

Inhaltsübersicht

§ 1	Einleitung	1
I.	Forschungsstand und Gegenstand der Untersuchung	2
II.	Fragestellung	4
III.	Quellen	5
§ 2	Der Krieg als Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht	7
I.	Der Krieg als Bedrohung des inneren Friedens: Einflüsse des Kriegszustandes auf die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik	8
II.	Der rechtliche Schutz des Mieters durch das BGB	11
III.	Veränderungen der Wohnwirklichkeit im Ersten Weltkrieg	17
IV.	Misstände im Gerichtsverfahren: Wurden die Gerichte den Bedürfnissen in Mietstreitigkeiten noch gerecht?	39
§ 3	Die Reaktionen der gesetzgebenden Gewalt auf die Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht	59
I.	Zahlungsmoratorium	61
II.	Finanzielle Unterstützung	62
III.	Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel	65
IV.	Anordnungen der Generalkommandos	66

V.	Bekanntmachungen betreffend die Mieteinigungsämter	70
§ 4	Anwendung der Bekanntmachungen in der Praxis der Mieteinigungsämter: Diskussionen und Analysen	117
I.	Errichtung der Mieteinigungsämter	117
II.	Die rechtliche Einordnung der Mieteinigungsämter	127
III.	Besetzung	129
IV.	Frauen bei den Mieteinigungsämtern	134
V.	Zuständigkeitsbereich	135
VI.	Befugnisse	159
VII.	Besondere Befugnisse nach einzelnen Bekanntmachungen	198
VIII.	Befugnisse in Gebieten mit besonders starkem Wohnungsmangel	203
IX.	Das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt	224
X.	Entscheidung nach billigem Ermessen	241
XI.	Entscheidungsarten der Mieteinigungsämter	246
XII.	Unanfechtbarkeit der Entscheidungen	249
XIII.	Unverzüglichkeit der Antragstellung	267
XIV.	Das Verhältnis zwischen Mieteinigungsamt und Amtsgericht	271
XV.	Vollstreckbarkeit der mieteinigungsamtlichen Entscheidungen	278
XVI.	Kollision zwischen Anordnungen der Generalkommandos und Entscheidungen der Mieteinigungsämter	286
XVII.	Stimmen aus der Praxis der Mieteinigungsämter	287
XVIII.	Zusammenfassung	291
§ 5	Resümee	295
	Anhang Verordnungstexte	299

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Einleitung	1
I.	Forschungsstand und Gegenstand der Untersuchung	2
II.	Fragestellung	4
III.	Quellen	5
§ 2	Der Krieg als Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht	7
I.	Der Krieg als Bedrohung des inneren Friedens: Einflüsse des Kriegszustandes auf die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik	8
II.	Der rechtliche Schutz des Mieters durch das BGB	11
	1. Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches	11
	2. Zusammenfassung	16
III.	Veränderungen der Wohnwirklichkeit im Ersten Weltkrieg	17
	1. Der Wohnungsmarkt - Kriterien zur Beurteilung des Wohnungsmarktes	17
	a) Der Wohnungsmarkt am Ende des 19. Jahrhunderts	18
	b) Der Wohnungsmarkt zu Beginn des 20. Jahrhunderts	21
	c) Der Wohnungsmarkt unmittelbar vor Kriegsbeginn	22

	d) Der Wohnungsmarkt während der ersten Kriegsjahre	23
	e) Der Wohnungsmarkt während der letzten Kriegsjahre	27
	2. Besondere Belastung für kinderreiche Familien	30
	3. Mieterhöhungen	31
	4. Anstieg der Mietvertragskündigungen und der Anzahl befristeter Mietverträge	34
	5. Mietzahlungen	35
	6. Nachteile des Mieterschutzes	37
	7. Zusammenfassung	38
IV.	Misstände im Gerichtsverfahren: Wurden die Gerichte den Bedürfnissen in Mietstreitigkeiten noch gerecht?	39
	1. Zahl der Prozesse	39
	2. Dauer der Prozesse	41
	3. Sonstige Mängel der Prozesse	42
	4. Das Güteverfahren als möglicher Lösungsansatz	43
	a) Befürworter des Güteverfahrens	44
	b) Gegner des Güteverfahrens	45
	5. Ausgestaltung des Güteverfahrens	47
	a) Geeignete Vermittlerperson	47
	b) Angliederung an die Gerichte	48
	c) Trennung von den Gerichten	51
	d) Entscheidungsbefugnisse der Gütestelle	51
	e) Obligatorische Ausgestaltung der Güteverhandlung	52
	f) Kosten des Güteverfahrens	54
	g) Zulassung von Rechtsanwälten	55
	6. Entscheidung zugunsten eines Güteverfahrens im Bereich des Mietrechts	56

