

usw. sichert. Danach haben alle diese Betriebe an Werktagen um 24 Uhr, an Sonnabenden und anderen Tagen vor gesetzlichen Feiertagen sowie an diesen selbst um 1 Uhr nachts zu schließen, Jahrmärkte und Vergnügungsparks schon um 23 Uhr. Ausnahmen sind vorgesehen für Bahnhofs- und Autobahngaststätten, Gaststätten in Zügen und Schiffen sowie Kantinen in Betrieben mit Mehrschichtarbeit. Die Polizeistunde endet einheitlich um 6 Uhr früh.

Durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung

über die Ausgabe von Personalausweisen der Deutschen Demokratischen Republik vom 24. November 1955 (GB1. I S. 853) wurde die Verordnung vom 29. Oktober 1953 dahin geändert, daß in Zukunft Personalausweise für die Dauer von 10 Jahren auszustellen sind. Die bisher mit zweijähriger Gültigkeitsdauer ausgestellten Personalausweise sind dementsprechend um weitere acht Jahre zu verlängern, was für die Mehrzahl der Bürger der DDR in der Zwischenzeit durchgeführt worden sein dürfte.

Hecht und Justiz in Westdeutschland

Zur Entwicklung des Wohnungsmietrechts in Westdeutschland

(Teil 3)*)

IV. Die Mietrechtsprechung

Auch die Mietrechtsprechung in der Bundesrepublik ist durch eine Unterhöhung der Gesetzlichkeit gekennzeichnet. Besondere Bedeutung hat hierbei die Auslegung der sanktionierten Mietrechtsnormen. Für die Monopolbourgeoisie ist die Auslegung keine Methode, um den wirklichen Inhalt der Normen zu ermitteln, sondern ein wirksames Instrument, „um ihre augenblicklich im Gegensatz zum wirklichen Inhalt der Gesetze stehenden Klasseninteressen in die Gesetze hineinzuinterpretieren“³³⁾. Die Auslegung der sanktionierten Normen nimmt einen breiten Raum ein. Es geht darum, die noch verbliebenen wenigen, die Entfaltung der Vermieterwillkür hemmenden Schranken des Mieterschutzes, der Preisbildung und der Wohnraumbewirtschaftung zu beseitigen. Mit dem demagogischen Ruf nach Wiederherstellung und Sicherung der „Vertragsfreiheit“ versucht man, der Bevölkerung den Abbau der staatlichen Maßnahmen zur Ordnung der Wohnraumnutzung schmackhaft zu machen³⁴⁾. Es bedarf keiner weiteren Begründung, daß diese in Literatur und Judikatur so stark propagierte Vertragsfreiheit die Unterwerfung des wirtschaftlich schwächeren Mieters unter das Diktat des Vermieters bedeutet.

1. Die Rechtsprechung zur Wohnraumbewirtschaftung

Wie stark die Rechtsprechung bemüht ist, mit Hilfe des Vertrages die Prinzipien der Wohnraumbewirtschaftung im Interesse der Durchsetzung der Regierungspolitik zu durchbrechen, mögen folgende Beispiele demonstrieren:

§ 23 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes (BGBl. 1950 I S. 83) bestimmt, daß von der Wohnraumbewirtschaftung solche Räume ausgenommen sind, die durch Neubau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung geschaffen wurden. Diese Norm ist verbindlich für Wohnungsamt, Vermieter und Mieter. So entschied der Verwaltungsgerichtshof Bremen auch richtig, daß eine vertragliche Vereinbarung, nach der zur Vermietung einer nicht unter die Wohnraumbewirtschaftung fallenden Wohnung die Zustimmung des Wohnungsamtes erforderlich sein soll, dem Wohnungsamt selbst nicht die Befugnis gibt, diese Räume zu erfassen und zuzuteilen³⁵⁾.

