

In ihrer Jagd nach Höchstprofit erweitern die Kapitalisten einerseits die Produktion und erhöhen andererseits den Grad der Ausbeutung; dadurch bleibt die zahlungsfähige Nachfrage der Mehrheit der Bevölkerung hinter dem Wachstum der Produktion zurück. Aus diesen ökonomischen Gesetzmäßigkeiten erklärt sich die Erscheinung, daß zwar viele Wohnungen unabhängig von den real vorhandenen Bedürfnissen geschaffen werden, aber zugleich ein Wohnungsmangel bei breiten Schichten der Bevölkerung herrscht<sup>3</sup>. Die daraus resultierenden Widersprüche verschärfen sich besonders unter den Bedingungen des Imperialismus. Aus der Funktion des Mietverhältnisses — Realisierung von Mehrwert und Grundrente — folgt die objektive Tendenz, den Mietpreis über den Wert des Wohnraums zu steigern. Auf dieser Grundlage führt das Bestehen eines absoluten Wohnraummangels gesetzmäßig zum Mietwucher größten Ausmaßes. Das kapitalistische Privateigentum am Grund und Boden, das die Bildung von absoluter Grundrente, Differentialrente und Monopolrente hervorruft, vertieft weiterhin die auf dem kapitalistischen Wohnungsmarkt bestehenden antagonistischen Widersprüche (Mietwucher — mangelnde Kaufkraft — relativer und absoluter Wohnungsmangel — leerstehende Komfortwohnungen — Elendsviertel — usw.).

Diese allgemeine Gesetzmäßigkeit — trotz absoluten Wohnungsmangels einerseits Vorhandensein von leerstehenden Wohnungen andererseits — wird in ihren Äußerungsformen noch komplizierter und widerspruchsvoller in bestimmten Phasen des kapitalistischen Produktionszyklus, so in der gesetzmäßigen Phase der Überproduktionskrise. Diese Zeiten werden begleitet von massenhaften Exmittierungen und Umquartierungen, besonders erwerbsloser Arbeiter und ihrer Familien, in Behausungen, die eben gerade die äußerste Grenze zur Gewährleistung ihrer Reproduktion darstellen bzw. sogar teilweise darunterliegen.

Der Charakter der dem kapitalistischen Zivilrecht im wesentlichen zugrunde liegenden ökonomischen Beziehungen — die Verhältnisse der Warenzirkulation mit ihrer formalrechtlichen Gleichstellung der Parteien — ist eine der entscheidenden Ursachen dafür, daß auch das Wohn- und Mietrecht besonders geeignet erscheint,<sup>1</sup> seine Klassenbezogenheit und -gebundenheit zu leugnen. Die Entwicklung des Kapitalismus aus seinem vormonopolistischen in sein monopolistisches Stadium spiegelte sich auch auf dem Gebiet des Mietrechts wider als ein Prozeß des Zurückdrängens des noch im BGB formal enthaltenen sog. Prinzips der Vertragsfreiheit. Das BGB überließ es mit wenigen Ausnahmen (z. B. §§ 540, 541, 544, 559, 560 Satz 2, 567, 570 BGB) grundsätzlich dem Willen der Vertragspartner, ihre Rechtsstellung zueinander festzulegen, wonach also die Rechtslage des Mieters grundsätzlich davon abhing, wie der Vertrag im einzelnen ausgestaltet wurde. Nur dann, wenn im Verträge nähere Vereinbarungen fehlten, traten die Bestimmungen des BGB ein. Diese formale Vertragsfreiheit, die nur eine Freiheit für den ökonomisch Stärkeren zum Inhalt hatte, wurde schon bald nach Inkrafttreten des BGB durch die breit angelegte Einführung der „Formblattverträge“ seitens der Hausbesitzerorganisationen zu einem offenen Instrument gegen die Mieter<sup>2</sup>. Gestützt auf diese „Vertragsfreiheit“ wurden so gut wie sämtliche mieterfreundlichen Bestimmungen des BGB faktisch aufgehoben und damit also, da es sich um ein Vermieterdiktat handelte, selbst die formale Vertragsfreiheit weitgehend beseitigt.

3 Hier handelt es sich um eine Erscheinung, die gesetzmäßig in allen kapitalistischen Ländern auftritt. Siehe dazu z. B. Berichte über Italien und England. Süddeutsche Zeitung vom 31. März 1962, BZ am Abend vom 12. November 1962, Volksstimme (Magdeburg) vom 15. September 1964.

