

# Inhaltsübersicht

<b>§ 1 Einleitung</b>	1
I.    Forschungsstand und Gegenstand der Untersuchung	2
II.    Fragestellung	4
III.    Quellen	5
<b>§ 2 Der Krieg als Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht</b>	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.    Missstände im Gerichtsverfahren: Wurden die Gerichte den Bedürfnissen in Mietstreitigkeiten noch gerecht?	39
<b>§ 3 Die Reaktionen der gesetzgebenden Gewalt auf die Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht</b>	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
<b>§ 4</b>	<b>Anwendung der Bekanntmachungen in der Praxis der Mieteinigungsämter: Diskussionen und Analysen . . . . .</b>	<b>117</b>
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
<b>§ 5</b>	<b>Resümee . . . . .</b>	<b>295</b>
Anhang Verordnungstexte . . . . .		299

# Inhaltsverzeichnis

<b>§ 1 Einleitung</b>	1
I.    Forschungsstand und Gegenstand der Unter- suchung	2
II.   Fragestellung	4
III.  Quellen	5
<b>§ 2 Der Krieg als Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht</b>	7
I.    Der Krieg als Bedrohung des inneren Friedens: Einflüsse des Kriegszustandes auf die Woh- nungswirtschaft 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 Ers- ten Weltkrieg	17
1.  Der Wohnungsmarkt - Kriterien zur Beur- teilung 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. Missstände 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

<b>§ 3 Die Reaktionen der gesetzgebenden Gewalt auf die Krise von Wohnungsmarkt und Mietrecht</b>	<b>59</b>
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) Erscheinungzwang der Parteien . . . . .	102
f) Besondere Befugnisse nach einzelnen Bekanntmachungen . . . . .	105
aa) Gutachten . . . . .	105
bb) Ersetzung der Untervermietungserlaubnis . . . . .	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
<b>§ 4 Anwendung der Bekanntmachungen in der Praxis der Mieteinigungsämter: Diskussionen und Analysen . . . . .</b>	<b>117</b>
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 Kündigungs- zweck . . . . .	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. Erscheinungzwang 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- gungssamt . . . . .	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 Vortermin oder vor dem Vorsitzenden . . . . .	284
	b) Vollstreckbarkeit anderer Entscheidun- gen der Mieteinigungsämter . . . . .	285
XVI.	Kollision zwischen Anordnungen der General- kommandos und Entscheidungen der Mietei- 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