

„Wenn der Wohnungsinhaber aus wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen ist, aus der Mitvermietung von Möbeln seinen Lebensunterhalt zu bestreiten, so bedeutet das eine Ermessensüberschreitung des Wohnungsamts, wenn dieses den Wohnungsinhaber zwingt, leer zu vermieten.“²⁵⁾

Eine solche Ermessensüberschreitung begründet unter Umständen eine Schadensersatzpflicht nach § 839BGB!

Die Maßnahmen der „Kleinen Mietpreisreform“ bedeuteten einen tiefen Eingriff in die wirtschaftlichen Belange der Bevölkerung. Um der berechtigten Empörung der Massen zu begegnen und gleichzeitig weitere Preissteigerungen vorzubereiten, setzte der Bonner Staat alle Mittel für eine wirksame Gegenpropaganda und einen umfassenden Volksbetrug ein. Dabei spielt die demagogische Theorie „lieber Mieten statt Steuern“ die größte Rolle. Sie wird der Bevölkerung in den verschiedensten Variationen immer wieder eingehämmert, weil die herrschenden Kreise nach dem bekannten Muster offenbar annehmen, daß eine Lüge schließlich geglaubt wird, wird sie nur oft genug wiederholt. „Die einfachen Zusammenhänge“ lautet z. B. die Überschrift eines solchen Artikels in der „Deutschen Wohnungswirtschaft“, in dem es heißt:

„Wohin hat uns diese Politik (der Wohnungszwangswirtschaft) geführt? Sie hat, grob gesagt, dazu geführt, daß statt Mieten Steuern gezahlt werden ... Würden wir die Wohnungswirtschaft aus den Resten des Kegelmentierungszwanges befreien, so würden wir höchstwahrscheinlich — bei freilich höheren Mieten — einen viel stärkeren Aufschwung des Wohnungsbaus aus privaten Geldern und damit zugleich die Befreiung von einem Teil unserer Steuerlast erleben können.“²⁶⁾

Damit soll der Bevölkerung also gesagt werden, daß die Mieten der bewirtschafteten Wohnungen nur dadurch stabil gehalten werden, daß der Staat den Wohnungsbau finanziert und die Höhen der Mieten regelt. Die staatlichen Finanzierungsbeiträge seien aber Gelder, die die Steuerzahler aufbringen müßten. Bei Fortfall des Mietstopps würden zwar die Mieten steigen, andererseits würde aber durch die Aussicht auf höhere Mieteinnahmen die Privatinitiative zum Wohnungsbau stärker entfaltet werden, so daß der Staat auf die Bereitstellung von Mitteln zur Finanzierung des Wohnungsbaus verzichten könne. Dadurch könnten auch die Steuern gesenkt werden. Der Bürger könne also unbesorgt höhere Mieten zahlen, er erhalte den Ausgleich dadurch, daß er in Zukunft weniger Steuern aufzubringen habe. Durch die Propagierung dieser „einfachen Zusammenhänge“ wird der Bevölkerung die Tatsache verschleiert, daß der Bonner Staat die Steuergelder zur Finanzierung der Remilitarisierung verwendet und deshalb auch Steuersenkungen nicht möglich sind. — Bei der Verbreitung dieser „Theorie“ wirkt auch die rechte DGB-Führung mit²⁷⁾.

Während die herrschenden Kreise eine sofortige allgemeine Aufhebung des Mietstopps forderten, richtete sich der Kampf der breiten Massen gegen jede weitere Mieterhöhung. Angesichts der Entschlossenheit der Werktätigen konnte es die Adenauer-Regierung nicht wagen, sofort zur völligen Preisfreigabe überzugehen. Nach heftigen Kämpfen wurde am 27. Juli 1955 das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreises erlassen, das vorsorglich als „Erstes Bundesmietengesetz“ bezeichnet wird (BGBl. I S. 458).

Kaum eine staatliche Maßnahme hat in der letzten Zeit so viele Diskussionen ausgelöst wie das Bundesmietengesetz. Weite Kreise, die gehofft hatten, dieses Gesetz werde wenigstens eine Klärung und Vereinfachung des so außerordentlich verworrenen Mietpreises bringen, sahen sich bitter getäuscht. Es kompliziert durch seine Abfassung und seinen Inhalt die schwierige Materie noch bedeutend, selbstverständlich in der Absicht, es den Werktätigen unmöglich zu machen, sich gegen die verstärkte Ausbeutung zu wehren. Wichtige Fragen werden der Ermessensentscheidung überlassen, ihre Regelung ist oft mehrdeutig, so daß es der herrschenden Klasse in jeder Beziehung möglich ist, eine ihren Interessen entsprechende Auslegung herbeizuführen.

Im Rahmen dieser Darstellung können nur die Grundzüge des Gesetzes angedeutet werden.^{25 * 27}

25) MDR 1952, Heft 11: „Das möblierte Zimmer in der Wohnungszwangswirtschaft“.

