Klasse verständlicherweise das Hauptgewicht auf eine durchgreifende Reform des Preisrechts mit dem Ziel der völligen Aufhebung jeglicher Mietpreisbindung.

Im Zuge der „Kleinen Mietpreisreform“ wurden grundsätzlich alle Neu- und Aufbauwohnungen, die seit der Währungsreform bezugsfertig geworden sind und ohne öffentliche Zuschüsse und Darlehn geschaffen wurden, von jeglicher Mietpreisbindung freigestellt¹⁸ 19). Bei diesen Wohnungen kann der Vermieter einen beliebig hohen Mietpreis fordern, was dazu führt, daß er sich unter Ausnutzung des großen Wohnungsmangels große Profite aneignet. Ist der Mieter auf die Dauer nicht in der Lage, einen so hohen Mietbetrag aufzubringen, dann kann ihm der Vermieter bei dem geringsten Zahlungsverzug die Wohnung kündigen, um sich einen zahlungsfähigen neuen Mieter zu suchen, denn für diese Gruppe von Wohnungen ist auch der Mieterschutz aufgehoben.

Gegenüber dieser freien Mietpreisbildung bei Neubauten bestand Preisbindung für A 11 Wohnungen. Gebietsweise forderten die Vermieter der Altbauwohnungen die Gleichstellung. Ihr Hauptargument bestand in der Verteuerung der Baumaterialien für die Haus- und Wohnungsreparaturen. Der Preisindex für den Wohnungsbau betrug im Mai 1955 247 gegenüber 100 im Jahre 1936²⁰). Hauptsächlich aber wollten auch die Altbaubesitzer einen höheren Profit aus ihren Häusern ziehen.

Das Ziel besteht also in einer völligen Mietpreisfreigabe auch für die Altbauten. Die Durchführung dieser Maßnahme wurde gleichfalls mit der „Kleinen Mietpreisreform“ begonnen. Vor ihrem Erlaß erstattete der Wohnungswirtschaftliche Beirat des Bundesministeriums für Wohnungsbau am 10. Februar 1951 ein Gutachten, das für die wahren Gründe der Heraufsetzung der Mieten sehr aufschlußreich ist. Es heißt darin:

„Die Erstarrung der Altbauwohnungen hat dazu geführt, daß für Wohnungen gleichen Wohnwertes sehr unterschiedliche Mietpreise gezahlt werden müssen. Darin liegt eine Ungerechtigkeit.“²¹)

Nicht darin sieht also der Ausschuß eine Ungerechtigkeit, daß eine Reihe kapitalkräftiger Spekulanten unter Ausnutzung der Wohnungsknappheit die Mieten der Neubauten in die Höhe treibt, sondern darin, daß die Vermieter der Altbauten durch die Bindung an die Stopmieten nicht gleichfalls in den Genuß dieser Sonderprofite gelangen. Anstatt dafür zu sorgen, daß die Spekulationsmieten der Neubauten auf die Stopmieten gesenkt werden, empfiehlt der Beirat eine Erhöhung der Stopmieten. Das Problem wird also auch von dieser „demokratischen“ Organisation ausschließlich vom Standpunkt der herrschenden Klasse betrachtet.

Am 29. November 1951 wurde im Zuge der „Kleinen Mietpreisreform“ die VOPR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (BGBl. I S. 920) erlassen. Interessant ist, daß in der westdeutschen juristischen Literatur das verfassungsmäßige Zustandekommen dieser Verordnung heftig umstritten ist. Die Ungültigkeit der Verordnung wird damit begründet, daß sich die Exekutive Befugnisse der Legislative angemaßt habe²²). Auch das ist ein Beispiel für die Zerstörung der bürgerlichen Gesetzlichkeit durch die Adenauer-Regierung.

18) § 46 des 1. Wohnungsbaugesetzes vom 28. April 1950 (BGBl. S. 83) in der Fassung vom 25. August 1953 (BGBl. I, S. 1047) und § 6 der VOPR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl. I, S. 920).

20) „Neue Ruhr-Zeitung“ (Essen), Nr. 148 vom 29. Juni 1955.

21) NJW 1952, S. 42 ff.

22) vgl. u. a. Bettermann in JZ 1952, S. 65 ff.

