UHRMACHERKUNST

VERBANDSZEITUNG DER DEUTSCHEN UHRMACHER

53. JAHRGANG / HALLE (SAALE), 2. MARZ 1928 / Nummer 10

Mieterschutz

Von Dr. Deite,
geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Reichsbundes des Textil-Einzelhandels e. V.

Durch Verordnungen der obersten Landesbehörden, die auf Grund der diesen in § 52 des Mieterschußgesetzes erteilten Ermächtigung in den Jahren 1926 und 1927 ergangen sind, ist in der Mehrzahl der Bundesstaaten der Mieterschuß für rein gewerbliche Räume beseitigt worden. Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet sind, unterliegen meist, so z. B. in Preußen, nach wie vor der Wohnungszwangswirtschaft in vollem Umfange. Für sie gilt also das Mieterschußgesetz, das bekanntlich bisher eine Kündigung des Mietsverhältnisses durch den Vermieter nicht zuließ, sondern lediglich die Erhebung einer Klage auf Aufhebung des Mietsverhältnisses aus einigen wenigen im Gesetz aufgezählten Gründen gestattete, nach wie vor. Durch ein **Gesetz zur Änderung des Mieterschußgesetzes** vom 13. Februar d. J. ist das Mieterschußgesetz nunmehr in wesentlichen Teile geändert worden. Die Beendigung von Mietsverhältnissen über zwangsbewirtschaftete Räumlichkeiten kann jetzt entweder durch Kündigung oder durch Zeitablauf oder aber endlich durch Aufhebung im Wege eines Urteils des Mietsschöffengerichts eintreten.

Das Kündigungsverfahren soll, ähnlich dem Mahnverfahren bei Zahlungsklagen, dem Vermieter die Aufhebung des Mietsverhältnisses bei Vorliegen eines ihm unstreitig ein Recht zur Auflösung des Mietsvertrages gebenden Tatbestandes erleichtern. Die Kündigung ist jedoch nur unter den Voraussetzungen zulässig, unter denen der Vermieter nach §§ 2—4 des Mieterschußgesetzes auf Aufhebung des Mietsverhältnisses klagen kann. Ohne diese Voraussetzungen kann der Vermieter die Beendigung eines Mietsverhältnisses durch Kündigung nur in dem bereits bisher im Mieterschußgesetz zugelassenen Umfange herbeiführen. Die Kündigung erfolgt durch Zustellung eines vom Vermieter unterzeichneten Kündigungsschreibens an den Mieter. Das Kündigungsschreiben, für das ein amtlicher Vordruck zu verwenden ist, ist vom Vermieter bei dem Amtsgericht einzureichen, in dessen Bezirk sich der Mietraum befindet. Die Zustellung wird auf das Gesuch des Vermieters hin von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes angeordnet und erfolgt von Amts wegen. Entspricht das Kündigungsschreiben nicht den gesetzlichen Vorschriften oder ergibt sich aus seinem Inhalt, daß die Kündigung überhaupt oder für den angegebenen Zeitpunkt nicht zulässig ist, so weist der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle das Gesuch zurück. Gegen die Zurückweisung ist binnen einer Woche Erinnerung an das Gericht zulässig.

Gegen die Kündigung kann der Mieter binnen 2 Wochen bei dem Gerichte schriftlich oder zu Protokoll Widerspruch erheben. Von der Erhebung des Widerspruchs benachrichtigt das Gericht den Vermieter, der seinerseits bis zum Ablauf zweier Wochen seit Erhalt der Nachricht die Anberaumung eines Termines zur Güteverhandlung über die Aufhebung des Mietsverhältnisses im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil beantragen kann. Versäumt der Vermieter die Antragsfrist, so verliert die Kündigung ihre Kraft.

Erhebt der Mieter nicht binnen 2 Wochen seit der Zustellung des Kündigungsschreibens Widerspruch, so ist auf Gesuch des Vermieters ein Räumungsbefehl gegen den Mieter zu erlassen, in dem dem letzteren aufgegeben wird, den Mietraum zu dem in dem Kündigungsschreiben bezeichneten Zeitpunkt an den Vermieter herauszugeben sowie die Kosten des Verfahrens zu tragen. Ist die Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Mieters beantragt worden, so ist der Erlaß des Räumungsbefehles nicht mehr zulässig, wenn der Mieter den Vermieter bis zum Ablauf von 2 Wochen seit Zustellung der Kündigung befriedigt oder eine gegenüber der Mietszinsforderung zulässige Aufrechnung erklärt. Die Frist verlängert sich um weitere 2 Wochen, wenn innerhalb derselben dem Gerichte die Erklärung der Fürsorgebehörde zugegangen ist, daß sie zur Befriedigung des Vermieters bereit sei. Die Zustellung des Räumungsbefehles erfolgt analog der eines Vollstreckungsbefehles auf Betreiben des Vermieters. Er steht einem auf eine Klage hin ergangenen Versäumnisurteile gleich; der Mieter kann also gegen ihn nach Maßgabe der allgemeinen zivilprozessualen Vorschriften Einspruch einlegen. Ist der Räumungsbefehl ordnungsmäßig erlassen, so ist jedoch in dem weiteren Verfahren eine Nachprüfung der im Kündigungsschreiben geltend gemachten Aufhebungsgründe nur zulässig, wenn die Versäumung des rechtzeitigen Widerspruchs nicht auf einem Verschulden des Mieters beruht, oder wenn der Mieter innerhalb der Widerspruchsfrist dem Vermieter erklärt hat, daß er die Herausgabe des Mietraumes ablehne. Beantragt der Mieter, ohne gegen die Kündigung Widerspruch zu erheben, vor der Verfügung des Räumungsbefehles die

SLUB Wir führen Wissen. http://digital.slub-dresden.de/id20454398Z/141 STAATLICHE KUNSTSAMMLUNGEN DRESDEN