29) DWV 1953, S. 2.

27) „Gewerkschaft! he Monatshefte“ 1954, Nr. 5, S. 277.

Nach § 5 erhöht sich die Miete für preisgebundenen Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, abermals um 10 Prozent. Das gilt für Wohnungen mit sog. Normalausstattung. „Komfort-Wohnungen, wobei jedoch an den Komfort keine besonderen Anforderungen gestellt werden, sind höher im Preis gestiegen; abgeschlossene Wohnungen mit Gas- und Elektrizitätsanschluß, Bad und Keller werden um 15 Prozent erhöht, solche mit Zentral- oder Etagenheizung um 20 Prozent.

Ist trotz dieser Erhöhung keine Deckung der sog. Unkosten des Vermieters erreicht, so ist dieser nach § 8 berechtigt, die Kostenvergleichsmiete zu erheben. Richtlinien für die Errechnung der Kostenvergleichsmiete gibt § 9. Das Gesetz erschließt damit dem Vermieter eine große Anzahl von Möglichkeiten, durch geschickte Berechnung seiner Unkosten seinen Profit zu steigern.

Für den bis zum 30. November 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum gilt die letzte vor dem 1. Januar 1955 vereinbarte Miete grundsätzlich als preisrechtlich zulässig, auch wenn sie weit über der damals preisrechtlich zulässigen liegt (§ 1). Wurde nach dem 1. Januar 1955 eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete vereinbart und übersteigt diese die zulässige um weniger als 33 Prozent, so gilt auch diese Miete als preisrechtlich genehmigt. Geschützt wird also immer der Vermieter, der auf ungesetzliche Weise den Mieter übervorteilte.

Innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Mietvereinbarung kann der Mieter durch eine schriftliche Erklärung die Miethöhe anfechten (§ 3); dann gilt die preisrechtlich zulässige bzw. die Kostenvergleichsmiete. Ist das Jahr ohne Anfechtung verstrichen, so verbleibt es unabänderlich bei der überhöhten Miete. Diese Bestimmung läßt dem Vermieter weitesten Spielraum bei der Übervorteilung des Mieters, besonders eines gesetzessunkundigen.

Die Miete für geförderten oder steuerbegünstigten Wohnraum, der in der Zeit vom 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, darf auf die Kostenvergleichsmiete erhöht werden (§ 10). Alle übrigen Wohnungen, die in diesem Zeitraum bezugsfertig geworden sind, werden von jeglicher Preisbindung befreit (§ 11).

Gegenüber der schwerwiegenden Belastung und dem damit verbundenen empfindlichen Einbruch in die Lebensführung, die die erneuten Mietpreissteigerungen für jeden Mieter mit sich bringen, wirkt die in den §§ 15 ff. getroffene Regelung „zur Milderung von Härten“ geradezu lächerlich. Betrachtet man das Riesengeschäft — durch die Mietsteigerungen kommen jährlich etwa 230 Mill. D-Mark auf —, so sind die aufgewandten Härtemilderungsbeträge äußerst gering und beeinträchtigen dieses Geschäft in keiner Weise, zumal die Werktätigen durch ihre Steuergroschen selbst die Beihilfen aufbringen müssen. Die gesetzliche Regelung der Gewährung von Beihilfen dient im wesentlichen nur als Beruhigungsmittel gegenüber der Empörung der Mieter über die erneuten Mieterhöhungen, die insgesamt 5 Millionen Wohnungen betreffen.

§ 29 beendet die Diskussion über die in der juristischen Literatur umstrittene Frage, ob bei preisgebundenem Wohnraum die Zahlung eines Baukostenzuschusses einen Verstoß gegen die Preisbestimmungen darstellt. Er legt fest, daß Finanzierungsbeiträge eines Mieters zum Neubau, Wiederaufbau oder zur Erweiterung preisgebundenen Wohnraums nicht als Verstoß gegen die Preisbestimmungen anzusehen sind (§ 29 Abs. 1). Bei Mieterwechsel ist es statthaft, daß der neue Mieter dem alten dessen Aufwendungen ersetzt. In anderen Fällen kann die Preisbehörde eine gerechtfertigte Leistung an den Mieter genehmigen. Trotz dieser Einschränkung, die formal reine Abstandszahlungen ausschließt, geben die gesetzlich zulässigen Fälle eine Fülle von Möglichkeiten, den Wohnungsschacher erfolgreich fortzusetzen.

Kaum ist das Bundesmietengesetz in Kraft getreten, da fordern die herrschenden Kreise, unterstützt von den Haus- und Grundbesitzervereinen, erneut völlige Mietpreisfreigabe. Unter dem Druck der Monopole, die immer energischer wachsende Beträge für die Rüstungsproduktion fordern, kündigt Wohnungsbauminister