

SVEND-BJARNE BEIL

Historische  
Entwicklungslinien des  
Wohnraummietrechts

*Beiträge zur Rechtsgeschichte  
des 20. Jahrhunderts*

---

**Mohr Siebeck**

# Beiträge zur Rechtsgeschichte des 20. Jahrhunderts

herausgegeben von

Hans-Peter Haferkamp, Joachim Rückert,  
Christoph Schönberger und Jan Thiessen

120





Svend-Bjarne Beil

# Historische Entwicklungslinien des Wohnraummietrechts

Eine Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen  
Wohnungsmarkt, politischem Wandel  
und mietrechtlicher Gesetzgebung in der ersten Hälfte  
des 20. Jahrhunderts

Mohr Siebeck

*Svend-Bjarne Beil*, geboren 1993; Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Kiel; erst studentische Hilfskraft, bis 2021 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Deutsche und Europäische Rechtsgeschichte, Internationales Privatrecht und Rechtsvergleichung an der Universität Kiel; 2021 Promotion; Rechtsreferendar am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht (Landgerichtsbezirk Kiel).

ISBN 978-3-16-160816-2 / eISBN 978-3-16-160817-9  
DOI 10.1628/978-3-16-160817-9

ISSN 0934-0955 / eISSN 2569-3875 (Beiträge zur Rechtsgeschichte des 20. Jahrhunderts)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2021 Mohr Siebeck Tübingen. [www.mohrsiebeck.com](http://www.mohrsiebeck.com)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Gulde Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und gebunden.

Printed in Germany.

## Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Wintersemester 2020/2021 von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel als Dissertation angenommen. Rechtsprechung und Literatur konnten bis einschließlich Mai 2021 berücksichtigt werden.

Zunächst möchte ich Prof. Dr. Hans-Peter Haferkamp, Prof. Dr. Dr. h.c. Joachim Rückert, Prof. Dr. Christoph Schönberger und Prof. Dr. Jan Thiesen für die Aufnahme in die vorliegende Schriftenreihe danken.

Darüber hinaus gilt mein besonderer Dank meiner Doktormutter Prof. Dr. Saskia Lettmaier, B.A. (Oxford), LL.M., S.J.D. (Harvard), an deren Lehrstuhl ich insgesamt fünf Jahre lang – zunächst als studentische Hilfskraft und sodann als wissenschaftlicher Mitarbeiter – tätig war. Gerade während des Entstehungsprozesses dieser Arbeit hat sie mir stets die nötige Freiheit gelassen, aber zugleich mit Rat und Tat zur Seite gestanden.

Prof. Dr. Rudolf Meyer-Pritzl danke ich für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens und für seine ebenso humorvollen wie lehrreichen Vorlesungen, die mein Interesse an der Rechtsgeschichte maßgeblich befördert haben.

Mein größter Dank gebührt schließlich meinen Eltern Uwe und Sabine Beil sowie meinem Bruder Finn-Lasse Beil, der sich auch um die kritische Durchsicht des Manuskripts verdient gemacht hat. Ihre so vielfältige Unterstützung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten hat meinen bisherigen Werdegang erst ermöglicht. Umso mehr schmerzt es, dass meine Mutter die Fertigstellung und Drucklegung dieser Arbeit nicht mehr erleben konnte. Ihrem Andenken ist diese Arbeit gewidmet.

Kiel, im Juni 2021

Svend-Bjarne Beil



# Inhaltsübersicht

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



<i>D. Fazit zum 3. Kapitel</i> .....	130
<b>4. Kapitel: Die ersten Eingriffe in das Mietrecht durch die Kriegsnotgesetzgebung</b> .....	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
<b>5. Kapitel: Die Fortsetzung der Abkehr vom BGB in der Weimarer Republik</b> .....	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
<b>6. Kapitel: Die Umgestaltung des Wohnraummietrechts unter der Herrschaft des Nationalsozialismus</b> .....	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
<b>7. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse</b> .....	347
Literaturverzeichnis .....	355
Sachregister .....	371

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
<b>1. Kapitel: Einführung .....</b>	<b>1</b>
<i>A. Die Wohnraummiete als typisch deutsches Problem .....</i>	1
<i>B. Der Grund(rechts)konflikt in Mietverhältnissen .....</i>	3
<i>C. Die besondere Aktualität des Konflikts .....</i>	6
<i>D. Gegenstand der Untersuchung .....</i>	8
I. Begriffsbestimmungen .....	8
II. Definition und Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands .....	12
III. Stand der Forschung .....	15
<i>E. Gang der Untersuchung .....</i>	19
<b>2. Kapitel: Die soziale Frage und der Mietwohnungsmarkt im Kaiserreich .....</b>	<b>21</b>
<i>A. Die soziale Frage .....</i>	21
I. Definition und begriffliche Ursprünge .....	21
II. Ursachen der Beschäftigung mit der sozialen Frage .....	22
<i>B. 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
<b>3. Kapitel: Das Mietrecht im BGB von 1900</b>	
<b>in Theorie und Praxis</b> .....	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
C. <i>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) Einzelne 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
D.	<i>Fazit zum 3. Kapitel</i> . . . . .	130
4.	Kapitel: Die ersten Eingriffe in das Mietrecht durch die Kriegsnotgesetzgebung . . . . .	135
A.	<i>Weichenstellungen auf dem Weg zum Interventionsstaat</i> . . . . .	136
I.	Rechtsgrundlage für die vereinfachte Gesetzgebung . . . . .	136
II.	Die Bildung der Mieteinigungsämter . . . . .	137
B.	<i>Die wesentlichen Änderungen zwischen 1914 und 1918</i> . . . . .	139
I.	Änderungen des Bestandsschutzes durch die Kriegsnotgesetzgebung . . . . .	139
1.	Die Modifikation des § 569 BGB im Ordnungswege . . . . .	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 Wohnungszwangswirtschaft .....	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. Cursorischer 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
<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. 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
<i>B. Die Änderungen des Wohnraummietrechts – Zeugnis neuen Rechtsdenkens? .....</i>	258
I. Die „Volksgemeinschaft“ als Kern der „Rechtserneuerung“ .....	258
II. Die weltanschaulichen Grundlagen der Wohnraummiete .....	261
III. Die Einstellung des Nationalsozialismus zur Wohnungszwangswirtschaft .....	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
C. <i>Fazit zum 6. Kapitel</i> .....	344
7. Kapitel: Zusammenfassung der Ergebnisse .....	347
Literaturverzeichnis .....	355
Sachregister .....	371



## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere(r) Ansicht
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz/Absätze
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (Zeitschrift)
a.F.	alte Fassung
AFS	Archiv für Sozialgeschichte (Zeitschrift)
AG	Amtsgericht
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Anm.	Anmerkung
Arbeit	Die Arbeit – Zeitschrift für Gewerkschaftspolitik und Wirtschaftskunde
Art.	Artikel
BayGVBl.	Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayRpflZ	Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
Bd.	Band
BeckOGK	beck-online.GROSSKOMMENTAR
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
Begr.	Begründer/in
Beschl.	Beschluss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CMBC	<i>Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis</i>
DAF	Deutsche Arbeitsfront
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DEMV	Deutscher Einheitsmietvertrag
dens.	denselben
ders.	derselbe
d.h.	das heißt
dies.	dieselbe/n
Diss.	Dissertation
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

