

schränkung des Mieterschutzes²⁵, sondern auch bei der Darstellung der gegenwärtigen und künftigen Situation — auf die ich mich ebenfalls beschränken muß — u. a. darin, daß das Mieterschutzgesetz ebenfalls spätestens am 1. Januar 1966 generell außer Kraft gesetzt wird, aber für die Fälle, in denen nach Art. I § 15 AbbauG in Verbindung mit dem Gesetz zur Änderung von Fristen des AbbauG vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 524) die Mietpreise schon vor dem 1. Januar 1966 freigegeben werden — also in den „weißen Kreisen“ — die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes für nicht mehr anwendbar erklärt werden (Art. III Ziff. 5 AbbauG).

Aber bereits für die Zeit, in der das Mieterschutzgesetz noch gilt, wurde es zugunsten des Vermieters erheblich geändert. Die Stellung des Vermieters wurde durch eine neue Fassung des § 4 Abs. 1 des MSchG, insbesondere durch die inhaltliche Begriffserweiterung des Eigenbedarfs, maßgeblich gestärkt. Vom Zeitpunkt, in dem das Mieterschutzgesetz nicht mehr anwendbar bzw. aufgehoben ist, werden die entsprechenden Mietrechtsbestimmungen des BGB wieder voll wirksam, die aus diesem Grunde im Art. VI AbbauG, im Ersten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) und im Zweiten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) eine Ergänzung bzw. Änderung erfahren haben. Die dort getroffenen Regelungen haben die Stellung des Vermieters gegenüber dem Mieter derart exponiert, daß das dem Mieter eingeräumte „Kündigungswiderspruchsrecht“ seine rechtliche Stellung lediglich verschleiern, nicht aber real stärken kann.

Das ergibt sich kommentarlos bereits aus der Formulierung des neu eingefügten § 556a BGB. Danach steht dem Mieter ein schriftliches Einspruchsrecht gegenüber dem Vermieter überhaupt nur im Falle einer fristgemäßen Kündigung zu, und dies nur dann, wenn sie „wegen besonderer Umstände des Einzelfalles einen Eingriff in die Lebensverhältnisse des Mieters oder seiner Familie bewirken“ würde, deren „Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist“.

Dieses Widerspruchsrecht kann selbst im günstigsten Falle für den Mieter die Kündigung des Vermieters nicht restlos vernichten, sondern lediglich bewirken, „das Mietverhältnis solange fortzusetzen, als dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist“.

Kommt es zwischen Mieter und Vermieter nach dem erfolgten Widerspruch nicht zu einer Einigung, was in den meisten Fällen zu erwarten ist, so wird nunmehr der ökonomisch Schwächere auch noch gezwungen — will er den Versuch unternehmen, sein Recht durchzusetzen —, sich unter finanziellem Risiko an das Gericht zu wenden, das darüber durch Urteil zu befinden hat.

Sollte es dem Mieter auf diese Weise gelingen, sein Recht für eine begrenzte Zeit durchzusetzen, so ist dem Vermieter nach Ablauf dieser Zeit dann grundsätzlich das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis nach diesem Zeitpunkt zu beenden. In Rem durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften neu eingefügten § 556 c BGB heißt es ausdrücklich, daß der Mieter, wenn auf sein Verlangen bereits einmal durch Einigung oder Urteil die Fortsetzung des Mietverhältnisses bestimmt worden ist, eine weitere Fortsetzung nur begehren kann, „wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände, die nach § 556 a oder § 556 b maßgebend waren, gerechtfertigt ist“.

In diesem Zusammenhang ist auch die Einfügung des § 554 a BGB durch das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften bedeutsam. Diese Vorschrift

25 Vgl. insbesondere: Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950; VO über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951; Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953; Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreises vom 27. Juli 1955.

besagt, daß ein Mietverhältnis über Räume ohne Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden kann, „wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann“. Es braucht nicht besonders auf die Auslegungsmöglichkeit dieser Bestimmung, besonders des Begriffs Hausfrieden, hingewiesen zu werden. Da es sich aber um einen Fall der fristlosen Kündigung handelt, ist hiergegen nicht einmal das erwähnte Kündigungswiderspruchsrecht nach § 556 a BGB möglich²¹.

