

nungen der sog. selbstverantwortlichen Mietpreisbildung durch den Vermieter unterworfen.

Bei alledem gibt es „großzügige“ Ausnahmen von den Mieterhöhungen. Art. I § 9 des Gesetzes legt nämlich fest, daß Mieterhöhungen unzulässig sind

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit oder wegen unhygienischer oder unzureichender sanitärer Einrichtungen;

2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

Allerdings kann schon heute vorausgesagt werden, daß in all den Fällen, in denen auch nur der leiseste Zweifel am Vorliegen eines solchen Ausnahmefalles möglich ist, die Mieter erst gerichtliche Hilfe zur Durchsetzung ihrer Hechte in Anspruch werden nehmen müssen. Welche Wohnungen den Anforderungen nicht genügen, ist nämlich keineswegs klar, nachdem das Gesetz für solche Wohnungen, bei denen sich die Toiletten auf den Höfen befinden, Mieterhöhungen ausdrücklich zugelassen hat (vgl. Art. I § 4 Abs. 2). Die Mieter sind auch in dieser Beziehung faktisch der Willkür der einzelnen Vermieter ausgesetzt.

Dort, wo sich die Mieter an die Verwaltungsorgane wandten, um gegen ungerechtfertigte Mietpreiserhöhungen zu protestieren, erhielten sie als einzigen Rat: „Dann müssen Sie eben klagen. Das bleibt Ihnen noch. Aber wenn Sie hinten runterrutschen, dann müssen Sie auch die Gerichtskosten tragen.“¹³ Diese versteckten Drohungen, die Angst vor der Willkür der Hausbesitzer, die Furcht vor den noch nicht absehbaren Folgen der Mietwuchergesetze — alles das trägt dazu bei, den Werktätigen auch noch die letzten ihnen verbliebenen Rechte zu rauben.

Preistreiberei und Abbau des Mieterschutzes

Die erheblichen materiellen Belastungen, denen die werktätigen Menschen auf Grund der geschilderten Maßnahmen ausgesetzt sind, bilden aber nur den Beginn der Durchsetzung des „sozialen Miet- und Wohnrechts“. In Art. I § 15 wird nämlich festgelegt, daß die Mietpreise für den noch preisgebundenen Wohnraum in der Zeit vom 1. Juli 1963 bis spätestens 1. Januar 1966 freigegeben oder — wie an anderer Stelle des Gesetzes formuliert wird — der selbstverantwortlichen Festlegung durch den Vermieter überlassen werden. Wohin das führt, zeigen deutlich die Wohnungsangebote in Westdeutschland und Westberlin, die den Sektor des frei finanzierten Wohnungsbaus betreffen. Da heißt es z. B.: „Möblierte Komfortwohnungen Charlottenburg, dreizimmerige, 330; Tempelhof, zweizimmerige, 350; Grünewald, elegante zweizimmerige 255; Schöneberg, einzimmerige, 170 DM“ usw.¹⁴

Mit dieser Preistreiberei ist eine andere Erscheinung, der Abbau des Mieterschutzes¹⁵, eng verknüpft. Das war

bisher schon so und findet im Lücke-Gesetz seine Fortsetzung. Abgesehen von den speziellen Bestimmungen, die nur für eine kurze Übergangsperiode Geltung beanspruchen, ist im Gesetz festgelegt worden,

a) daß — beginnend mit dem 1. Juli 1963 — das Mieterschutzgesetz nunmehr auch für den Bereich des Wohnungswesens außer-Kraft tritt, für den es bisher noch galt, und

b) daß dieser Prozeß des Außerkrafttretens des Mieterschutzgesetzes spätestens am 31. Dezember 1965 abgeschlossen wird.

Bedingt wurde diese Festlegung durch den Erlaß eines Gesetzes über Miet- und Lastenbeihilfe nach der Mietpreisfreigabe.