DJ	Deutsche Justiz (Zeitschrift)
DJT	Deutscher Juristentag
DJZ	Deutsche Juristenzeitung (Zeitschrift)
DR	Deutsches Recht (Zeitschrift)
DuR	Demokratie und Recht (Zeitschrift)
DWohnA	Deutsches Wohnungsarchiv (Zeitschrift)
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
E I	Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich: erste Lesung
E II	Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich: zweite Lesung
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
f.	die folgende
ff.	die folgenden
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
GE	Das Grundeigentum – Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
Gruchot	Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts, begründet von Gruchot (Zeitschrift)
GS	Gedächtnisschrift
GuG	Geschichte und Gesellschaft – Zeitschrift für Historische Sozial- wissenschaft
GVBl. Bln.	Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin
GW	Gemeinnütziges Wohnungswesen – Organ des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Zeitschrift)
Habil.	Habilitation
HKK BGB	Historisch-kritischer Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
h.M.	herrschende Meinung
HMVO	Preußische Höchstmietenverordnung
HRG	Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte
Hrsg.	Herausgeber/in
Hs.	Halbsatz
HWBW	Handwörterbuch des Wohnungswesens
insb.	insbesondere
i.S.d.	im Sinne der/des
i.V.m.	in Verbindung mit
JA	Juristische Arbeitsblätter (Zeitschrift)
JbAkDR	Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht
JbNSt	Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik
jew.	jeweils
Jg.	Jahrgang
JR	Juristische Rundschau (Zeitschrift)
JuS	Juristische Schulung (Zeitschrift)

JW	Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
JZ	JuristenZeitung (Zeitschrift)
Kap.	Kapitel
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
lit.	littera
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht
Mio.	Million(en)
Mot.	Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich
MPIfG	Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung
Mrd.	Milliarde(n)
MSchG	Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter – Mieterschutzgesetz
MSchVO	Bekanntmachung zum Schutze der Mieter – Mieterschutzverordnung
MüKo BGB	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
n.a.	nicht angegeben
n.F.	neue Fassung
NJ	Neue Justiz (Zeitschrift)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report, Zivilrecht (Zeitschrift)
Nr.	Nummer
NS	Nationalsozialismus/nationalsozialistisch
NSDAP	Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OLG	Oberlandesgericht
OLGE	Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts (Entscheidungssammlung)
ORDO	Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft
PiG	Partner im Gespräch (Schriftenreihe des Evangelischen Bundesverbandes für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis, vormals: Schriftenreihe des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland)
PreisstoppVO	Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen – Preisstoppverordnung
Prot.	Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Prot.-RJA	Protokolle der Vorkommission des Reichsjustizamts
RArbBl.	Reichsarbeitsblatt
Recht	Das Recht – Rundschau für den deutschen Juristenstand (Zeitschrift)
RG	Reichsgericht
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RGRK	Reichsgerichtsräte-Kommentar
RGSt	Entscheidungen des Reichsgerichts in Strafsachen
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RhBlW	Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung (Zeitschrift)

RMG	Reichsmietengesetz
Rn.	Randnummer
S./s.	Satz/Seite/siehe
SächsBGB	Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch
SeuffBl	Seuffert's Blätter für Rechtsanwendung (Zeitschrift)
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannte/sogeannter/sogeanntes
Sp.	Spalte
StGB	Strafgesetzbuch
s.u.	siehe unten
SWB	Der soziale Wohnungsbau in Deutschland (Zeitschrift)
u.	und
u.a.	unter anderem/und andere
Urt.	Urteil
v.	vom/von/vor
Var.	Variante
VfZ	Vierteljahreshefte für Zeitgeschichte (Zeitschrift)
VGB	Volksgesetzbuch
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
Vorbem.	Vorbemerkung(en)
WBewG	Wohnraumbewirtschaftungsgesetz
WMG	Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel – Wohnungsmangelgesetz
WMVO	Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel – Wohnungsmangelverordnung
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen – Wohnungsbindungsgesetz
WRV	Weimarer Reichsverfassung
WucherVO	Verordnung gegen den Wucher bei Vermittlung von Mieträumen – Wucherverordnung
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
ZAkDR	Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht
z.B.	zum Beispiel
ZEuP	Zeitschrift für Europäisches Privatrecht
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZfPW	Zeitschrift für die gesamte Privatrechtswissenschaft
ZfS	Zeitschrift für Sozialgeschichte des 20. und 21. Jahrhunderts
ZfÖ	Zeitschrift für Immobilienökonomie
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZNR	Zeitschrift für Neuere Rechtsgeschichte
ZPO	Zivilprozessordnung
ZRG GA	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Germanistische Abteilung
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
ZSR	Zeitschrift für Sozialreform
ZStaatsW	Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft
zust.	zustimmend

## 1. Kapitel

# Einführung

### A. Die Wohnraummiete als typisch deutsches Problem

Hierzulande wohnt mehr als die Hälfte der Bevölkerung zur Miete.<sup>1</sup> Laut einer Erhebung des europäischen Statistikamts Eurostat zu den Wohnverhältnissen im Jahr 2014<sup>2</sup> hat Deutschland damit im EU-weiten Vergleich prozentual und absolut betrachtet die meisten Mieter<sup>3</sup>. Während die ost- und südosteuropäischen EU-Staaten sehr hohe Eigentumsquoten aufweisen und dort im Schnitt weniger als 20 % der Bevölkerung zur Miete wohnen,<sup>4</sup> sind innerhalb der EU die deutschen Nachbarstaaten Belgien, Dänemark, Frankreich, Niederlande und Österreich mit Mieteranteilen zwischen 28,0 % (Belgien) und 42,8 % (Österreich) zwar am wenigsten, aber immer noch relativ weit von den hiesigen Werten entfernt. Weltweit findet sich nur in der Schweiz mit 56,5 % der Gesamtbevölkerung ein höherer Mieteranteil.<sup>5</sup> Nimmt man die deutschen Großstädte in den Blick, werden die Zahlen noch deutlicher: In Berlin wohnen derzeit über 85 %, in Hamburg ca. 78 % der Bevölkerung zur Miete, der ganz überwiegende Teil davon in Geschosswohngebäuden.<sup>6</sup> Um das Jahr 1900 lag der Mieteranteil im damaligen Kaiserreich sogar flächendeckend auf diesem Niveau, in den prosperierenden Großstädten teilweise

---

<sup>1</sup> Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamts betrug der Mieteranteil im Jahr 2014 54,5 %, *Statistisches Bundesamt*, Statistisches Jahrbuch 2019, S. 166; vgl. auch *Kofner*, WuM 2017, 370.

<sup>2</sup> *Eurostat*, Pressemitteilung Nr. 204/2015, S. 2.

<sup>3</sup> In dieser Arbeit wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit für Personenbezeichnungen das generische Maskulinum verwendet.

<sup>4</sup> Das Extrem bildet hier nach der o.g. Erhebung von Eurostat Rumänien mit einem Mieteranteil von nur 3,9 %, während in Slowenien immerhin 23,3 % der Bevölkerung zur Miete wohnen. Die hohen Werte in diesen Ländern hängen vor allem mit der Privatisierung des einstigen Kollektiveigentums nach dem Zerfall der Sowjetunion um das Jahr 1990 zusammen, *Oestmann*, in: HKK BGB, §§ 535–580a Rn. 4.

<sup>5</sup> *Schweizer Bundesamt für Statistik*, Struktur- und Wohnungstatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, 2019; vgl. auch *Donner*, Mietwohnungspolitik, S. 285.

<sup>6</sup> *Weigelt*, Die wachsende Stadt, S. 1 m.w.N.



noch höher.<sup>7</sup> Die besondere Bedeutung der Wohnraummiete lässt sich also mit Recht als „typisch deutsches Problem“<sup>8</sup> bezeichnen.