§ 3 Die Reaktionen der gesetzgebenden Gewalt auf die Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht	59
I. Zahlungsmoratorium	61
II. Finanzielle Unterstützung	62
1. Motive für die Mietbeihilfen	62
2. Berechtigte	63
3. Zahlstelle und Zahlungsmodalitäten	64
III. Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel	65
IV. Anordnungen der Generalkommandos	66
1. Regelungen auf dem Problemfeld Kündigungen	66
2. Regelungen auf dem Problemfeld Mietsteigerungen	67
3. Regelungen auf dem Problemfeld Wohnungsmangel	68
4. Kritik an den Anordnungen der Generalkommandos	69
V. Bekanntmachungen betreffend die Mieteinigungsämter	70
1. Die Anfänge der Mieteinigungsämter	70
2. Ziele und Auswirkungen der Bekanntmachungen	74
a) Rechtsgrundlage und Ergänzung	75
b) Beruhigung der Bevölkerung	77
c) Rechtsvereinheitlichung	78
d) Schutz des Grundbesitzes	79
e) Entlastung der Gerichte	81
f) Mieterschutz	82
g) Bekämpfung der Mietsteigerungen und der Wohnungsnot	84
h) Sonstige Ziele	85
i) Zusammenfassung	87
3. Ausgestaltung der Bekanntmachungen	88
a) Errichtung der Mieteinigungsämter	88

b) Die rechtliche Einordnung der Mieteinigungsämter	89
c) Besetzung	90
d) Zuständigkeitsbereich	91
e) Befugnisse	92
aa) Überprüfung der Wirksamkeit einer Kündigung	94
bb) Fortsetzung des Mietverhältnisses	97
cc) Aufhebung von Mietverträgen	99
dd) Befristete Mietverträge	99
ee) Informationsbeschaffung	100
ff) Versicherung an Eides statt	102
gg) Erscheinungszwang der Parteien	102
f) Besondere Befugnisse nach einzelnen Bekanntmachungen	105
aa) Gutachten	105
bb) Ersetzung der Untervermietungs-erlaubnis	107
cc) Befugnisse in Gebieten mit besonders starkem Wohnungsmangel	108
g) Das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt	109
aa) Das Verfahren vor dem Amtsgericht als Mieteinigungsamt	110
bb) Gebührenfreiheit	111
h) Entscheidung nach billigem Ermessen	112
i) Unanfechtbarkeit der Entscheidungen	113
j) Unverzüglichkeit der Antragstellung	113
k) Das Verhältnis zwischen Amtsgericht und Mieteinigungsamt	114

§ 4 Anwendung der Bekanntmachungen in der Praxis der Mieteinigungsämter: Diskussionen und Analysen	117
I. Errichtung der Mieteinigungsämter	117

	1. Errichtung nach der preußischen Ausführungsverordnung	118
	2. Gemeinden mit Mieteinigungsamt	120
	3. Gemeinden ohne Mieteinigungsamt	125
	4. Anordnung der Errichtung	126
	5. Mieteinigungsamt als bloße Option	126
II.	Die rechtliche Einordnung der Mieteinigungsämter	127
	1. Das Mieteinigungsamt als Sondergericht . .	127
	2. Mieteinigungsämter als Verwaltung	128
	3. Mieteinigungsämter als den Verwaltungsgerichten ähnliche Einrichtungen	128
III.	Besetzung	129
IV.	Frauen bei den Mieteinigungsämtern	134
V.	Zuständigkeitsbereich	135
	1. Jahresmiete als Zuständigkeitsgrenze	135
	2. Vertragsgegenstand	138
	a) Mietähnliche Rechtsverhältnisse	139
	b) Unentgeltliche Überlassung von Wohnraum	139
	c) Bewegliche Sachen	140
	d) Geschäftsräume und Werkstätten	141
	3. Kündigungen	143
	a) Weiter Zuständigkeitsbereich	143
	b) Enger Zuständigkeitsbereich	144
	c) Unterscheidung nach dem Kündigungszweck	146
	d) Folgeprobleme der Begrenzung auf Kündigungen zum Zwecke der Mietsteigerungen	149
	aa) Ermäßigung schlechthin oder für die Dauer des Krieges	149
	bb) Ermäßigung für einen bestimmten Zeitraum	150
	cc) Ermäßigung „bis auf Widerruf“ / „bis auf Weiteres“	151
	dd) Praxis der Mieteinigungsämter	152

