

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1. Kapitel: Einführung	1
A. <i>Die Wohnraummiete als typisch deutsches Problem</i>	1
B. <i>Der Grund(rechts)konflikt in Mietverhältnissen</i>	3
C. <i>Die besondere Aktualität des Konflikts</i>	6
D. <i>Gegenstand der Untersuchung</i>	8
E. <i>Gang der Untersuchung</i>	19
2. Kapitel: Die soziale Frage und der Mietwohnungsmarkt im Kaiserreich	21
A. <i>Die soziale Frage</i>	21
B. <i>Die Entwicklung der Wohnungssituation bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges</i>	24
C. <i>Die Veränderung der Wohnungssituation während des Krieges und der Status quo in den Jahren 1918/19</i>	33
D. <i>Fazit zum 2. Kapitel und Ausblick</i>	37
3. Kapitel: Das Mietrecht im BGB von 1900 in Theorie und Praxis	39
A. <i>Die rechtliche Ausgangslage zum Ende des 19. Jahrhunderts</i>	39
B. <i>(Wohnraum-) Mietrecht im BGB von 1900</i>	46
C. <i>Der Umgang der Rechtspraxis mit den neuen Regelungen</i>	98

<i>D. Fazit zum 3. Kapitel</i>	130
4. Kapitel: Die ersten Eingriffe in das Mietrecht durch die Kriegsnotgesetzgebung	135
<i>A. Weichenstellungen auf dem Weg zum Interventionsstaat</i>	136
<i>B. Die wesentlichen Änderungen zwischen 1914 und 1918</i>	139
<i>C. Kritische Würdigung und Einordnung des Kriegsnotrechts</i>	159
5. Kapitel: Die Fortsetzung der Abkehr vom BGB in der Weimarer Republik	167
<i>A. Die Entwicklung der Wohnungssituation während des Bestehens der Weimarer Republik</i>	167
<i>B. Sozialstaat und Mietrecht in der Weimarer Verfassung</i>	180
<i>C. Wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Wohnraummiete</i>	185
<i>D. Fazit zum 5. Kapitel</i>	243
6. Kapitel: Die Umgestaltung des Wohnraummietrechts unter der Herrschaft des Nationalsozialismus	247
<i>A. Die weitere Entwicklung des Mietwohnungsmarktes bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges</i>	247
<i>B. Die Änderungen des Wohnraummietrechts – Zeugnis neuen Rechtsdenkens?</i>	258
<i>C. Fazit zum 6. Kapitel</i>	344
7. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse	347
Literaturverzeichnis	355
Sachregister	371

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1. Kapitel: Einführung	1
A. <i>Die Wohnraummiete als typisch deutsches Problem</i>	1
B. <i>Der Grund(rechts)konflikt in Mietverhältnissen</i>	3
C. <i>Die besondere Aktualität des Konflikts</i>	6
D. <i>Gegenstand der Untersuchung</i>	8
I. Begriffsbestimmungen	8
II. Definition und Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands	12
III. Stand der Forschung	15
E. <i>Gang der Untersuchung</i>	19
2. Kapitel: Die soziale Frage und der Mietwohnungsmarkt im Kaiserreich	21
A. <i>Die soziale Frage</i>	21
I. Definition und begriffliche Ursprünge	21
II. Ursachen der Beschäftigung mit der sozialen Frage	22
B. <i>Die Entwicklung der Wohnungssituation bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges</i>	24
I. Die Auswirkungen des Städtewachstums auf den Wohnungsmarkt	24
II. Der Wandel der Wohnverhältnisse	26
III. Ausbleibende staatliche Reglementierungen des Mietwohnungsmarktes	29
IV. Die weitere Entwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts	30