Überhaupt ist es interessant zu beobachten, dass „gerade wirtschaftlich fortschrittliche Länder wie Deutschland, die Schweiz oder Schweden höhere Mieteranteile haben“<sup>9</sup> und dass zugleich über die Schweiz berichtet wird, das Land sei ein „Paradies für Mieter“<sup>10</sup>, weil dort vergleichsweise strenge Bestimmungen zur Regulierung der Miethöhe gelten. Damit stellt sich zwangsläufig die Frage, ob ein Zusammenhang zwischen der Ausgestaltung der rechtlichen Regelungen des Mietverhältnisses und dem prozentualen Mieteranteil besteht, ob also die rechtliche Ausgestaltung der Wohnraummiete eine bedeutende Rolle für die Entscheidung über Kauf oder Miete von Wohnraum<sup>11</sup> spielt.

Dabei sind allerdings wesentlich mehr Faktoren als nur die gesetzliche Regelung des betreffenden Rechtsverhältnisses von Bedeutung. So ist beispielsweise denkbar, dass die Mietbelastungsquote in anderen Ländern höher ist, die Mieten also einen höheren Anteil des Einkommens in Anspruch nehmen,<sup>12</sup> dass der Eigentumserwerb im Verhältnis deutlich günstiger ist und sich schneller amortisiert, dass der (soziale) Wohnungsbau in unterschiedlichem Maß gefördert wird oder dass Bauauflagen für bestimmte Gebäudetypen leichter zu erfüllen sind. Zudem bestehen einige historische Besonderheiten, die immer wieder als Erklärungsansätze herangezogen werden.<sup>13</sup> Dies

<sup>7</sup> Vgl. *Brander*, Wohnungspolitik als Sozialpolitik, S. 81; *Kohl*, MPIfG-Jahrbuch 2015/16, 61 (64); *Wischer*, in: Geschichte des Wohnens, Bd. 3, S. 391.

<sup>8</sup> *Oestmann*, in: HKK BGB, §§ 535–580a Rn. 4; zur überragenden sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung der Miete insbesondere in Deutschland s. auch *Emmerich*, in: *Staudinger/Eckpfeiler*, *Miete* (O.), Rn. 3.

<sup>9</sup> *Kohl*, MPIfG-Jahrbuch 2015/16, 61 (63).

<sup>10</sup> [https://www.welt.de/print/die\\_welt/finanzen/article172337298/Paradies-fuer-Mieter.html](https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article172337298/Paradies-fuer-Mieter.html) (zuletzt aufgerufen am 07.06.2021).

<sup>11</sup> Ausführlich zur Entscheidung für „Miete oder Eigentum“ *Hentschel*, WuM 1999, 668 ff.; aktuell zu den Auswirkungen eines streng regulierten Wohnungsmarktes auf die Wohneigentumsquote *Kholodilin/Kohl*, DIW-Wochenbericht 38/2019, 701 ff.

<sup>12</sup> Eine Übersicht zur Überbelastung durch Wohnkosten in der Europäischen Union, die ab Wohnkosten in Höhe von 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens angenommen wird, findet sich bei *Eurostat*, Pressemitteilung Nr. 204/2015, S. 3. Deutschland rangiert in diesem Negativranking auf dem zweiten Platz hinter Griechenland, die Belastung ist hierzulande also verhältnismäßig hoch, was sich auch in einer unterdurchschnittlichen Zufriedenheit mit der Wohnsituation widerspiegelt, vgl. *Eurostat*, Pressemitteilung Nr. 204/2015, S. 4.

<sup>13</sup> Vgl. nur *Kohl*, MPIfG-Jahrbuch 2015/16, 61 (63 ff.). So wird für Deutschland beispielsweise angeführt, dass nach dem Zweiten Weltkrieg vorrangig große Wohnblöcke mit Mietwohnungen gebaut wurden, um die kriegsbedingte Zerstörung von Wohnraum möglichst schnell zu überwinden. Zu den Eigenheiten des deutschen Wohnungssystems s. ferner *Kofner*, WuM 2017, 370 f.

kann durch die Beobachtung bestätigt werden, dass zwischen den Wohneigentumsquoten in Deutschland und den USA schon seit mehr als einem Jahrhundert eine nahezu konstante Diskrepanz von etwa 20 % besteht.<sup>14</sup>

Im Gegenteil sorgt ein stark reguliertes Mietrecht mitunter dafür, dass weniger Menschen bereit sind, Wohnraum zu vermieten, was im Ergebnis sogar zu einer erhöhten Wohneigentumsquote führen kann.<sup>15</sup> Insofern lässt sich nicht abschließend beantworten, ob ein besonders mieterfreundliches Wohnraummietrecht ein wesentlicher Faktor dafür ist, dass der Mieteranteil in einem Staat höher oder niedriger als in einem anderen ist. Eine Beschäftigung allein mit den Auswirkungen staatlicher Rechtsetzung in diese Richtung erscheint daher wenig zielführend. Interessanter und aussagekräftiger ist hingegen die umgekehrte Konstellation, nämlich die Frage, ob respektive inwieweit die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Mietrechts von der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Die infolge einer solchen Beeinflussung ergriffenen Maßnahmen lassen sich dann wiederum auf die konkrete Erreichung ihrer Ziele untersuchen.

## B. Der Grund(rechts)konflikt in Mietverhältnissen

Das grundsätzliche Regelungsproblem des Mietvertrags lässt sich auf eine einfache Formel herunterbrechen: „Viele Menschen haben Sachen, die sie nicht selbst gebrauchen. Andere Menschen benötigen Sachen, die sie nicht selbst haben.“<sup>16</sup> Dieser scheinbar so simplen wechselseitigen Beziehung zwischen Mietern und Vermietern liegt allerdings ein Konflikt von verfassungsrechtlicher Dimension zugrunde, der sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) fortsetzt.<sup>17</sup> Auf der einen Seite steht der Vermieter, dessen Eigentum durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützt wird und der damit gem. § 903 S. 1 BGB grundsätzlich nach seinem Belieben verfahren kann.<sup>18</sup> Auf der anderen Seite findet sich der Mieter, dessen Besitz im Bereich von Wohnraummiet-

---

<sup>14</sup> Abbildung 2 bei *Kohl*, MPIfG-Jahrbuch 2015/16, 61 (64); zur traditionell niedrigen Wohneigentumsquote und der daher besonders großen Bedeutung des Wohnraummietrechts in Deutschland s. auch *Oestmann*, in: HKK BGB, §§ 535–580a Rn. 67.

<sup>15</sup> *Kholodilin/Kohl*, DIW-Wochenbericht 38/2019, 701 (707).

<sup>16</sup> *Oestmann*, in: HKK BGB, §§ 535–580a Rn. 1.

<sup>17</sup> Besonders deutlich wird dies im Zusammenhang mit den Mietpreisbeschränkungen, dazu ausführlich *Heusch*, NZM 2020, 357 ff.

