

Vorwort zur zweiten Auflage.

Die zweite Auflage ist ein neues Werk. Die erste Auflage wollte lediglich an der Hand des geltenden Wohnungsnotrechtes die bereits früher mündlich und schriftlich vorgetragenen Vorschläge zur Reform des Wohnungswesens erörtern und sie den einzelnen, sich teilweise kreuzenden Bestimmungen als geschlossenes System gegenüberstellen.

Ziel und Zweck des vorliegenden Werkes ist zu versuchen, neben der allgemeinen Organisation des Wohnungswesens in wirtschaftlicher Beziehung in der Form eines genossenschaftlichen Zusammenschlusses aller Raumnutznießer (Mieter, Vermieter und Eigenhausbesitzer) auch die dem geltenden Recht eigentümliche Organisationsform in rechtlicher Beziehung aufzuzeigen. Diese Organisationsform, die nicht nur dem Mietrecht, sondern auch dem gesamten übrigen Privatrecht, insbesondere dem Arbeitsrecht, eigentümlich ist, besteht in der Durchdringung der Privatrechtsordnung mit öffentlichen, das Individualrecht einschränkenden Rechtsvorschriften; der Gedanke, daß die Privatrechtsordnung den heutigen Anschauungen über die Bedeutung des Gemeinwillens insbesondere auf dem Gebiete des dem Herrschaftswillen des Einzelnen in so ausgedehntem Maße unterworfenen Rechts der Schuldverhältnisse nicht mehr entspricht, führte zu einer Entwicklung des Privatrechts, die man — wenn man will — als eine Sozialisierung der Privatrechtsordnung bezeichnen kann.

Zur Klarlegung dieses — unabhängig von jeder marxistischen Vorstellung — richtungsgebenden Gedankens mußte versucht werden, das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs in die Darstellung einzuarbeiten. Die Auswertung des Stoffes zeigt zunächst einen gewissen Abschluß, aber noch lange nicht ein Ende der Entwicklung des Wohnungsrechtes: die rechtliche Organisationsform in dem oben bezeichneten Sinn wird auf die Dauer den Bedürfnissen nicht genügen. Gerade auf dem Gebiete des Wohnungswesens wird der Gedanke der Vorherrschaft des Gemeinschaftswillens über diese rechtliche Organisationsform hinaus zu einer wirtschaftlichen Organisation, zu einem selbständigen wirtschaft-

lichen Aufbau führen müssen. In der Sozialpolitik scheint sich allmählich der Gedanke durchzusetzen, daß die ausschließliche Betonung des Arbeitnehmerstandpunktes innerhalb der nunmehr merklich sich ganz anders entwickelnden Wirtschaftsordnung nicht zum Ziele führen kann. Diese Umstellung der Sozialpolitik wurde für das Gebiet des Wohnungswesens von mir schon vor Jahren gefordert: auch in meiner Einleitung (S. XXXI) zur ersten Auflage dieses Buches wies ich mit besonderer Betonung darauf hin, daß nicht der Gegensatz zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber, sondern der Gegensatz zwischen Verbraucher und Erzeuger die künftige Wirtschaftsentwicklung beherrschen werde und daß demgemäß auch die Organisationsformen des Wirtschaftslebens sich darauf einstellen müßten. Daß dieser Gedanke auch von Führern der Sozialpolitik anerkannt wird, darf ich als eine Bestätigung der Richtigkeit meiner seit Jahren vertretenen wirtschaftspolitischen Vorschläge auf dem Sondergebiete des Wohnungswesens ansehen.

Während der Drucklegung wurde bekannt, daß die Reichsregierung eine völlige Umgestaltung des Rechtes der Mietzinsbildung beabsichtige. Es schien daher notwendig, mit der Drucklegung des Reichsmietengesetzes zuwarten, bis die neuen Gesetzesvorlagen verwirklicht sein würden. Die auf Verquickung der Mietzinsreglung mit der Hypothekaufwertungsfrage abzielenden Pläne der Reichsregierung stießen jedoch auf so erheblichen Widerstand, daß die endgültige Lösung der Probleme sich stark verzögert hat. Der Verlag entschloß sich deshalb das ganze Werk in zwei selbständige Teile zu zerlegen; Teil I enthält das Mieterschutzrecht und das Recht des Wohnungsmangels, Teil II wird das Recht der Mietzinsbildung einschl. der Mietzinssteuer bringen. Der Titel des gesamten Werkes wurde in „Grundstücks miete“ abgeändert.

Hilpoltstein, im Oktober 1923
Januar 1924.

Dr. Fritz Kiefersauer.