

geisie ohnehin gesichert. Um jedoch völlig sicherzugehen, sieht der neue § 556 a BGB schließlich vor, daß ein Mieter die Fortsetzung eines Mietverhältnisses nicht mehr verlangen kann, wenn das Mietverhältnis bereits einmal gekündigt und nur auf Grund einer Einigung oder eines Urteils fortgesetzt worden war.

Man kann wirklich nicht umhin, festzustellen, daß der soziale Gedanke à la Bonn im westdeutschen Miet- und Wohnungsrecht triumphiert! Aus dem Mieterschutz ist schließlich, ein Vermieterschutz geworden!

### Die Auswirkungen des sog. sozialen Miet- und Wohnrechts

Die Entwicklung wird dadurch bestimmt, daß sich die Mieten pro Quadratmeter etwa zwischen 1,70 bis 4,50 D-Mark „einpendeln“ werden und die Zahl derer, die diese Mieten nicht bezahlen können, beträchtlich steigt. Wie der Leiter des Wohnungsamtes von Frankfurt (Main) berichtete, wird das Wohnungsamt regelrecht bestürmt von Mietern, die sich als neue Wohnungssuchende melden. In Kassel sind bereits über 3000 Kündigungen von Hausbesitzern ausgesprochen worden<sup>16</sup>.

Nach offiziellen westdeutschen Angaben von Ende 1959 leben schon ungefähr 333 000 Menschen in Lagern. Unter welchen menschenunwürdigen Verhältnissen sie hier leben müssen, ist erschütternd. Tausende von Kindern wachsen zwischen Müll und Ungeziefer, in Brutstätten des Verbrechens und der sittlichen Verwahrlosung auf. Hin und wieder wird die Öffentlichkeit auf die erbarmungswürdigen Zustände hingewiesen, wird das physische und psychische Siechtum dieser Menschen\* die in die Wohnlager verbannt sind, für Augenblicke aufgedeckt.

Selbst das Obergericht Münster hat sich z. B. in einer Entscheidung<sup>17</sup> einmal dazu aufgerafft, das Unhaltbare dieser ganzen Situation auszusprechen. In einer Mieträumungsangelegenheit erklärte es nämlich, daß die Einweisung einer Familie mit Kindern in ein Obdachlosenlager als für die Kinder sittlich unvermeidbar mit dem Grundgesetz bezeichnet werden muß.

Als Perspektive zeichnet sich somit die Zusammendrängung der Ärmsten der Armen in den Bruchbuden der Elendsviertel der Großstädte, das Anwachsen der Wohnlager und sonstiger Obdachlosenunterkünfte ab<sup>18</sup>. Die Gerichte werden in steigender Zahl Räumungsklagen verhandeln müssen und die Gerichtsvollzieher Exmittierungen durchzuführen haben.

Die Voraussetzungen dafür hat der Bonner Staat mit seinem „sozialen“ Miet- und Wohnrecht geschaffen. Der Mieterschutz fällt weg, und in der Zwangsvollstreckung wird — einer schon seit längerem vom Zentralverband der Haus- und Grundbesitzer aufgestellten Forderung entsprechend — wohl künftig jeder Anwendung humanistischer „Gefühlsduselei“ entschiedener als bisher entgegengetreten werden. In das als Anlage zum Gesetz über den Abbau der Wohnungswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht veröffentlichte Wohnraumbewirtschaftungsgesetz (BGBl. 1960 I S. 418) sind dazu recht eindeutige Vollstreckungsvorschriften aufgenommen worden. Es wird der Grundsatz aufgestellt (§ 31 Abs. 1), daß in den Fällen, in denen die Aufhebung eines Mietverhältnisses deshalb erfolgte, weil der Mieter seinen Verpflichtungen zur Mietzinszahlung nicht nachgekommen ist, eine Räumungsfrist oder Vollstreckungsschutz nur bis zum Ablauf von zwei Wochen seit der Rechtskraft des Urteils oder seit der Vollstreckbarkeit eines gerichtlichen \*<sup>17 18</sup>

<sup>16</sup> Neues Deutschland vom 22. Juli 1960.