<sup>18</sup> Zur Entwicklung des Grundeigentums, seiner bürgerlich-rechtlichen Regelung und seiner verfassungsrechtlichen Gewährleistung s. *Rittstieg*, JZ 1983, 161 (162 ff.).

verhältnissen nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts<sup>19</sup> ebenfalls durch das Eigentumsgrundrecht des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützt wird. Zudem kommt dem Mieter die in Art. 14 Abs. 2 GG verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums zugute,<sup>20</sup> die das „Bindeglied zwischen dem Eigentum und dem Sozialstaatsprinzip“<sup>21</sup> darstellt. Aus dieser Sozialbindung kann er selbst zwar keine subjektiven Abwehrrechte herleiten, sie ergeben sich aber gleichsam als Reflex aus dem Spannungsverhältnis von Art. 14 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 GG.<sup>22</sup> Das Bundesverfassungsgericht beschrieb diese Konfliktsituation jüngst mit folgenden Worten:

„Der Gesetzgeber muss die Freiheitssphäre der Einzelnen mit dem Wohl der Allgemeinheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Orientierungspunkt, sondern auch Grenze für die Beschränkung des Eigentums. Zugleich muss das zulässige Ausmaß einer Sozialbindung auch vom Eigentum selbst her bestimmt werden. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, der Regelungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen in einem unlösbaren Zusammenhang. Dagegen ist die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist; hierfür sind dessen Eigenart und Funktion von entscheidender Bedeutung.“<sup>23</sup>

Als verfassungsrechtlicher Auftrag zum Schutz des Mieters lässt sich bei entsprechender Lesart ferner das Sozialstaatsprinzip aus Art. 20 Abs. 1, 28 Abs. 1 GG verstehen,<sup>24</sup> dem teilweise ein „Recht auf gesichertes Wohnen“<sup>25</sup> entnommen wird. Schließlich können auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts noch das Allgemeine Persönlichkeitsrecht aus Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG, insbesondere in seiner Ausprägung als Recht auf informationelle Selbstbestimmung, das Gleichheitsgrundrecht gem. Art. 3 GG,

<sup>19</sup> Grundlegend BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1 = NJW 1993, 2035. Dieser Entscheidung sind weite Teile der Literatur entgegengetreten, s. nur die zahlreichen Nachweise bei *Decker*, Wohnraummietrecht, S. 57; *Emmerich*, FS Gitter, S. 241 ff.; *Heinisch*, Wohnraummiete, S. 55.

<sup>20</sup> Vgl. *Sonnenschein*, ZMR 1996, 109 (110); dazu auch *Kment*, NJW 2018, 3692 f.

<sup>21</sup> *Weigelt*, Die wachsende Stadt, S. 64 m.w.N.

<sup>22</sup> *Decker*, Wohnraummietrecht, S. 56 f.; *Weigelt*, Die wachsende Stadt, S. 63 ff.

<sup>23</sup> BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054 (3057) = NZM 2019, 676 (680).

<sup>24</sup> *Decker*, Wohnraummietrecht, S. 58 f.; vgl. auch *Sonnenschein*, ZMR 1996, 109 (110); einschränkend *Weigelt*, Die wachsende Stadt, S. 57 ff.

<sup>25</sup> *Neuner*, Privatrecht und Sozialstaat, S. 103 u. S. 256 ff. (auch zu einem „Recht auf Wohnraum“); zum „Recht auf Wohnen“ in einigen Länderverfassungen s. *Paschke*, Das Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete, S. 246 f.; *Schollmeier*, Wohnraum als Verfassungsfrage, S. 184 ff. Im Jahr 1991 wurde vom Präsidenten des Deutschen Mieterbundes Gerhard Jahn gar die explizite Verankerung eines „Rechts auf Wohnraum“ im GG angeregt, vgl. *Emmerich*, ORDO 43 (1992), 357 (359). Jüngst wurde von der Bundestagsfraktion DIE LINKE erneut die Verankerung eines „Grundrechts auf Wohnen“ in einem neu zu schaffenden Art. 14a GG gefordert, s. BT-Drucks. 19/16479.

das Grundrecht auf Freizügigkeit gem. Art. 11 Abs. 1 GG und die Unverletzlichkeit der Wohnung gem. Art. 13 Abs. 1 GG bedeutsam werden.<sup>26</sup> Die so gesteckten Rahmenbedingungen werden im Privatrecht insbesondere durch die mieterschützenden Regelungen des Wohnraummietrechts (§§ 549 bis 577a BGB), durch den possessorischen Besitzschutz nach den §§ 858 ff. BGB und nicht zuletzt durch die Generalklauseln, die aufgrund der mittelbaren Drittwirkung der Grundrechte besonders im Lichte des Verfassungsrechts auszulegen sind,<sup>27</sup> konkretisiert. Immer wieder stellte und stellt sich dabei die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit mieterschützender Maßnahmen, die zugleich den Vermieter in der Nutzung seines Eigentums beschränken.<sup>28</sup>

Aufgrund der weit über juristische Feinheiten hinausgehenden tatsächlichen Bedeutung der Wohnraummiete hatte sich jedoch die Einsicht, dass das Spannungsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter einer umfangreichen rechtlichen Regelung bedarf, im deutschen Raum bereits durchgesetzt, bevor die geschilderte verfassungsrechtliche Einkleidung hinzukam.<sup>29</sup> Mit dem Inkrafttreten des BGB wurde dann erstmals der für das gesamte Staatsgebiet des Kaiserreiches verbindliche Versuch unternommen, die naturgemäß divergierenden Standpunkte gegeneinander abzuwägen und den Mietvertrag als besonderen Vertragstypus detailliert zu regeln. Dem Gedanken der Vertragsfreiheit, der Teil der verfassungsrechtlich verbürgten Privatautonomie<sup>30</sup> ist und als eine der wichtigsten rechtswissenschaftlichen Errungenschaften

---

<sup>26</sup> Decker, Wohnraummietrecht, S. 59 f.; umfassend zur verfassungsrechtlichen Gewährleistung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum Schollmeier, Wohnraum als Verfassungsfrage, S. 106 ff.

<sup>27</sup> Grundlegend BVerfG, Beschl. v. 15.01.1958 – 1 BvR 400/51, BVerfGE 7, 198 = NJW 1958, 257; ausführlich zum Verhältnis von Privatrecht und Verfassung Honsell, in: Staudinger/Eckpfeiler<sup>6</sup>, Einl. zum BGB (A.), Rn. 68a.

<sup>28</sup> Vgl. beispielsweise die Darstellung maßgeblicher Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zum Mietpreisrecht bei *Schuldt*, Mietpreisbremse, S. 161 ff. Paradigmatisch für die Probleme bei gesetzgeberischen Eingriffen in das Eigentumsgrundrecht von Vermietern steht auch die aktuelle Diskussion um die bundesrechtliche „Mietpreisbremse“ und landesrechtliche „Mietendeckel“.

<sup>29</sup> Die Wohnung (§ 140) und das Eigentum (§ 164) galten bereits nach der Paulskirchenverfassung v. 1849, die jedoch nie in Kraft getreten ist, als unverletzlich. Die Bismarck'sche Reichsverfassung v. 1871 enthielt indessen keine Auflistung von derartigen Grundrechten, die erst mit der Weimarer Reichsverfassung v. 1919 (WRV) und somit nach dem Inkrafttreten des BGB rechtsgültig eingeführt wurden. Für einen Überblick über die privatrechtlichen Regelungen der (Wohnraum-)Miete vor dem Inkrafttreten des BGB s.u. S. 39 ff.

<sup>30</sup> Vgl. heutzutage Art. 2 Abs. 1 GG von 1949. Schon Art. 152 WRV enthielt ein Bekenntnis zur Vertragsfreiheit, das jedoch nach *Rückert*, in: Naturrecht im 19. Jahrhundert, S. 135 (147), „recht lustlos und prinziplos“ wirkte. Faktisch setzte sich die Privatautonomie bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts allmählich durch.

des 19. Jahrhunderts angesehen werden kann,<sup>31</sup> war es jedoch geschuldet, dass die mietrechtlichen Regelungen zunächst eher den Charakter eines unverbindlichen Leitfadens für die Vertragsparteien einnahmen. Mieter und Vermieter waren also – bis auf wenige Ausnahmen – frei in der Entscheidung über Abschluss, Inhalt und Beendigung des Mietvertrags. Dieser gesetzliche Idealzustand kann aber nach verbreiteter Ansicht nur solange aufrechterhalten werden, wie „sich die Parteien mit der Macht zur Selbstbestimmung gegenüberstehen“.<sup>32</sup> Dies wird dann problematisch, wenn das Pendel zu stark in Richtung von Angebot oder Nachfrage ausschlägt. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist es in aller Regel die Angebotsseite, die der großen Nachfrage nicht gerecht wird. Kommt es zu einer erheblichen Verknappung geeigneten Wohnraums, stellt sich seit jeher die Frage, ob und mit welcher Intensität der Gesetzgeber Eingriffe in den grundsätzlich freien Mietwohnungsmarkt vornehmen sollte. Damit ist in aller Kürze der epochenübergreifende Konflikt zwischen „Freiheit und Zwang bei der Wohnraummiete“<sup>33</sup> skizziert.