<i>C. Die Veränderung der Wohnungssituation während des Krieges und der Status quo in den Jahren 1918/19</i>	33
I. Kurzfristige Besserung durch den Kriegsausbruch	34
II. Verschlechterung der Verhältnisse ab 1916	35
III. Die Lage unmittelbar nach Kriegsende	36
<i>D. Fazit zum 2. Kapitel und Ausblick</i>	37
3. Kapitel: Das Mietrecht im BGB von 1900	
in Theorie und Praxis	39
<i>A. Die rechtliche Ausgangslage zum Ende des 19. Jahrhunderts</i>	39
I. Die grundlegenden Probleme bei der Ausarbeitung des BGB ...	40
II. Das historische Begriffsverständnis der Miete und die Entwicklung bis 1900	44
<i>B. (Wohnraum-) Mietrecht im BGB von 1900</i>	46
I. Die Bewertung der ursprünglichen Regelungen in der Literatur	47
II. Rahmenbedingungen und grundlegende Entscheidungen des Gesetzgebers	53
1. Kein spezielles Wohnraummietrecht	53
2. Entscheidung für den obligatorischen Charakter der Miete	54
3. Der Leitgedanke der Vertragsfreiheit	55
4. Die hohe Mieterfluktuation	56
5. Zwischenfazit	57
III. Untersuchung der mietrechtlichen Bestimmungen	57
1. Bestandsschutz	57
a) Das Kündigungsrecht im Allgemeinen	59
b) Kündigungsschutz für den Mieter	60
c) Besondere Kündigungsrechte	62
aa) § 542 BGB	62
bb) § 544 BGB	63
cc) § 549 BGB	64
dd) §§ 569 und 570 BGB	65
d) Besitzschutz des Mieters und die Entwicklung des Besitzrechts	65
e) Sukzessionsschutz: Der Sonderfall „Kauf bricht (nicht) Miete“	68
aa) Die vom ersten Entwurf vorgesehene Lösung	70
bb) Die Reaktionen auf die Regelung des ersten Entwurfs	71
cc) Die Umkehrung der Vorschrift in der zweiten Kommission und die endgültige Regelung im BGB von 1900	73

dd) Auswirkungen der Änderung	75
ee) Die tatsächliche Bedeutungslosigkeit der Diskussion	76
f) Räumungsschutz durch die ZPO-Reform von 1898	78
2. Mietpreisbeschränkungen	79
a) Die Besonderheiten der Preisbildung auf dem Mietwohnungsmarkt	79
b) Fehlende Mietpreisbeschränkungen im BGB von 1900	81
3. Wohnraumbewirtschaftung	83
4. Sonstige Regelungen	84
a) Die Sicherungsrechte des Vermieters	84
aa) Die Entstehung des Vermieterpfandrechts	85
(1) Historische Entwicklung	85
(2) Das Problem der Kahlpfändungen vor Inkrafttreten des BGB	85
(3) Die Normierung eines eingeschränkten Vermieterpfandrechts im BGB	86
bb) Mietsicherheit und Zulässigkeit der Vertragsstrafe	88
cc) Ausbleibende Änderungen in der Folgezeit	88
b) Die Regelung der Untervermietung	88
aa) Historische Ausgangslage	89
bb) Der Weg zu § 549 BGB von 1900	90
cc) Bewertung der Lösung von 1900	93
c) Weitere tendenziell mieterschützende Vorschriften	94
aa) § 536 BGB	94
bb) § 537 BGB	94
cc) § 538 BGB	95
d) Die Generalklauseln	96
IV. Zwischenfazit	96
<i>C. Der Umgang der Rechtspraxis mit den neuen Regelungen</i>	98
I. Die Mietvertragsformulare der Hausbesitzervereine	98
1. Wesentliche Inhalte der Formblattverträge	99
2. Bewertung der Vertragsformulare in der Literatur	102
a) Kritik an den Formularverträgen	103
b) Vereinzelte Verteidigung der Formularverträge	103
c) Diskutierte Lösungsansätze	104
II. Vertragsauslegung und Anwendung der Generalklauseln in der Rechtsprechung	108
1. Besprechung ausgewählter Urteile	108
a) Urteil des LG Metz vom 5. November 1901	110
b) Urteil des RG vom 6. Dezember 1901	111
c) Urteile des RG vom 6./20. Februar 1902 und vom 14. April 1904	112

d) Urteil des OLG Augsburg vom 25. November 1905	115
e) Urteil des OLG Dresden vom 31. Januar 1906 und Urteil des RG vom 16. November 1906	116
f) Urteil des KG vom 4. September 1907	117
g) Gegenteilige Urteile des LG München I	118
aa) Urteil des LG München I vom 13. Januar 1911	118
bb) Das Urteil des LG München I vom 11. November 1910	121
cc) Die Kritik an dem Urteil vom 13. Januar 1911 und dessen Verteidigung durch einen Rechtsanwalt	122
h) Urteil des RG vom 28. Februar 1911	124
i) Urteil des RG vom 14. März 1913	125
j) Urteil des RG vom 13. Oktober 1916	127
k) Urteil des OLG Frankfurt vom 9. April 1918	127
2. Zwischenfazit	128
<i>D. Fazit zum 3. Kapitel</i>	130
4. Kapitel: Die ersten Eingriffe in das Mietrecht durch die Kriegsnotgesetzgebung	135
<i>A. Weichenstellungen auf dem Weg zum Interventionsstaat</i>	136
I. Rechtsgrundlage für die vereinfachte Gesetzgebung	136
II. Die Bildung der Mieteinigungsämter	137
<i>B. Die wesentlichen Änderungen zwischen 1914 und 1918</i>	139
I. Änderungen des Bestandsschutzes durch die Kriegsnotgesetzgebung	139
1. Die Modifikation des § 569 BGB im Verordnungswege	139
2. Erweiterungen des Bestandsschutzes	141
a) Änderungen durch die erste Mieterschutzverordnung	141
aa) Wesentlicher Inhalt der Verordnung	142
bb) Einordnung und Bewertung	143
b) Der Bestandsschutz in der zweiten Mieterschutzverordnung	145
II. Mietpreisbeschränkungen	146
1. Erste Mietpreisbeschränkungen durch regionale Militärerlasse	147
a) Inhalt der Kieler Miethöchstpreisverordnung	147
b) Amtliche Begründung der Kieler Verordnung	147
c) Bewertung der Verordnung	148
d) Durch die Verordnung ausgelöste Diskussionen	149
2. Mietpreisreglementierung in der zweiten Mieterschutzverordnung	149