Welcher Sachverhalt lag dieser Entscheidung zugrunde? Der Kläger, der seine Wohnung ausgebaut und dadurch zusätzlichen Wohnraum gewonnen hatte, vereinbarte mit dem Wohnungsamt, daß dieser freigebaute, nicht mehr bewirtschaftete Raum dennoch der Bewirtschaftung unterworfen und statt seiner ein noch der Bewirtschaftung unterliegender Wohnraum von der Bewirtschaftung freigestellt werden sollte. Der Verwaltungsgerichtshof Bremen vertrat mit Recht die Auffassung, daß verwaltungsrechtliche Befugnisse und Verpflichtungen nicht Gegenstand privater Abmachungen

zwischen Wohnungsamt und dem einzelnen Bürger sein können. Bei der Untersuchung der Motive für einen solchen Austausch von Räumen im Hinblick auf ihre Bewirtschaftung ist davon auszugehen, daß der Mieter einer bewirtschafteten und somit in der Regel auch der Preisbindung unterliegenden Wohnung auch Mieterschutz genießt. Der Vermieterwillkür sind also gewisse Grenzen gesetzt. Im Falle eines derartigen Austausches könnte der Vermieter, da der Austausch auch die preisrechtliche Freigabe der Wohnung zur Folge hätte, die „selbst verantwortlich gebildete Miete“ fordern und im Falle der Zahlungsverweigerung das Mietverhältnis durch Kündigung beenden. Der gekündigte Mieter hätte im Interesse des Vermieters einem zahlungsfähigeren Mieter Platz zu machen.

Die vom Verwaltungsgerichtshof Bremen getroffene Entscheidung versagte dem Vermieter diese Vergünstigung. Sie stand jedoch im Widerspruch zu den Interessen des monopolistischen Staates, der von seinen Richtern ein Höchstmaß an Wohlwollen für den in der Regel kapitalkräftigeren Vermieter fordert. Die Entscheidung mußte daher schnellstens beseitigt werden. Durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 23. Oktober 1952³⁶⁾ erfolgte die notwendige Korrektur. Der zwischen dem Kläger und dem Wohnungsamt vereinbarte Handel über die verwaltungsrechtlichen Befugnisse der Wohnungsbehörde wurde sanktioniert. Das hohe Gericht bediente sich hierbei des beliebten Mittels der extensiven Auslegung. Aus dem Wortlaut des § 23 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes, der die Freistellung bebauten Raumes von der Bewirtschaftung bestimmt, schlußfolgerte dieses Gericht, daß der Gesetzgeber die freiwillige Unterwerfung nichtbewirtschafteten Wohnraumes unter das „Gewaltverhältnis des Staates“ für zulässig erklärt habe. Und unter Berufung auf ein Urteil des ehemaligen Reichsgerichts³⁷⁾ stellte es fest, daß eine derartige Vereinbarung als zulässiger Verzicht des Berechtigten auf die ihm in §§ 23 ff. des Ersten Wohnungsbaugesetzes eingeräumte Vorzugsstellung zu werten sei. Welch juristisches Kuriosum — mit den Mitteln des Zivilrechts wird auf einen verwaltungsrechtlichen Anspruch verzichtet!

Besonders charakteristisch für die Durchbrechung der Gesetzlichkeit sind die Schlußbemerkungen dieses Urteils: „Da eine derartige Vereinbarung den Bedürfnissen der Praxis, Wohnraum auszutauschen, entspricht, verstößt ein solcher Tausch auch nicht gegen die Zwecke der Wohnraumbewirtschaftung.“ Die Interessen des Kapitals werden in die „Bedürfnisse der Praxis“ verwandelt.

Auch eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg verdient Beachtung. Im Wege der unzulässigen extensiven Auslegung wird die Möglichkeit geschaffen, kapitalkräftigen Wohnungsuchenden, die Mittel zum Freibauen aufgewendet haben, vorrangig eine Wohnung zu sichern³⁸⁾.

Nach § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes hat der Vermieter das Recht, die Zuteilung des freigebauten Raumes nicht nur an sich, sondern auch an seinen

* Teil 1 ist in NJ 1956 S. 53, Teil 2 in NJ 1958 S. 85 veröffentlicht.

33) vgl. Schöneburg, Die Zersetzung der richterlichen Unabhängigkeit unter dem Adenauer-Regime, Berlin 1955, S. 39.

34) vgl. Bettermann, Mieterschutz und Vertragsfreiheit, in JZ 1954, S. 461.

35) NJW 1953, S. 1199.

30) NJW 1953, S. 1199.

37) RGZ 118/379.

38) DVBl. 6953 S. 49.