### C. Die besondere Aktualität des Konflikts

Ausschlaggebend für eine ausführliche Abhandlung über die Entwicklung des Wohnraummietrechts und seine Korrelation mit der Wohnungsmarktentwicklung war neben dem hundertjährigen Jubiläum der Mieterschutzgesetzgebung die erschreckende Aktualität des seit über einem Jahrhundert geführten Konflikts über Freiheit und Zwang. Denn auch über 100 Jahre nach der ersten Mieterschutzverordnung von 1917 dominieren wohnungspolitische Forderungen und Fragestellungen sowohl die Tagespresse als auch den politischen und juristischen Alltag.<sup>34</sup> Dabei werden zum einen der Wohnungsmangel, zum anderen und zuvörderst die steigenden Mieten in den Städten angeprangert;<sup>35</sup> sogar Gedankenspiele zu massenhaften Enteignungen bzw. Vergesellschaftungen sind keine Seltenheit mehr<sup>36</sup>. Mit Abstand am

<sup>31</sup> *Sommerschein*, DWW 1992, 193; ausführlich zur Legitimation der Vertragsfreiheit im 19. Jahrhundert s. *Rückert*, in: *Naturrecht im 19. Jahrhundert*, S. 135 ff.

<sup>32</sup> *Sommerschein*, DWW 1992, 193.

<sup>33</sup> So lautete der Titel des 15. Fachgesprächs des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V. v. 24.–26.04.1996. Die Vorträge und Diskussionsbeiträge sind veröffentlicht in: PiG 49 (1996). Unter Berücksichtigung der großen Strömungen des Privatrechts im 19. und 20. Jahrhundert stellt sich generell die übergeordnete Frage, ob sich Freiheit und (sozialer) Zwang gegenseitig ausschließen müssen oder ob „frei und sozial“ nicht auch Hand in Hand gehen können, s. *Rückert*, „Frei und sozial“ als Rechtsprinzip, passim.

<sup>34</sup> Zu dieser Beobachtung vgl. nur *Weber*, ZMR 2019, 389; s. ferner die Nachweise in den nachfolgenden Fußnoten.

<sup>35</sup> Vgl. aus juristischer Warte u.a. *Fleindl*, WuM 2019, 165 (166 f.); *Kment*, NJW 2018, 3692; *Knauth*, ZfIR 2019, 509.

<sup>36</sup> Ausführlich zu einer wohnraumbezogenen Bodenpolitik, wobei u.a. die vom Jus-

häufigsten wurde in jüngerer Zeit aber über die bundesrechtliche „Mietpreisbremse“<sup>37</sup> sowie über landesrechtliche „Mietendeckel“<sup>38</sup> diskutiert. Erst Ende 2018 erließ der Bundestag zudem mit Zustimmung des Bundesrats ein Gesetz, das die Bundesregierung in Anknüpfung an das historische Vorbild von 1923 als „Mieterschutzgesetz“ bezeichnete. Die damalige Bundesjustizministerin Katarina Barley betonte in einer begleitenden Stellungnahme die gesellschaftspolitische Bedeutung der Thematik:

„Die hohen Mieten sind die neue soziale Frage. Mit dem Mieterschutzgesetz stärken wir die Rechte von Mietern, schützen sie vor Verdrängung und begrenzen die finanziellen Folgen von Modernisierungen [...]“<sup>39</sup>

Mit Blick auf den historischen Bezug wird in dieser Arbeit u.a. der Frage nachgegangen, ob es sich bei alledem lediglich um alten Wein in neuen Schläuchen handelt und ob derartige Maßnahmen in der Vergangenheit jemals den gewünschten Erfolg gebracht haben. Der Weg scheint nach einer kurzen Phase der Liberalisierung ab dem Jahr 1960<sup>40</sup> auch heute wieder in

---

Vorsitzenden Kevin Kühnert und vom Bundesvorsitzenden von Bündnis 90/Die Grünen Robert Habeck angesprochenen Möglichkeiten der Enteignung und Sozialisierung diskutiert werden, s. *Burgi*, NVwZ 2020, 257 ff. Kritische Stellungnahmen zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ finden sich u.a. bei *Kloepfer*, NJW 2019, 1656 ff.; *Knauthe*, ZfIR 2019, 509 (510 ff.); *Schedel/Schuldt*, ZRP 2019, 78.

<sup>37</sup> Vgl. zu diesem allgegenwärtigen Thema aus juristischer Perspektive u.a. *Börstinghaus*, NJW 2018, 665 ff.; *Häublein*, ZfPW 2020, 1 ff.; *Herrlein*, NZM 2016, 1 ff.; *Schollmeier*, Wohnraum als Verfassungsfrage, S. 275 ff.; *Schuldt*, Mietpreisbremse, passim u. insb. S. 23 f. m.w.N. zur diszipliniübergreifenden Auseinandersetzung mit der Mietpreisbremse. Von den zahlreichen wirtschaftswissenschaftlichen Beiträgen zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse seien hier neben den Nachweisen bei *Schuldt*, Mietpreisbremse, S. 24 (Fn. 10), lediglich genannt: *Kholodilin/Mense/Michelsen*, DIW-Wochenbericht 7/2018, 108 ff.; *Thomschke*, ZIO 2019, 21 ff.

<sup>38</sup> Aufsehen hat vor allem der sog. Berliner „Mietendeckel“ erregt, der am 30.01.2020 beschlossen wurde und am 23.02.2020 in Kraft trat (GVBl. Bln. 2020, S. 50). Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz im März 2021 mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für verfassungswidrig und damit nichtig erklärt, BVerfG, Beschl. v. 25.03.2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, NJW 2021, 1377 ff. Dies entspricht auch der bis dahin h.M., vgl. nur LG Berlin, Aussetzungs- und Vorlagebeschl. v. 12.03.2020 – 67 S 274/19, NZM 2020, 368, sowie die zahlreichen Nachweise bei *Börstinghaus*, in: Blank/Börstinghaus, Vorbem. zu §§ 557–561 Rn. 18a; *Schedel/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 ff.; *Schollmeier*, Wohnraum als Verfassungsfrage, S. 502 f. Ebenso zu einem gescheiterten Volksbegehren in Bayern BayVerfGH, Entscheidung v. 16.07.2020 – Vf. 32 IX-20, NZM 2020, 649.

<sup>39</sup> [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Artikel/DE/2018/090518\\_Miete\\_Kabinett.html](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Artikel/DE/2018/090518_Miete_Kabinett.html) (zuletzt aufgerufen am 07.06.2021). Vgl. auch *Fleindl*, WuM 2019, 165 (166); *Knauthe*, ZfIR 2019, 509; *Schedel/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572; *Schollmeier*, Wohnraum als Verfassungsfrage, S. 29.