	ee) Vermieterkündigung	153
	e) Andere Beendigungsgründe	154
	aa) Befristete Mietverträge	155
	bb) Nichtverlängerung eines Zeitmiet- vertrages	156
	cc) Ankündigung einer Mieterhöhung als Kündigung	157
	dd) Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit des Mietvertrages	157
	ee) Rücktritt des Vermieters	158
	ff) Erhebung der Räumungsklage	159
VI.	Befugnisse	159
	1. Informationsbeschaffung	159
	2. Versicherung an Eides statt	160
	3. Erscheinungszwang der Parteien	160
	4. Ordnungsgeld	161
	5. Kritik an den Zwangsbefugnissen	163
	6. Überprüfung der Wirksamkeit einer Kün- digung	165
	a) Keine Feststellung der Wirksamkeit nach dem BGB	166
	b) Feststellung der Wirksamkeit nach dem BGB	168
	c) Entscheidungsfindung und Anwendung in der Praxis	170
	d) Mietzinskontrolle durch Kündigungs- kontrolle	173
	aa) Mieterhöhung aufgrund gestiege- ner Selbstkosten des Vermieters	175
	bb) Mieterhöhung ohne gestiegene Selbst- kosten des Vermieters	177
	e) Verbesserungsvorschläge hinsichtlich der Mietzinskontrolle	178
	7. Fortsetzung des Mietverhältnisses	178
	a) Wirkung der Fortsetzung	181

	b) Schriftformerfordernis	182
	c) Mietzinskontrolle als Rechtsfolge der Fortsetzung	183
	d) Festsetzung der Mietpreise	184
	e) Kritik an Mietzinskontrolle	186
	f) Weitere Modifikationen des Mietvertrages	187
	8. Aufhebung von Mietverträgen	188
	a) Vergleiche als Entscheidungen im Sinne der Verordnungen	189
	b) Zwang zur Aufhebung des neuen Miet- vertrages	190
	c) Kritik an der Aufhebungsbefugnis	192
	9. Befristete Mietverträge	194
	a) Anwendungsbereich	195
	b) Erneute Anrufung des Mieteinigungsamtes	195
VII.	Besondere Befugnisse nach einzelnen Bekannt- machungen	198
	1. Gutachten	198
	2. Ersetzung der Untervermietungserlaubnis . .	201
	a) Erteilung der Erlaubnis zur Unterver- mietung	201
	b) Versagung der Erlaubnis zur Unterver- mietung	202
	c) Kritik an § 4 II. MSchVO	202
VIII.	Befugnisse in Gebieten mit besonders starkem Wohnungsmangel	203
	1. Besonders starker Wohnungsmangel	203
	2. Befugnisse gemäß § 5 II. MSchVO	204
	3. Kritik an der Regelung des § 5 II. MSchVO	207
	a) Kritik am Anwendungsbereich des § 5 II. MSchVO	207
	b) Kritik am Verfahren der Anzeigepflicht gemäß § 5 Nr. 1 II. MSchVO	208
	c) Kritik an § 5 Nr. 2 II. MSchVO	210

