

dem Gemeinschaftsgedanken überwunden. Deshalb muß auch die Regelung des Mieterschutzes im MietSchG überwunden werden.“

Die Gemeinschaftsphrase, die die gesetzlich sanktionierte Vormachtstellung des Vermieters nur sehr unvollkommen bemäntelt, kehrt auch im sogenannten deutschen Einheit smietvertrag — EMV — wieder, der 1934 durch das damalige Reichjustizministerium unter Mitwirkung der gleichgeschalteten Spitzenverbände der Hausbesitzer und Mieter ausgearbeitet wurde. Dieser Formblattvertrag erlangte eine praktische Bedeutung wie kein anderer zuvor. Er ist in Millionen von Exemplaren verbreitet. Etwa 80% aller seitdem in Schriftform begründeten Mietverhältnisse verwendeten ihn als Grundlage. Das bedeutet, daß er auch heute noch das Recht der Wohnungsmiete völlig beherrscht. Um so dringlicher ist die Frage, inwieweit er fortschrittlichen Mindestforderungen Rechnung trägt oder ob er ersetzt werden muß.

Die unerläßliche grundlegende Reform des Mietrechts ist notwendigerweise eine Angelegenheit von längerer Dauer. Es wäre unklug, zu fordern, daß der Gesetzgeber so wichtige und unterschiedliche Rechtsinstitute wie die Raummiete (unterteilt nach gewerblicher Raummiete und Wohnraummiete) und die Miete beweglicher Sachen in kürzester Zeit neu regeln sollte, ganz abgesehen von der Frage der allgemeinen Systematik des BGB. Im Rahmen des gegenwärtigen Rechts kann jedoch zunächst durch Abfassung eines neuen EMV vorläufig einige Abhilfe geschaffen werden, solange eine grundlegende Reform des BGB noch aussteht.

- c) Der EMV vermeidet die sogenannten „gemäßbilligten Klauseln“, durch die sich die früheren Formblattverträge der Hausbesitzerorganisationen allzu sehr bloßgestellt hatten, begünstigt jedoch um so intensiver in weniger auffälliger Form einseitig den Vermieter.

§ 1 EMV sieht grundsätzlich für den Mieter keine Mitbenutzung des Hofes und anderer Grundstücksteile vor. Das hat zur Folge, daß z. B. der Vermieter unter Hinweis auf die engherzige Hausordnung die spielenden Kinder des Mieters jederzeit auf die gefährvolle Straße verweisen und dem Mieter die Haltung von Kleintieren nach Belieben untersagen kann.

In § 3 EMV vermißt der kritische Betrachter die positive Angabe, was mit dem Mietzins abgegolten ist. Aus diesem Grunde tauchen in der Praxis ständig die Fragen der Rechtsuchenden auf, ob der Grundstückseigentümer berechtigt sei, z. B. Wasser- und Kanalgebühren, Gebühren für die Müllabfuhr, Straßenreinigungskosten usw. auf die Mieter umzulegen.

Die Vorauszahlung des Mietzinses in § 4 EMV mag vielleicht als wenig bedeutend empfunden werden, zeigt aber, wie sehr auch in Kleinigkeiten der Formblattvertrag den Interessen des Vermieters folgt. Unverhohlen jedenfalls ist die Klausel in § 6 Ziff. 2 EMV, die schon bei zehntägigem Rückstand der Hälfte des Mietzinses fristlose Kündigung vorsieht. In diese Lage konnte in der Krisenwirtschaft jeder Werkstätige in kürzester Zeit geraten. Zugleich mit der Arbeitsstelle würde er dann, da ihn § 3 des Mieterschutzgesetzes auch nur unzureichend schützt, sein Heim verlieren³⁾.

Umgekehrt darf aber der Mieter, wenn der Vermieter seine Instandsetzungspflichten grob vernachlässigt und der Mieter aus diesem Grunde gezwungen ist, selbst Aufwendungen zur Erhaltung der Substanz des Gebäudes zu machen, von den gesetzlichen Befugnissen der §§ 538 Abs. 2 und 547 BGB nur dann Gebrauch machen, wenn er dies „mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter angekündigt hat.“ Zusammen mit anderen Faktoren bewirkt diese Klausel eine überaus säumige Instandsetzung der

Mieträume, da der Vermieter gegen Selbsthilfemaßnahmen des Mieters erheblich geschützt ist und da es für den Mieter als den wirtschaftlich Schwachen in vielen Fällen untragbar ist, derartige Auslagen zu machen und den Betrag noch dazu längere Zeit zu kreditieren.