III. Sonstige Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Mietrecht	151
1. Die Verordnung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen	151
2. Die Verordnung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung	152
3. Möglichkeit der Erlaubnis zur Untervermietung durch das Einigungsamt	153
IV. Die Einführung der staatlichen Wohnraumbewirtschaftung mit der Wohnungsmangelverordnung	153
1. Inhalt der Wohnungsmangelverordnung	154
2. Die Kontroverse um § 9 WMVO	155
3. Bewertung der Wohnungsmangelverordnung	158
C. <i>Kritische Würdigung und Einordnung des Kriegsnotrechts</i>	159
I. Bewertung der neuen Rechtslage	159
II. Ursachen und Motivationen für die Kriegsnotgesetzgebung	161
5. Kapitel: Die Fortsetzung der Abkehr vom BGB in der Weimarer Republik	167
A. <i>Die Entwicklung der Wohnungssituation während des Bestehens der Weimarer Republik</i>	167
I. Die unmittelbaren Nachkriegsjahre	167
II. Die weitere Entwicklung bis zum Ende der Weimarer Republik	172
1. Die Schilderung der Wohnungsnot in der zeitgenössischen Literatur	172
2. Exkurs: Finanzierung der Wohnungsbauförderung in der „Hauszinssteuerära“	173
3. Die Entwicklung der Wohnungsversorgung ab Mitte der 1920er Jahre	177
III. Fazit zur Entwicklung in der Weimarer Republik	180
B. <i>Sozialstaat und Mietrecht in der Weimarer Verfassung</i>	180
I. Der Sozialstaatsgedanke in der Verfassung	181
1. Art. 151 WRV	182
2. Art. 152 WRV	183
3. Art. 153 WRV	183
II. Mietrecht und Wohnungswesen in der Verfassung	184
1. Gesetzgebungskompetenzen	184
2. Art. 155 WRV	185
C. <i>Wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Wohnraummiete</i>	185
I. Weichenstellung durch Ermächtigungsgesetze	186
II. Die Übergangsphase bis zum Inkrafttreten der Weimarer Reichsverfassung	187

III. Die gesetzliche Konsolidierung der Wohnraumbewirtschaftung	
durch das Wohnungsmangelgesetz von 1920	190
1. Änderungen der Wohnungsmangelverordnung	191
2. Änderungen der Mieterschutzverordnungen	193
3. Vorschriften über die wirtschaftliche Demobilmachung	193
IV. Die drei „Grundgesetze“ der Wohnungswangswirtschaft	194
1. Die Änderung des Systems der Mietpreisbeschränkungen	
durch das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922	194
a) Anwendungsbereich	195
b) Wesentliche Inhalte	196
aa) § 1 RMG als Ausgangsnorm	196
bb) Die Berechnung der gesetzlichen Miete nach den	
§§ 2 ff. RMG	197
cc) Sonstige Bestimmungen	199
2. Bestandsschutzerweiterungen durch das Gesetz über	
Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923	200
a) Anwendungsbereich	201
b) Wesentliche Inhalte	202
aa) Ausschluss der Vermieterkündigung durch	
§ 1 MSchG	202
bb) Die Aufhebungsgründe der §§ 2 ff. MSchG	203
(1) § 2 MSchG	204
(2) § 3 MSchG	205
(3) § 4 MSchG	207
cc) Sonstige Bestimmungen	209
3. Wohnraumbewirtschaftung nach dem Gesetz	
zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen	
gegen Wohnungsmangel vom 26. Juli 1923	210
4. Bewertung der drei großen Gesetze	211
a) Mieterschutzgesetz	213
b) Reichsmietengesetz	214
c) Wohnungsmangelgesetz	216
V. Die Novellierungen der drei großen Gesetze und ergänzende	
Maßnahmen bis zum Ende der Weimarer Republik	216
1. Änderungen des Mieterschutzgesetzes	217
a) Gesetz zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes	
vom 29. Juni 1926	217
b) Änderungen des Gesetzes über Mieterschutz und	
Mieteinigungsämter vom 13. Februar 1928	218
2. Änderungen des Reichsmietengesetzes	221
a) Schrittweise Anhebung der gesetzlichen Miete bis 1926	221
b) Der beginnende Abbau der Mietpreisregulierung ab 1926	222

