

# Staat und Recht im Imperialismus

## Einschneidender Abbau der Mieterrechte in der BRD

Dr. ACHIM MARKO, *wiss. Oberassistent an der Sektion  
Rechtswissenschaft der Humboldt-Universität Berlin*  
GISELA KRAWIEC, *stellv. Vorsitzende  
der PGH „Elegante Haarmode“, Berlin-Mitte*  
PETER KRAMER, *Justitiar  
beim Hauptauftraggeber „Komplexer Wohnungsbau“  
des Bezirks Frankfurt (Oder)*

Am 1. Januar 1983 trat in der BRD das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) in Kraft, das — entgegen seinem eine Verbesserung der Lage auf dem „Wohnungsmarkt“ suggerierenden Titel — vor allem ein „Vermieter-Gesetz“, ein „Gesetz zur Erleichterung von Mieterhöhungen“<sup>1</sup> ist. Angesichts der Tatsache, daß auf dem Gebiet der Wohnungspolitik und des Mietrechts durch die bürgerlichen Massenmedien und die systemtragenden Parteien der BRD, letztlich jedoch immer durch die „am Grundstücks- und Wohnungsmarkt Interessierten“, also insbesondere Banken, Wohnungsbaugesellschaften und Vermieterverbände, Unübersichtlichkeit und apologetischer Begriffswdrwarr erzeugt wurden und werden, sollen dem folgenden Charakter und Funktion des Wohnungsmietrechts der BRD in seiner Entwicklung untersucht werden.

*Zur Entwicklung des Wohnungsmietrechts  
bis Ende der 70er Jahre* \*s.

Nach der Zerschlagung des Faschismus wurde durch das in allen vier Besatzungszonen Deutschlands geltende Gesetz Nr. 18 des Alliierten Kontrollräte vom 8. März 1946 (Wohnungsgesetz) eine lückenlose Wohnraumbewirtschaftung und die Festschreibung der Mietpreise auf dem Stand vom 17. Oktober 1936 verfügt. Die Wirkung dieses Gesetzes endete aber in der BRD bereits 1950: im Zuge der ökonomischen und politischen Restauration des deutschen Imperialismus wurde durch das 1. Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl. I S. 83) für den sog. frei finanzierten Wohnraum die Wohnraumbewirtschaftung und damit der Mieterschutz sowie die Mietpreisbindung aufgehoben.

Mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389) wurden als Ergebnis des sog. Lücke-Planes<sup>2</sup> die Mietpreise für Stadt- und Landkreise hinsichtlich des Altbaubestandes bei weniger als 3 Prozent Wohnungsfehlbestand („weißer Kreis“) freigegeben. Das volle Verfügungsrecht der Vermieter für die Altbausubstanz wurde wiederhergestellt und die Gleichheit zwischen Kapitalanlagen in alten und neuen Wohnungsbaubeständen erreicht. Damit wurde die relative Sicherheit der Mieter von Altbauwohnungen vor Mietpreissteigerungen beseitigt.<sup>3</sup>

Auf der Grundlage des 1. Mietrechtsänderungsgesetzes vom 29. Juli 1963 (BGBl. I S. 505) wurden die Stadt- und Landkreise der BRD in „schwarze Kreise“ und „weiße Kreise“ eingeteilt. Mietpreisbindungen bestanden nur noch für die „schwarzen Kreise“, so daß der noch aus der Weimarer Republik überkommene unzureichende Mieterschutz und die Mietpreisbindung weiter abgebaut werden konnten. Diese unsocialen Maßnahmen zogen eine Explosion der Baulandpreise, rigorose Mietpreissteigerungen und massenhafte Kündigungen von Wohnraum durch die Vermieter in den „weißen Kreisen“ nach sich. Auch einzelne Änderungen der Mietrechtsbestimmungen des BGB mit „sozialen Elementen“ (z. B. die sog. Härteklausele bei der Kündigung oder die Verlängerung der Kündigungsfristen) verhinderten nicht, daß die Mieten zwischen 1962 und 1969 um mehr als 50 Prozent anstiegen, während sich der allgemeine Preisindex „nur“ um 37,9 Prozent erhöhte.

Das 2. Wohnungsbaugesetz vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1617) ersetzte für die staatlich geförderten sog.