<sup>40</sup> Eingeleitet wurde diese Phase mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangs-

Richtung einer umfassenden Regulierung des Wohnraummietrechts zu weisen, die es in annähernd vergleichbarer Form bereits vor etwa 100 Jahren gab. In den Dekaden ab 1917 lässt sich insgesamt ein wellenartiges An- und Absteigen der Regulierungswut des Gesetzgebers mit zumeist bescheidenem Erfolg ausmachen.<sup>41</sup> Die richtigen Lehren wurden daraus bis heute nicht gezogen.

## D. Gegenstand der Untersuchung

Die soeben konturierte Thematik ist derart weitreichend, dass der Untersuchungsgegenstand einer genaueren Beschreibung und einer damit verbundenen Eingrenzung bedarf, was zuerst einige Begriffsbestimmungen erforderlich macht.

### I. Begriffsbestimmungen

Als Oberbegriff fungiert im Folgenden der Ausdruck der „Wohnungspolitik“. Dieser erstreckt sich auf „alle Maßnahmen staatlicher Träger und Organe der Wirtschafts- und Sozialpolitik, mit denen das Ziel verfolgt wird, die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu beeinflussen“.<sup>42</sup> Vereinfacht ausgedrückt geht es also um alle staatlichen Maßnahmen, die sich mit dem Wohnungswesen befassen.<sup>43</sup> Der Begriff des Wohnungswesens beschreibt nach tradierter Auffassung jedenfalls diejenigen „Angelegenheiten [...], die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen“<sup>44</sup>. Dazu zählen „nicht nur

---

wirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23.06.1960 (BGBl. 1960 I, S. 389). Dazu *Hilden*, Rechtstatsachen, S. 38 ff.; *Jenkis*, ORDO 32 (1981), 141 (154 f.); *Lutz*, Mieterschutz, S. 59 ff.; *Müller/Böttcher*, DuR 1973, 335 (338 ff.); *Sonnenschein*, PiG 28 (1988), 11 (29 ff.).

<sup>41</sup> Ähnliche Urteile zum (Miss-)Erfolg des Mietpreises der letzten 100 Jahre finden sich bereits bei *Herrlein*, NZM 2016, 1 (9); *Sonnenschein*, PiG 28 (1988), 11 (41); grafische Darstellung der Mietregulierungsindizes in den vergangenen 100 Jahren bei *Kholodilin/Kohl*, DIW-Wochenbericht 38/2019, 701 (705). Auch heutige Mietpreisregelungen schneiden nicht gut ab, s. nur die Zwischenbilanz zum inzwischen für verfassungswidrig erklärten Berliner „Mietendeckel“ bei *Hahn/Kholodilin/Waltl*, DIW-Wochenbericht 8/2021, 118 ff.

<sup>42</sup> *Heinelt/Egner*, in: *Regieren in der BRD*, S. 203; s. auch *Donner*, Mietwohnungspolitik, S. 82 f.; *Kholodilin/Kohl*, DIW-Wochenbericht 38/2019, 701 (704).

<sup>43</sup> Überblicksartig zum Arsenal der wohnungspolitischen Maßnahmen *Kholodilin/Kohl*, DIW-Wochenbericht 38/2019, 701 (704); *Knauthe*, ZfIR 2019, 509 ff.

<sup>44</sup> BVerfG, Gutachten v. 16.06.1954 – 1 PBvV 2/52, BVerfGE 3, 407 (416) = NJW 1954, 1474 (zu Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG); dazu auch *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Art. 74 Rn. 131; *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284).

die ökonomischen und sozialen, sondern auch die kulturellen, technischen, hygienischen und politischen Bereiche der modernen Behausung“.<sup>45</sup> Die Handlungsinstrumente der Wohnungspolitik zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung lassen sich allgemein in unterstützende bzw. Anreize schaffende („positive“) und regulative („negative“) Maßnahmen unterteilen. Während zu den „positiven“ Maßnahmen insbesondere die Objektförderung<sup>46</sup> (z.B. Unterstützung bei der Baulandbeschaffung und Wohnungsbauförderung) sowie die Subjektförderung<sup>47</sup> (z.B. durch Zahlung von Wohngeld) zählen,<sup>48</sup> ist die „Wohnungszwangswirtschaft“<sup>49</sup> das „negative“ Gegenstück und meint die Steuerung des Wohnungsmarktes durch Eingriffe in das Verfügungsrecht des Vermieters.<sup>50</sup> Zwar bestehen gegen den Begriff der „Wohnungszwangswirtschaft“ gewisse Vorbehalte, allerdings hat sich dieser im 20. Jahrhundert fest etabliert und wurde in der Vergangenheit auch vom Gesetzgeber verwendet<sup>51</sup>, sodass es nicht sinnvoll erscheint, von dessen Gebrauch abzurücken. Wichtig ist, dass das den mit ihm umschriebenen Maßnahmen inhärente Zwangselement nicht *per se* mit einer negativen Wertung verknüpft wird.<sup>52</sup> Erwägen ließe sich deshalb eine Bezeichnung als „Wohnungswirtschaft“. Dies würde freilich in Konflikt mit dem gleichnamigen Oberbegriff für den umfangreichen Wirtschaftszweig geraten, „der die Erstellung, Verwaltung, Vermietung u.Ä. von Wohnungen umfasst“<sup>53</sup> und damit einen viel weiteren Bedeutungsgehalt hat. Daher wird auch in dieser Arbeit von der Wohnungs-

---

<sup>45</sup> *Preller*, Praxis und Probleme der Sozialpolitik, S. 568. Ein umfangreiches Bild dessen, was vom Oberbegriff „Wohnungswesen“ erfasst wird, zeichnet das Handwörterbuch des Wohnungswesens aus dem Jahr 1930, das aber bezeichnenderweise keinen Artikel enthält, der sich an einer Definition des titelgebenden Begriffs versucht. Zur Vielschichtigkeit des Begriffs s. auch *Weber*, ZMR 2019, 389 (390).

<sup>46</sup> Dazu ausführlich *Donner*, Mietwohnungspolitik, S. 104 ff.

<sup>47</sup> *Donner*, Mietwohnungspolitik, S. 208 ff.

<sup>48</sup> Dazu im Ganzen *Heinelt/Egner*, in: Regieren in der BRD, S. 203 (205); *Preller*, Praxis und Probleme der Sozialpolitik, S. 575 ff.

<sup>49</sup> Zur negativen Konnotation dieses Begriffs s. nur *Preller*, Praxis und Probleme der Sozialpolitik, S. 581.

<sup>50</sup> *Roquette*, Mieterschutz und soziales Mietrecht, S. 17; s. auch *Führer*, Mieter, S. 15: „Mit dem Begriff ‚Wohnungszwangswirtschaft‘ bezeichneten die Zeitgenossen in Deutschland seit den 20er Jahren ein 1917/18 entstandenes Gefüge von öffentlichen Vorschriften, mit denen das Verfügungsrecht des Hausbesitzers über von ihm vermietete Wohnräume stark eingeschränkt, teilweise sogar völlig beseitigt wurde.“

<sup>51</sup> Vgl. das bereits eben in Fn. 40 genannte Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht v. 23.06.1960.