Ohne Beseitigung des Mieterschutzes wäre die Mietpreisfreigabe praktisch fast bedeutungslos. Während Mieterhöhungen bisher auf gesetzlichem Wege erfolgten und die Mieter kraft Gesetzes daran gebunden waren, ist die weitere Erhöhung nur auf vertraglichem Wege möglich, d. h. auf Grund eines Übereinkommens zwischen Vermieter und Mieter. Da nach der bisherigen Regelung kein Mieter freiwillig Wuchermieten bezahlen würde, mußte man den Vermietern ein Zwangsmittel in die Hand geben. Dieses Mittel ist die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Wirkung, daß sich der Mieter entweder den Bedingungen des Vermieters beugt oder aber genötigt ist, die Wohnung zu räumen (u. U. mit gerichtlicher Nachhilfe). Bei Wohnungen, die bisher unter Mieterschutz standen, war eine derartige Kündigung nicht möglich. Die Auflösung eines Mietverhältnisses und die Räumung einer Wohnung waren nur bei Mietrückständen, erheblichen Belästigungen durch den Mieter und dringendem Eigenbedarf seitens des Vermieters gerechtfertigt. Auch in diesen Fällen entschied das Gericht über die Aufhebung des Mietverhältnisses.

Diese Beschränkung der Freiheit der Kapitalisten mußte im Interesse ständiger Mieterhöhungen beseitigt werden, — denn eine ständig in die Höhe gleitende Mietpreisskala war mit den bestehenden Mieterschutzgesetzen unvereinbar.

Das, was an die Stelle des Mieterschutzgesetzes tritt, kann man nicht mehr ernsthaft als Mieterschutz bezeichnen. Mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft usw. wurde ein neuer § 556 a in das BGB eingefügt, der u. a. folgenden Sinn hat: Bedeutet die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses für einen Mieter eine außergewöhnliche Härte, so hat er die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen. Ist dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses „zu den bisherigen Bedingungen nicht zuzumuten“, z. B. wenn er einen neuen Mieter findet, der eine höhere Miete zu zahlen bereit ist, so kann der Mieter nur verlangen, daß das Mietverhältnis „unter einer angemessenen Änderung der Vertragsbedingungen“ fortgesetzt wird. Das bedeutet, daß der Vermieter das Mietverhältnis mit dem Mieter nur fortzusetzen braucht, wenn dieser seinen Änderungsvorschlägen zustimmt. Willkürlichen Mieterhöhungen steht somit der § 556 a BGB nicht entgegen. Um aber dennoch den Schein der Gerechtigkeit zu erwecken, wird für den Fall, daß über das Ultimatum des Vermieters keine Einigung zu erzielen ist, bestimmt, daß die Gerichte über die Dauer des Mietverhältnisses und die Vertragsbedingungen, unter denen es fortzusetzen ist, durch Urteil entscheiden. Was kann aber das Gericht tun, wenn bereits das Gesetz offen die Partei des Vermieters ergreift? Es kann den Willen des Gesetzgebers nur in der einen oder anderen Richtung mildern oder verschärfen. Im wesentlichen ist ihm aber seine Stellungnahme vorgeschrieben, und zum anderen ist die Parteinahme der Richter für die Bour-

¹³ Neues Deutschland vom 2. August 1960.

¹⁴ Entnommen aus: „Der Tagesspiegel“ vom 3. Juli 1960, S. 13. Vgl. auch die im „Neuen Deutschland“ vom 14. Juli 1960 wiedergegebenen Annoncen aus der „Frankfurter Rundschau“ vom 9. Juli 1960 und der „Süddeutschen Zeitung“ vom 9./10. Juli 1960.

¹⁵ Vgl. hierzu: Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl. I S. 83), insbesondere §§ 26, 27; beachte hierzu auch die Neufassung vom 25. August 1953 (BGBl. I S. 1047); VOPR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreissetzes vom 29. November 1951 (BGBl. I S. 920), insbes. §§ 1, 5; Erstes Bundesmietengesetz vom 27. Juli 1955 (BGBl. I S. 458), insbes. § 35; Zweites Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523), insbes. § 115.