Weiterhin noch nennenswert ist die Änderung des § 537 BGB, ebenfalls durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, wonach die Rechte des Mieters dadurch eingeschränkt wurden, daß nur noch eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zu einer Herabsetzung des Mietzinses berechtigt. In den § 537 Abs. 1 BGB wurde als Satz 2 eingefügt: „Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit kommt nicht in Betracht.“

Der Protest breitester Bevölkerungsschichten richtet sich eben deshalb besonders gegen den Abbau des Mieterschutzes, weil sich hierin in vieler Hinsicht für den Laien deutlicher und offensichtlicher als in den anderen Fragen des Wohn- und Mietrechts der ganze Umfang des Abbaus sozialer Rechte zeigt und weil es hier weniger gelingt, den antisozialen Charakter sowohl in den Formulierungen des Gesetzes als auch theoretisch zu verklausulieren bzw. zu verschleiern. Nicht von ungefähr forderten die Mieterbünde von jeher eine „Korrektur“ am Lücke-Plan gerade in der Hinsicht der Schaffung von Sicherungen gegen die laufende Zunahme willkürlicher Kündigungen^{26 27}.

Die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung

Auch die dritte Seite des Wohn- und Mietrechts, die staatliche Wohnraumlückendeckung, wurde, parallel mit der Aufhebung der Mietpreisbindung, abgebaut²⁸. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des AbbauG war bereits eine große Anzahl von Wohnungskategorien schon völlig aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen, und zwar im wesentlichen alle nach der Währungsreform ohne Einsatz öffentlicher Mittel geschaffenen Wohnungen, d. h. alle freifinanzierten, aber auch steuerbegünstigten Wohnungen und Wohnräume.

Über die der Wohnraumbewirtschaftung nicht mehr unterliegenden Wohnungen kann der Vermieter völlig frei verfügen. Dies ist erforderlich, um die Mietpreiserhöhungen mit dem notwendigen ökonomischen Zwangsmittel der Kündigung gegen den alten Mieter oder durch Austausch der Mieter durchsetzen zu können. Gleichzeitig eröffnet sich dadurch bei dem vor-

26 Süddeutsche Zeitung vom 9. September 1963: „Eine sorgfältige Aufklärung“ verspricht Bundeswohnungsbauminister Lücke über sein neues Mietrecht in den weißen Kreisen und läßt zu diesem Zweck in den nächsten Wochen an die lieben Mitbürger in 8 Mill. Haushalte eine Broschüre verschicken. Wer allerdings eine allgemeinverständliche und präzise Darstellung erwartet hat, sieht sich getäuscht. In schwerverständlichem Juristen- und Behördendeutsch enthält die Broschüre vorwiegend auf Schönfärberei gestimmte Halbinformationen, die in vielen Lesern Illusionen erwecken müssen. Dank der Vorliebe Lückes für pathetische Allgemeinsätze ist in der läßlichen Aufklärungsbroschüre viel von Freiheit ohne Willkür und von sozialer Verantwortung die Rede. Die 8 Mill. Haushalte erfahren aber aus der Schrift nicht, daß sie — wenn ihnen gekündigt wird — vor Gericht nunmehr beweisen müssen, daß die Aufgabe der Wohnung für sie eine besondere Härte bedeuten würde. Lücke sagt ihnen auch nicht, ob und für welche Dauer sie allenfalls mit Räumungsschutz rechnen können und vor allem, welches finanzielle Risiko sie eingehen, wenn sie die Gerichte bemühen, statt die Kündigung ergeben hinzunehmen ...“

27 Vgl. z. B. „Soziales Mietrecht-Gesetz und Wirklichkeit“, Deutsche Woche (München) vom 26. Oktober 1960, „MieLer verteilen Lückes Politik“, Frankfurter Rundschau vom 20. März 1961.

28 Vgl. insbesondere Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 und Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31. März 1953 nebst Ergänzungsgesetz vom 13. August 1953.