Im wesentlichen besagt diese Verordnung, daß für den bis zum 17. Oktober 1936 bezugsfertigen Wohnraum keine niedrigere als die an diesem Tage preisrechtlich zulässige Miete gefordert werden darf. Dadurch soll dem einzelnen Vermieter eine Unterbietung der Mietpreise unmöglich gemacht und die „Solidarität“ der Vermieter in ihrem Profitstreben gestärkt werden.

Bei Wohnraum, der von diesem Zeitpunkt ab bis zum 31. November 1949 bezugsfertig wurde, ist eine neue Ertragsberechnung anzustellen, wobei gegenüber 1936 Mieterhöhungen bis zu 50 Prozent erfolgen dürfen. Bleibt die so errechnete Miete trotzdem noch hinter der ortsüblichen Miete vergleichbaren Wohnraums zurück, so kann die Preisbehörde eine Erhöhung bis zu dieser Miete zulassen. — Mit dieser Maßnahme war man zunächst einmal von der Stopmiete losgekommen. Die Bevölkerung hatte sich mit dem unangenehmen Gedanken vertraut zu machen, daß auch die Mietpreise wieder einer Erhöhung unterliegen können, was zum Teil schon zu einer recht erheblichen Senkung des Realeinkommens führte.

Mit der VOPR Nr. 72/52 über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Altbaubesitzes vom 27. September 1952 (BGBl. I S. 648) wurden u. a. die Mieten für Wohnungen, die vor dem 1. April 1924 bezugsfertig waren, nochmals allgemein um 10 Prozent erhöht (§ 1).

Die „Kleine Mietpreisreform“ brachte aber auch einschneidende Maßnahmen bezüglich der Untermietverhältnisse. Diese unterliegen nach § 7 der VOPR Nr. 71/51 der freien Preisvereinbarung. Man kann sich vorstellen, in welchem Umfange die Hauptmieter bei dem gewaltigen Wohnungsmangel die Untermieter, die vorwiegend zu den Minderbemittelten und wirtschaftlich Schwachen gehören, ausplündern. Die „Deutsche Wohnungswirtschaft“ bemerkt hierzu:

„Die Untermieten bewegen sich auf einer Höhe, in der sowohl die steigenden Lebenshaltungskosten der Vermieter wie auch der Seltenheitswert der Wohnungen glatt einkalkuliert sind. Hier nimmt man's von den Lebendigen, und wer da nicht zahlen kann oder will, mag sehen, wo er bleibt.“²³)

Häufig ist der Gewinn der Vermieter aus der Untervermietung so groß, daß er die eigene Mietzahlung übersteigt²⁴).

Zur formalen Abschwächung der Härte dieser Maßnahme sieht § 7 die Möglichkeit vor, daß beide Parteien eine Preisfestsetzung durch die Preisbehörde beantragen können. Für den Untermieter bedeutet diese Klausel jedoch kaum eine Besserstellung. Da Untermietverhältnisse nur beschränkt dem Mieterschutz unterliegen, muß der Mieter eines ungeschützten Zimmers gewärtigen, daß, wenn er die Preisbehörde anruft, ihm der Vermieter kündigt, um sich einen zahlungsfähigeren Mieter zu suchen. Daher wird der Untermieter von diesem „Recht“ nur selten Gebrauch machen.

Nach § 8 hat der Wohnungsinhaber bei Untervermietung auf der Grundlage freier Preisvereinbarung einen Untermietzuschlag in Höhe von 20 Prozent der anteiligen Leerraummiete an den Grundstückseigentümer zu zahlen; dieser Zuschlag kann gemäß § 9 auf den Untermieter abgewälzt werden. Von der Untervermietung soll also nicht nur der Wohnungsinhaber, sondern auch der Grundstückseigentümer profitieren. Der Untermieter ist dazu verurteilt, doppelt ausgeplündert zu werden.

Möchte der Untermieter eigene Möbel benutzen, so wird der Vermieter in der Deutschen Demokratischen Republik durch das Wohnungsamt verpflichtet, seine Möbel aus dem Zimmer zu entfernen. Anders in Westdeutschland: dort werden die Belange des Vermieters in den Vordergrund gestellt. Glaser schreibt zu diesem Problem:

23) DWW 1953, Nr. 12, S. 282.

24) DWW 1953, Nr. 5, S. 99.