4 Vgl. Roquette, Mietrecht, Tübingen 1954, S. 105.

Unter den Bedingungen der kapitalistischen Warenproduktion stellen deshalb die gesetzliche Mietpreisbindung, der gesetzliche Mieterschutz und die staatliche Wohnraumlentkung als Ergebnisse des Klassenkampfes der Arbeiterklasse besonders nach dem ersten Weltkrieg für die breiten Schichten des Volkes eine echte soziale Errungenschaft in einem ihrer entscheidenden Lebensbereiche dar<sup>4</sup>.

Es sei ausdrücklich vermerkt, daß die Entwicklung des Wohn- und Mietrechts nur dann richtig analysiert und verstanden werden kann, wenn die Fragen der Mietpreisbildung und des zivilrechtlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter sowie die Fragen der staatlichen Wohnraumlentkung in ihrem inneren, gesetzmäßigen Zusammenhang betrachtet werden, obwohl in mancher Hinsicht zunächst dieser Zusammenhang nicht direkt erkennbar ist.

Die rechtlichen Normierungen der Mietpreisbildung, des zivilrechtlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter und der staatlichen Wohnraumlentkung bilden auf Grund der einheitlichen ökonomischen und politischen Basis dieser rechtlichen Erscheinungen eine Einheit. Nähere Untersuchungen ergeben eindeutig, daß es sich bei ihnen um korrespondierende, sich gegenseitig ergänzende staatliche Methoden zur Durchsetzung bestimmter ökonomischer und politischer Maßnahmen entsprechend den jeweiligen historischen Bedingungen zum Zwecke der Aufrechterhaltung und des Schutzes gewünschter gesellschaftlicher Verhältnisse handelt.

#### Zur Periodisierung der Entwicklung des Wohn- und Mietrechts

In Westdeutschland durchdringt heute der staatsmonopolistische Kapitalismus in einem in der bisherigen Geschichte Deutschlands nicht gekannten Ausmaß die gesamte gesellschaftliche Praxis in allen Sphären des wirtschaftlichen, politischen und kulturellen Lebens der Bundesrepublik<sup>5</sup>. Eine der wichtigsten Erscheinungsformen dieses staatsmonopolistischen Kapitalismus ist die Militarisierung der westdeutschen Volkswirtschaft, die gesetzmäßig mit staatlichen Maßnahmen zum Abbau der demokratischen und sozialen Rechte und Freiheiten der Bevölkerung, insbesondere der Arbeiterklasse, verbunden ist.

Die Umgestaltung des Wohn- und Mietrechts ist unmittelbar Ausdruck dieses antisozialen und antinationalen Entwicklungsweges des westdeutschen Regimes<sup>6</sup>. Sie läßt sich in drei Perioden einteilen:

1. Die Periode der lückenlosen Preisbindung, des umfassenden Mieterschutzes und der staatlichen Wohnraumlentkung von 1945 bis zur Bildung des westdeutschen Separatstaates\*.
2. Die Periode der Vorbereitung und der ersten Schritte zum Abbau der Preisbindung, des Mieterschutzes und

5 Folgende Gesetzgebungsakte drücken dies aus: Erste MieterschutzVO vom 27. Juli 1917 (RGBl. S. 659); Zweite MieterschutzVO vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1140); VO über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel vom 23. September 1918 (RGBl. S. 1143); Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. I S. 273); Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 (RGBl. I S. 453); Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 754). Vgl. hierzu auch Roquette, Mieterschutzgesetz. München und Berlin 1956, S. 48.

6 Reinhold, „Die Entwicklung des staatsmonopolistischen Kapitalismus in Westdeutschland“. Einheit 1960, Heft 6, S. 891 ff.

7 Vgl. Kellner, „Das antinationale und antisoziale Miet- und Wohnrecht in Westdeutschland“, NJ 1960 S. 727 ff.

8 Als wichtigste gesetzliche Bestimmungen sind hervorzuheben: Reichsmietengesetz (RMG) vom 24. März 1922 (RGBl. I S. 273) i. d. F. der AndVO vom 20. April 1936 (RGBl. I S. 378) und des AndG vom 15. Januar 1941 (RGBl. I S. 37); PreisstoppVO vom 26. November 1936 (RGBl. I S. 955) nebst I. AusführungsVO vom 30. November 1936 (RGBl. I S. 956) und III. AusführungsVO vom 29. September 1937 (RGBl. I S. 1127); Rund-erlaß für die Preisbildung Nr. 184 37 vom 12. Dezember 1937 (DJ 1938 S. 537). Textausgabe Wohnungs-, Wohnungsbau- und Wohnungsmietrecht. Berlin 1963, R. 458; Mieterschutzgesetz vom 1. Juni 1923 (RGBl. I S. 353) nebst den dazu erlassenen Ausführungs- und Änderungsbestimmungen; Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 754); Wohnungsgesetz — Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 8. März 1946 (Amtsblatt des Kontrollrates Nr. 5 vom 31. März 1946, S. 117).