<sup>17</sup> Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1959 S. 183.

<sup>18</sup> Das ist indirekt schon gefordert worden, da ja die Kündigungsmöglichkeit sinnlos sei, wenn nicht die Voraussetzungen für die Durchsetzung der Vermietersmaßnahmen in Form von Ersatzwohnraum bzw. Obdachlosenunterkünften vorhanden seien. Vgl. Zinger, Der Lücke-Plan — aus der Praxis der Wohnungs- und Preisbehörden betrachtet, ZMR 1959 S. 222.

Vergleichs gewährt werden kann. Ein darüber hinausgehender Vollstreckungsschutz ist nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig und möglich (§ 31 Abs. 2 des Gesetzes). Das ist fast gleichbedeutend mit der völligen Beseitigung der Vollstreckungsvorschriften.

### Zum Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen

Ein weiterer Bestandteil des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht ist u. a. das Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen (BGBl. I S. 399 ff.). Hierbei handelt es sich um ein Übergangsgesetz, in dem der Erlaß endgültiger Bestimmungen bereits angekündigt ist. Vorbehaltlich künftiger Änderungen lassen sich schon jetzt zwei Feststellungen treffen:

1. Die Gewährung von Beihilfen ist an strenge Voraussetzungen geknüpft und durch einige Bestimmungen erheblich beschränkt.

2. Die Beihilfen stellen in Wirklichkeit keine echten Hilfen dar.

Miet- und Lastenbeihilfen werden gewährt, wenn

a) die Miete oder Belastung über einen bestimmten Anteil des Einkommens des Wohnungsinhabers und seiner Familienangehörigen hinausgeht und

b) ihm aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, die volle Aufbringung der Miete oder Belastung unmöglich ist.

Das bedeutet, daß nur ein sehr kleiner Teil der Bürger, die von den Mieterhöhungen betroffen werden, in ganz beschränkter Höhe in den Genuß von Mietbeihilfen gelangt. Im Gesetz wird davon ausgegangen, daß für jeden Mieter bei einer bestimmten Größe der Wohnung eine bestimmte Höhe der Miete als tragbar anzusehen und von ihm aufzubringen ist. Welcher Betrag als tragbar anzusehen ist, ergibt sich aus der Tabelle des Gesetzes, bei der von den Jahreseinkommen des Mieters und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen und der Anzahl der Familienmitglieder ausgegangen wird. Daraus ergibt sich z. B., daß bei einem Monatseinkommen von 300 D-Mark für eine Familie mit vier Familienangehörigen 36 D-Mark, bei einem Monatseinkommen von 500 D-Mark 70 D-Mark und bei einem Einkommen von 700 D-Mark 112 D-Mark Monatsmiete als tragbar anzusehen sind.

Dabei wird dann allerdings von einer bestimmten Wohnungsgröße ausgegangen. Wird die über die Grenze des Tragbaren hinausgehende Mietzinshöhe dadurch bedingt, daß die Größe der bewohnten Räume über eine sog. benötigte Wohnfläche hinausgeht, dann kann darauf kein Antrag auf Mietbeihilfe gestützt werden. Im Gesetz (§ 4 Abs. 3) heißt es zur Größe der benötigten Wohnfläche:

„Für einen Haushalt mit zwei Personen soll in der Regel eine Wohnfläche bis zu 50 Quadratmetern und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person von je weiteren 15 Quadratmetern als benötigt anerkannt werden. Bei Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, sollen in der Regel für einen Haushalt mit zwei Personen nur 40 Quadratmeter und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person je weitere zehn Quadratmeter als benötigt anerkannt werden.“

Bei der Berechnung der Mieten bleiben jegliche zur Miete hinzukommenden Zuschläge außer Betracht, so z. B. Heizungs- und Warmwassergeld, Wassergeld schlechthin, Steuerumlagen u. a., die alles in allem gerade bei neueren Wohnungen nicht unbedeutend sind.

Der Kreis der möglichen Mietbeihilfeempfänger ist von vornherein begrenzt. Das Gesetz sagt den kinder-