<sup>52</sup> S. auch *Gross*, in: Beiträge zur künftigen Entwicklung des Mietrechts, S. 10 (17): „Ganz zu Unrecht bezeichnet man die heutige Wohnungswirtschaft [...] als eine Zwangswirtschaft.“

<sup>53</sup> <https://www.duden.de/rechtschreibung/Wohnungswirtschaft> (zuletzt aufgerufen am 07.06.2021).



zwangswirtschaft gesprochen. Zu ihren integralen Bestandteilen, die durch die Gesetzgebung zu den Mietrechtsverhältnissen sowohl auf dem Gebiet des Privatrechts als auch im Bereich des öffentlichen Rechts verwirklicht wurden, zählten die Maßnahmen zur Wohnraumbewirtschaftung, zum Bestandsschutz und zur Steuerung der Mietpreise.<sup>54</sup>

Insbesondere in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts unterlag die Gesellschaftsauffassung einem stetigen Wandel, der dafür sorgte, dass Einschränkungen der Privatautonomie immer seltener als störend, sondern vielmehr als notwendig empfunden wurden.<sup>55</sup> Aus dem „hässlichen Entlein“ Wohnungszwangswirtschaft wurde im Laufe der Jahrzehnte der „schöne Schwan“ des sozialen Mietrechts. Unter diesem versteht man heutzutage ein Mietrecht, das zum Schutz des Mieters gegenüber der Willkür des Vermieters die vertragliche Gestaltungsfreiheit einschränkt.<sup>56</sup> Als seine wichtigsten Ausprägungen gelten der Bestandsschutz und Regelungen zur Miethöhe (sog. Preisschutz oder auch Mietpreisregulierungen bzw. -beschränkungen),<sup>57</sup> die wiederum Ausfluss der Sozialbindung des Eigentums sind.<sup>58</sup> Teilweise werden Versuche zu einer weiteren Systematisierung unternommen, beispielsweise mit dem Topos des „Dynamisierungsinteresses“<sup>59</sup>. Darunter sollen u.a. die heutigen Regelungen der §§ 553 BGB (Pflicht zur Gestattung der Aufnahme Dritter in die Wohnung) und 554a BGB (Zustimmungspflicht des Vermieters zur Herstellung von Barrierefreiheit) fallen. Da sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGB und auch im späteren Kriegsnotrecht – abgesehen von den Bestimmungen zur Überlassung des Gebrauchs an Dritte – aber keine Regelungen fanden, die sich zweifelsfrei in diese Kategorie einordnen lassen, bietet sie sich für hiesige Zwecke nicht an. Allgemein gerät der Versuch einer durchgehenden Kategorisierung und Systematisierung insbesondere in den

---

<sup>54</sup> Vgl. *Hattenhauer*, Europäische Rechtsgeschichte, Rn. 2123; *Häublein/Lehmann-Richter*, in: Soziales Mietrecht in Europa, S. 33 (36 f.); *Jenkis*, ORDO 32 (1981), 141 (150); *Kerner*, Wohnraumzwangswirtschaft, S. XII; *Kofner*, DWW 1997, 321; *Müller/Böttcher*, DuR 1973, 335 (336); *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284); *Schollmeier*, Wohnraum als Verfassungsfrage, S. 51; *Sonnenschein*, DWW 1992, 193 (196); *Weber*, ZMR 2019, 389 (390); *Weitnauer*, Der Schutz des Schwächeren, S. 24.

<sup>55</sup> Insbesondere der Erste Weltkrieg hatte, wie noch herausgearbeitet wird, einen bedeutenden Einfluss auf die „Überwindung liberaler Vorbehalte“, so *Haerendel*, ZSR 45 (1999), 843 (844).

<sup>56</sup> *Zehelein*, in: BeckOK BGB, § 535 Rn. 182; ähnlich *Drettmann*, in: Bub/Treier, Kap. I Rn. 121; *Lehmann-Richter*, FS Derleder, S. 325 (326).

<sup>57</sup> S. nur *Weidenkaff*, in: Palandt BGB, Einf. v. § 535 Rn. 127 ff.; *Börstinghaus*, WuM 2018, 610 (611); *Gärtner*, JZ 1991, 477 (478). Dies sind zwei der drei wesentlichen Elemente der Wohnungszwangswirtschaft, was den soeben genannten Ursprung des „sozialen Mietrechts“ nur verdeutlicht.

<sup>58</sup> *Drettmann*, in: Bub/Treier, Kap. I Rn. 121.

<sup>59</sup> *Lehmann-Richter*, FS Derleder, S. 325 (326).

## Sachregister

- Akademie für Deutsches Recht 263, 268, 279, 304 ff., 335 ff.
- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) 40, 66, 69, 207, 236 f.
- Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten (ALR) 40 ff., 49, 54, 61, 65 f., 69, 71, 86, 89 ff., 93, 95, 117, 207
- Altbauten 174, 212, 214 f., 221, 230, 245, 249
- Aufhebungsgründe nach dem Mieterschutzgesetz 201, 203 ff., 219
- Aufhebungsklage 202 ff., 208 f., 213, 217 ff., 222
- Auslegung von Verträgen *siehe* Vertragsauslegung
- Außerordentliche Kündigung *siehe* Kündigung, außerordentliche
- Bayerischer Entwurf 41, 69, 95
- Behausungsziffer 26
- Behelfsheime 257, 269
- Berufsheime *siehe* Werkheime
- Besitzschutz 5, 50, 58, 65 ff.
- Bestandsmietenbegrenzung 79, 82 f., 97
- Bismarck'sche Reichsverfassung 5, 180, 193
- Bundesgerichtshof (BGH) 12, 18, 64, 95
- Code civil 40 f., 69, 89
- Codex Maximilianus Bavaricus Civilis* (CMBC) 40 f.
- Deutscher Einheitsmietvertrag (DEMV) 271 ff., 301, 303 f., 320, 322, 331 f.
- Dresdener Entwurf 40, 45, 69, 89, 95
- Dritte Steuernotverordnung *siehe* präsidiale Notverordnungen
- Durchführungsverordnung zum Vierjahresplan *siehe* Vierjahresplan
- Eheschließungen 37, 167, 169, 178 f., 250, 351
- Eigenbedarfskündigung *siehe* Kündigung wegen Eigenbedarfs
- Einigungsamt 137 ff., 141 ff., 149 f., 153 ff., 159 f., 189, 193, 197 ff., 205, 208, 210, 213, 218, 222 f., 239, 242, 292, 294 f.
- Erbbaurecht 171, 341
- Erben 65, 101, 139 f., 292
- Ermächtigungsgesetze 136, 141, 151, 164, 174, 186 f., 267, 287
- Erste Steuernotverordnung *siehe* präsidiale Notverordnungen
- Fehlbedarf *siehe* Wohnungsfehlbestand
- Fehlbestand *siehe* Wohnungsfehlbestand
- Formularmietverträge 14, 18, 48, 77, 98 ff., 118 ff., 130 f., 241, 267, 272 ff., 282 ff., 320, 328, 349, 351
- Fristlose Kündigung *siehe* Kündigung, fristlose
- Gebäudeentschuldungssteuer *siehe* Hauszinssteuer
- Gemeinderichtlinien 316, 320, 329
- Gesetzgebungskompetenz 7, 40, 184 f., 267
- Gesetzliche Miete 196 ff., 199 f., 208, 216, 221 ff., 229 f., 278, 295 f.
- Großwohnungen 170, 179, 218, 222, 224, 248 f., 254
- Grundrechte 3 ff., 14, 180 ff., 192, 262
- Hasse'sche Regel 30
- Haus- und Grundbesitzervereine 14, 30, 78, 98, 100, 111, 118, 240, 273
- Hausgemeinschaft 263, 265 f., 269, 273, 275, 277, 280, 286, 293, 302 f., 317 f., 320, 322, 331, 351