Sozialwohnungen die bis dahin geltende „Richtsatzmiete“ durch die „Kastenmiete“, die sich an der Wirtschaftlichkeitsberechnung orientierte. Sie ermöglichte bei steigenden Kosten das Steigen des Mietpreises, verschlechterte also die Lage der Sozialmieter. Zur Vermeidung des Fehlens zahlungskräftiger Nachfrage nach Wohnraum und auch extremer Härten wurde sog. einkommensschwachen Mietern ein Wohngeld als staatliche Individualsubvention gewährt. Statt gegen die Mietpreistreiberei vorzugehen, förderte der Staat sie noch dadurch, daß er sozial Bedürftigen unter bestimmten Bedingungen Mietzuschüsse zahlte, damit sie die Vermieterforderungen weiter befriedigen konnten.

Mit dem Beginn der SPD/FDP-Koalition im Jahre 1969 sah sich die neue Bundesregierung im Interesse der Stabilisierung des staatsmonopolistischen Herrschaftssystems in der BRD gezwungen, Maßnahmen gegen den weiteren Mietpreisanstieg und gegen die uneingeschränkte Schutzlosigkeit der Mieter einzuleiten. Sie sollten der auch durch die Wohnungsmietsituation sich zuspitzenden Klassenauseinandersetzung entgegenwirken und die Integration der Werktätigen in das Herrschaftssystem ermöglichen. Erreicht wurden eine gewisse Verschärfung der Strafbestimmungen gegen Mietwucher, zeitlich bis zum 31. Dezember 1974 befristete Regelungen über die Begrenzung der Mietpreiserhöhung für den nicht mehr preisgebundenen Altbau und frei finanzierten und steuerbegünstigten Neubau sowie einige — in ihrer praktischen Bedeutung eingeschränkte — Bestimmungen zum Kündigungsschutz. Das 2. Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum — 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz — vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) integrierte den Kündigungsschutz in das BGB: das Mietverhältnis wurde als Dauerschuldverhältnis anerkannt und die Regelung darüber hinaus unbefristet erlassen.

Diese Reformen stellten einen differenzierten Kompromiß dar zwischen dem Interesse an sofortiger optimaler Kapitalverwertung und dem Bestreben, eine weitere Zuspitzung der Klassenauseinandersetzungen zu vermeiden. Deshalb wurden bestimmte, unerträglich gewordene Möglichkeiten der Vermieter zur Erpressung von Wuchermieten beschnitten, ohne die Vermieter etwa an der Durchsetzung „nicht übermäßiger“ Mieterhöhungen zu hindern. Die Regelungen zur Miethöhe stellten z. B. keine Aufgabe der Marktpreisbildung dar, sondern erleichterten sogar schnelle Mieterhöhungen.

Rechtsprechung, Fachliteratur, Äußerungen von Vertretern der Makler- und Vermieterverbände sowie eine in den bürgerlichen Massenmedien mit Demagogie geführte Kampagne gegen das angeblich „zu soziale“ Mietrecht ließen in der 2. Hälfte der 70er Jahre und zu Beginn der 80er Jahre den immer stärker werdenden Willen der Vermieter erkennen, eine Änderung des bestehenden Zustandes zu erzwingen.

*Gesetzgeberische Maßnahmen  
der SPD/FDP-Koalition einerseits und der  
CDU/CSU/FDP-Koalition andererseits im Jahre 1982*

Im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, den Folgen der besonderen Verknüpfung von allgemeiner und zyklischer Krise zu begegnen, insbesondere Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft zu schaffen, sowie unter dem besonderen Druck konservativer Kräfte legte die SPD/FDP-Bundesregierung im Jahre 1981 dem Bundestag zwei Gesetzentwürfe vor, die am 27. Mai 1982 als Mietspiegelgesetz und als Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet wurden<sup>4</sup>, jedoch am Widerstand des CDU/CSU-beherrschten Bundesrates scheiterten und daher nicht in Kraft getreten sind. Diese Gesetze sahen u. a. die Einführung von sog. Staffelmieten und sog. Zeitmietverträgen vor und räumten den Vermietern das Recht ein, eine Mieterhöhung bereits ab dem 3. Monat nach dem Erhöhungsverlangen durchzusetzen.

Das Mietrechtsänderungsgesetz sollte erklärtermaßen eine „Umkehr“ der „besorgniserregenden“ Entwicklung in der Wohnungspolitik bewirken. Als „besorgniserregend“ wurde die partielle Begrenzung der Kapitalverwertung durch Ver-