	d) Der Begriff „angemessen“ im Sinne des § 5 Nr. 2 II. MSchVO	211
	e) Kritik am Ablauf des Verfahrens gemäß § 5 Nr. 2 II. MSchVO	211
	f) Regelungslücke bei Neuvermietungen . .	212
4.	Befugnisse gemäß § 6 II. MSchVO	213
	a) Befugnisse gemäß § 6 Nr. 1 II. MSchVO .	214
	aa) Wirksamkeitserklärung einer Kün- digung	216
	bb) Mittelbare Mietzinskontrolle	217
	cc) Folgen des § 6 Nr. 1 II. MSchVO . .	217
	dd) Kritik an § 6 Nr. 1 II. MSchVO . . .	219
	b) Befugnis gemäß § 6 Nr. 2 II. MSchVO . .	220
	c) Kritik an § 6 Nr. 2 II. MSchVO	221
	d) Befugnis gemäß § 6 Absatz 2 II. MSchVO	221
	e) Situation in Gemeinden ohne Mieteini- gungsamt	222
	f) Kritik an § 6 II. MSchVO	223
5.	Ausweitung der Regelung für Notstandsgebiete	223
IX.	Das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt . . .	224
	1. Einleitung des Verfahrens	225
	a) Kritik am Antragserfordernis	226
	b) Ausschluss der Antragstellung	227
	c) Fakultative Antragstellung	229
	2. Gang des Verfahrens	231
	3. Anhörung der Parteien	232
	4. Öffentlichkeit	233
	5. Entscheidungsfindung	233
	6. Partei- und Prozessfähigkeit	234
	7. Parteilegitimation	235
	8. Anwälte als Parteibeistand	236
	9. Kritik am Verfahren im Allgemeinen	239
	10. Gebührenfreiheit	240
	11. Ausschluss durch Parteivereinbarung	240
	12. Einstweilige Anordnung	241

X.	Entscheidung nach billigem Ermessen	241
XI.	Entscheidungsarten der Mieteinigungsämter . .	246
XII.	Unanfechtbarkeit der Entscheidungen	249
	1. Gründe für die Unanfechtbarkeit	250
	2. Unanfechtbare Entscheidungen	251
	a) Fehlerhafte Entscheidungen des Mieteinigungsamtes	252
	aa) Materielle Fehler	252
	bb) Formelle Fehler	252
	cc) Vereinbarungen einer unbefugten Partei	253
	3. Überprüfbarkeit mieteinigungsamtlicher Entscheidungen durch die Gerichte	254
	4. Überprüfbarkeit mieteinigungsamtlicher Entscheidungen durch die Mieteinigungsämter .	258
	5. Kritik an der Unanfechtbarkeit	263
XIII.	Unverzüglichkeit der Antragstellung	267
	1. Beurteilung der Unverzüglichkeit	267
	2. Bestimmung des Fristbeginns	269
	3. Frühzeitige Anrufung des Mieteinigungsamtes	270
XIV.	Das Verhältnis zwischen Mieteinigungsamt und Amtsgericht	271
	1. Urteil vor mieteinigungsamtlicher Entscheidung	272
	2. Urteil nach mieteinigungsamtlicher Entscheidung	272
	3. Urteil nach Ablehnung des Antrags durch das Mieteinigungsamt	273
	4. Amtsgerichte als Mieteinigungsamt	274
	5. Errichtung des Mieteinigungsamtes während des Gerichtsverfahrens	277
XV.	Vollstreckbarkeit der mieteinigungsamtlichen Entscheidungen	278
	1. Gegner der Vollstreckbarkeit	279
	2. Befürworter der Vollstreckbarkeit	280

3.	Vermittelnde Ansicht	282
4.	Einführung der Vollstreckbarkeit	283
	a) Vergleiche im Vortermine oder vor dem Vorsitzenden	284
	b) Vollstreckbarkeit anderer Entscheidungen der Mieteinigungsämter	285
XVI.	Kollision zwischen Anordnungen der General- kommandos und Entscheidungen der Miete- nigungsämter	286
XVII.	Stimmen aus der Praxis der Mieteinigungsämter	287
	1. Gegner der Institution „Mieteinigungsamt“ .	287
	2. Befürworter der Institution „Mieteinigungs- amt“	287
	3. Akzeptanz der Mieteinigungsämter in der Gesellschaft	290
XVIII.	Zusammenfassung	291
§ 5	Resümee	295
	Anhang Verordnungstexte	299