- Haushaltsgründungen 35, 37, 167, 169 f., 351
- Hausordnung 98, 101, 106 f., 145, 241, 276, 280, 284, 317, 328 ff.
- Hauszinssteuer 173 ff., 180, 221, 227, 229 ff., 245, 251, 286, 299, 350
- Hertel-Entwurf 240, 242, 331
- Hessischer Entwurf 41, 95
- Höchstmietenverordnung 196
- Hypothekendarlehen 25
- Hypothekenzinsen 103, 126
- Inflation 172 ff., 180, 212, 215, 229, 253, 259
- Instandsetzung 146, 171, 197 ff., 215, 221 f., 281, 295 f., 299, 319, 322 f., 329
- Ius commune* 40 ff., 59, 70, 89, 101, 348
- Jüdische Mieter *siehe* Mietverhältnisse mit Juden
- Kahlpfändungen 85 ff.
- Kauf bricht (nicht) Miete 49, 51, 54, 59, 68 ff., 86, 91, 93, 96, 105, 109, 131, 237, 322, 334, 348
- Kaution 84, 88
- Kieler Miethöchstpreisverordnung 147 ff.
- Kleinwohnungen 27, 30, 32 f., 35 f., 38, 64, 170, 179, 248
- Kriegsbedingte Zerstörungen von Wohnraum 2, 35, 255, 294, 352
- Kündigung
  - außerordentliche 49, 59 ff., 77, 84, 86, 89, 98, 101, 106 f., 126 f., 130, 204, 206 f., 227 f., 231, 238, 240 ff., 276, 279, 281 f., 315, 318, 320, 323 f., 328, 333 f., 348
  - fristlose *siehe* außerordentliche
  - ordentliche 59 f., 62, 236, 238 ff., 315, 318, 320, 323 f., 333
  - wegen Eigenbedarfs 61, 207 f., 228, 231, 293
  - wegen Zahlungsverzugs 61, 103, 107, 111, 125 f., 151 f., 205 f., 217, 279
- Kündigungsfrist 60, 62, 65, 70, 77, 79, 100 f., 111, 140, 231, 238, 241, 277, 290, 316, 333
- Landeszentralbehörden 137, 143, 150, 154, 155 f., 159 f., 160, 188, 191 f., 214, 226, 232, 288, 296
- Leerwohnungsziffer 30 f., 37, 168, 248
- Marxismus 162, 265, 269, 286, 303
- Mieteinigungsamt *siehe* Einigungsamt
- Mietendeckel 5, 7 f.
- Mietpreisbremse 5, 7, 214
- Mietverhältnisse mit Juden 261, 301 ff.
- Mietvertragsformulare *siehe* Formularmietverträge
- Mietwucher 83, 103, 183, 189, 229, 318
- Mittelwohnungen 170, 254
- Neubauten 153, 176, 179, 195, 211 f., 214 f., 218, 221, 229 ff., 237, 275
- Neuvertragsmietenbegrenzung 79, 82, 97
- Notverordnungen des Reichspräsidenten *siehe* präsidiale Notverordnungen
- Novemberrevolution 181
- Oberste Landesbehörden *siehe* Landeszentralbehörden
- Oktoberreformen 18
- Ordentliche Kündigung *siehe* Kündigung, ordentliche
- Ortsübliche Miete *siehe* Vergleichsmiete
- Paulskirchenverfassung 5, 180
- Präsidiale Notverordnungen 175 f., 225 ff., 244 f., 272, 295, 344, 350 f.
- Preisbildung auf dem Mietwohnungsmarkt 79 ff.
- Preisstoppverordnung 297 ff., 303, 351
- Preußische Höchstmietenverordnung *siehe* Höchstmietenverordnung
- Rat der Volksbeauftragten 171, 187
- Räumungsfrist 70, 77, 152, 218, 267, 269, 288, 329
- Räumungsschutz 78 f., 133
- Rechtserneuerung 258 ff., 345
- Reichsgericht 18, 64, 67, 85, 109, 111 ff., 117, 120 f., 124 ff., 230, 259
- Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau 256

- Reichskommissar für die Preisbildung 291, 294, 296 ff.
- Reichsverband Deutscher Einigungsämter 238, 240
- Reichswohnungsgesetz 30, 149
- Römisches Recht 40, 44 ff., 59, 65 ff., 71 f., 85, 89 f., 132, 207, 260, 333
- Sächsisches BGB 40 f., 61, 66, 69 f., 86, 89 f., 95
- Schwabe'sches Gesetz 32
- Schweizer Obligationenrecht 40, 45, 89, 95, 328
- Sittenwidrigkeit *siehe* Verstoß gegen die guten Sitten
- Sozialdemokraten 55, 165, 181, 350
- Soziale Frage 21 ff., 50, 71, 96, 132, 181 f., 242
- Soziales Dauermietrecht 161, 167, 234 ff., 245, 264, 271, 315, 319, 330 f., 342 f., 351
- Sozialgesetzgebung 29, 137, 182
- Sozialreformen *siehe* Sozialgesetzgebung
- Sozialstaatsgedanke 4, 58, 181 f., 349
- Sozialstaatsprinzip *siehe* Sozialstaatsgedanke
- Stockwerkseigentum 237, 317, 319, 326
- Sukzessionsschutz *siehe* Kauf bricht (nicht) Miete
- Treu und Glauben 14, 72, 106 f., 110 f., 115, 118, 197, 236
- Umzugskosten 56, 82, 208 f., 236, 238, 241, 318
- Untervermietung 33, 64, 88 ff., 101, 108, 116 f., 153, 205, 218, 236, 240, 242 f., 255, 280, 292, 294, 315, 319 f., 329, 343, 350
- Vergleichsmiete 81 f., 148, 198 f., 214 f., 236
- Vermieterpfandrecht 48 f., 51, 84 ff., 97, 103, 107 ff., 112, 130, 240, 281 f., 332, 348
- Verordnung gegen den Wucher bei Vermittlung von Mieträumen *siehe* Wucherverordnung
- Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen *siehe* Zweckentfremdung von Wohnraum
- Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot 171, 187 f.
- Verstoß gegen die guten Sitten 50, 103, 107, 110, 113 f., 118 ff., 124, 128 f., 131, 183, 236, 349
- Vertragsauslegung 19, 98, 104, 108 ff., 274 f., 280, 282, 349
- Vertragsformulare *siehe* Formularmietverträge
- Vertragsfreiheit 5 f., 17, 47 ff., 55, 57 f., 62 f., 82 ff., 97, 106, 113, 120 f., 126, 129, 141, 143, 145, 150, 183, 196, 201, 236, 238, 241, 272, 275 f., 314, 320, 322, 333, 348, 353
- Vierjahresplan 253, 270, 286, 289, 296 f.
- Vierte Steuernotverordnung *siehe* präsidiale Notverordnungen
- Volksgemeinschaft 247, 256, 258 f., 261 ff., 272, 286, 303, 312, 316, 319, 333, 342, 344, 351
- Volksgesetzbuch (VGB) 261, 304, 309 ff., 321, 335 ff., 345, 352
- Weimarer Reichsverfassung (WRV) 5, 14, 156 ff., 163, 165, 180 ff., 187, 190, 192 f., 225, 349
- Weltwirtschaftskrise 175 f., 180, 227, 233, 244, 248 f., 253, 344
- Werkheime 321, 325 ff.
- Wohnheime 321, 326 f., 343
- Wohnungsbauabgabe 174
- Wohnungsbauförderung 9, 133, 173 ff., 244, 247, 251, 258, 303, 351, 353
- Wohnungsbedarf *siehe* Wohnungsfehlbestand
- Wohnungseigentumsgesetz 172
- Wohnungsfehlbestand 168 ff., 172, 177, 179 f., 252
- Wohnungszählung 37, 168, 170, 178, 248
- Wucher *siehe* Mietwucher
- Wucherverordnung 189
- Zahlungsverzug *siehe* Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- Zerstörungen von Wohnraum *siehe* kriegsbedingte Zerstörungen von Wohnraum
- Zweckentfremdung von Wohnraum 270 f.