Die Hausgemeinschaft, von der § 7 EMV sehr unklar spricht, ist nach alledem, wie das tägliche Leben vielfältig beweist, eine *societas leonina*. Der Mieter ist im übrigen so wenig Herr der gemieteten Räume, daß er sie nicht einmal ohne Zustimmung des Vermieters untervermieten darf, auch wenn ihn wirtschaftliche Bedrängnis dazu veranlassen sollte.

Der Mieter trägt nach § 9 EMV die Beweislast, wenn Schäden an den Mieträumen eingetreten sind. Die Schadensersatzpflicht des Mieters wird eingehend mit allen Einzelheiten dargelegt, von der Ersatzpflicht des Vermieters, die insbesondere durch Vernachlässigung der Instandsetzungspflicht entstehen kann, ist jedoch keine Rede.

Dem EMV ist eine sogenannte Hausordnung beigegeben, die Gegenstand des Vertrages ist. Diese Satzung stellt einen einzigen Katalog von Verboten für den Mieter dar und berührt auch nicht in einem Punkte eine Vermieterpflicht. Die Bewegungsfreiheit des Mieters in seinen Räumen und im Hause wird derart eingeengt, daß das Leben des Mieters, würden die Bestimmungen überall ernst genommen, freudlos werden und in Pedanterie erstarren müßte. Gerade diese Hausordnung ist der Tummelplatz zahlreicher unsozialer Grundstückseigentümer, die, auf den Buchstaben der Vereinbarung pochend, ihre Mieter ständig unter Druck halten oder schikanieren.

Die Beispiele mieterfeindlicher Grundeinstellung des EMV und der Hausordnung ließen sich beliebig vermehren. Das Dargelegte mag genügen. Es zeigt, daß der EMV nach seiner Entstehungsgeschichte und seinem Inhalt nicht geeignet ist, weiterhin eine brauchbare Grundlage für die Gestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter zu bilden. Es muß deshalb, solange das Mietrecht nicht reformiert wird und das System der Formblattverträge im Rahmen der Vertragsfreiheit noch beibehalten ist, die Forderung nach einer Neugestaltung des EMV erhoben werden.

III

Bei der Abfassung des neuen EMV ist zunächst zu berücksichtigen, daß nach Schaffung zahlreicher Untermietverhältnisse während des Krieges und nach dem totalen Zusammenbruch des faschistischen Staates zwei Vordruckverträge auszuarbeiten sind, von denen der eine das Hauptmietverhältnis (Rechtsbeziehungen zwischen Grundeigentümer und Wohnungsinhaber), der andere das Untermietverhältnis (Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungsinhaber und Untermieter) regelt. Beide Rechtsverhältnisse sind so verschiedenartig, daß eine Sonderbehandlung zweckmäßig erscheint. Der EMV, der das Hauptmietverhältnis regelt, müßte folgende Mindestfordernisse erfüllen:

1. Klare Abgrenzung der beiderseitigen Pflichten, insbesondere der Nebenpflichten.
2. Betonung der Instandhaltungspflicht des Vermieters mit Einzelheiten, Einräumung des sofortigen Zurückbehaltungsrechts am Mietzins für den Mieter, falls diese Pflicht verletzt wird.
3. Beseitigung unsozialer Zahlungsklauseln.
4. Klare Festlegung dessen, was mit dem Mietzins abgegolten ist.
5. Herstellung der Bewegungsfreiheit für den Mieter in Wohnung, Hof und Nebenräumen.
6. Schaffung der Möglichkeit der Untervermietung für den Mieter, die ohnehin durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen (Kontrollratsgesetz Nr. 18) jederzeit verwirklicht werden kann.
7. Regelung der Schadensersatzpflicht allein nach den Grundsätzen des BGB.
8. Befreiung des Mieters von den Fesseln der bisherigen Hausordnung, Schaffung einer neuen, aufgelockerten Hausordnung.

3) Die späteren Ergebnisse der Gesetzgebung, insbesondere § 25 der Vertragshilfe-VO vom 30. November 1939 und Artikel 6 der Schutz-VO vom 4. Dezember 1943 sind bezeichnenderweise im EMV nicht verwertet.