3. Der allmähliche Abbau der Wohnraumbewirtschaftung in den Ländern	223
4. Weitere Lockerungen durch die präsidialen Notverordnungen in der Spätphase der Weimarer Republik	225
a) Allgemeine Bestimmungen zu den drei Grundgesetzen	226
b) Bestandsschutz	228
c) Mietpreisbeschränkungen	229
d) Wohnraumbewirtschaftung	231
e) Beurteilung der Notverordnungen	232
VI. Die Diskussion über die Schaffung eines sozialen Dauermietrechts	234
1. Die grundlegenden Streitfragen auf dem 33. Deutschen Juristentag	235
2. Kursorischer Überblick über die weitere Entwicklung	238
3. Die Beratungen führender Politiker im November 1931	240
a) Mietpreisbeschränkungen	241
b) Ordentliche Kündigung des Vermieters	241
c) Außerordentliche Kündigung des Vermieters	241
d) Untervermietung	242
4. Ergebnisse und Folgen der Diskussion	242
D. Fazit zum 5. Kapitel	243
6. Kapitel: Die Umgestaltung des Wohnraummietrechts unter der Herrschaft des Nationalsozialismus	247
A. Die weitere Entwicklung des Mietwohnungsmarktes bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges	247
I. Die Ausgangslage im Jahr 1933	248
II. Nationalsozialistische Wohnungspolitik und die Wohnungsmarktentwicklung bis zum Zweiten Weltkrieg	250
III. Weitere Verschärfung infolge des Zweiten Weltkrieges	254
IV. Zwischenfazit	257
B. Die Änderungen des Wohnraummietrechts – Zeugnis neuen Rechtsdenkens?	258
I. Die „Volksgemeinschaft“ als Kern der „Rechtserneuerung“	258
II. Die weltanschaulichen Grundlagen der Wohnraummiete	261
III. Die Einstellung des Nationalsozialismus zur Wohnungswangswirtschaft	264
IV. Die Entwicklung des Mietrechts im Dritten Reich	266
1. Tatsächliche Änderungen	267
a) Wohnraumbewirtschaftung	269

b)	Der deutsche Einheitsmietvertrag	271
aa)	Entstehung und Zielsetzung	271
bb)	Systematik und wesentliche Inhalte	276
(1)	Systematik	276
(2)	Inhalte	277
cc)	Bewertung	283
c)	Bestandsschutz	286
aa)	Gesetz zur Änderung des Reichsmieten- und des Mieterschutzgesetzes	287
bb)	Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume und weitere Maßnahmen bis zum Kriegsbeginn	288
cc)	Die weiteren Änderungen des Bestandsschutzes während des Zweiten Weltkrieges	293
d)	Mietpreisbeschränkungen	294
aa)	Änderungen am Reichsmietengesetz	294
bb)	Die Maßnahmen des Reichskommissars für die Preisbildung	296
e)	Mietverhältnisse mit Juden	301
f)	Zwischenfazit zu den tatsächlichen Änderungen	302
2.	Die Arbeiten der Akademie für Deutsches Recht und die Pläne für ein Volksgesetzbuch – eine Chronik des Scheiterns?	304
a)	Entstehungsgeschichte und Organisationsstrukturen der Akademie für Deutsches Recht	305
b)	Die Arbeiten der Akademie für Deutsches Recht zum Mietrecht	310
aa)	Die führenden Mitglieder des zuständigen Ausschusses	310
bb)	Die Beratungen zum Mietrecht	314
(1)	Die erste Denkschrift Hedemanns	315
(2)	Weitere Schriften der Ausschussmitglieder	320
(a)	Heinrich Lehmanns „Gedanken über ein soziales Mietrecht“	320
(b)	Heinrich Langes Entwurf zum „Recht des Wohn- und Werkheims“	321
(3)	Abschluss der Beratungen durch die zweite Denkschrift Hedemanns	325
cc)	Buchwalds Gedanken zur Neugestaltung des Mietrechts	331
c)	Das Volksgesetzbuch	335
aa)	Der unvollendete Entstehungsprozess	335
bb)	Die rudimentäre Regelung des Mietrechts im Volksgesetzbuch	340

d) Fazit zu den Arbeiten der Akademie für Deutsches Recht	343
<i>C. Fazit zum 6. Kapitel</i>	344
7. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse	347
Literaturverzeichnis	355
Sachregister	371