

Halle und Umgebung

Aus dem Halle'schen Mietrecht

Von Prof. Dr. jur. Hein.

Korr. des Halle'schen Mietvereins.

Halle, 11. April.

Umwandlung von Wohnräumen in Geschäftsräume

(Redaktion verboten.)

Die Zusätze von Doppel- und Industrie in Mietverträgen und die Einföhrung des Mietbundesgesetzes haben zur Folge gehabt, daß der Bedarf an Geschäftsräumen heute erheblich größer ist als vor dem Kriege. Da Neubauten kaum erfolgt sind und die von jeher für Geschäftszwecke bestimmten Räume den erhöhten Bedarf nicht decken, so hat ein Ansturm des Gewerbes und der öffentlichen Dienststellen auf Mietobjekte eingeleitet, die früher Wohnräumen dienten. Hotels wurden in Geschäftsräume und Mietobjekte umgewandelt und manche Betriebe zählten sich Wohnungen ein.

Die gesetzliche Ausbesserung bedroht darauf den Bestand des vorhandenen Wohnraumes. Dies war um so bedenklicher, als keine Wohnung entbehrlich ist und in Ermangelung einer ausreichenden Wohnungsmöglichkeit eine Wohnungnot besteht, die noch größer ist, als die Not der Gewerbe. Die Gefahr für den Wohnraum ist um so größer, als für Geschäftsräume hohe Mieten gezahlt werden, so daß die Verdrängung für den Hauswirt nahe liegt, eine Unterbilanz durch geschäftliche Ausnutzung des Raumes zu decken. Der Geschäftgeber hat deshalb den Bestand des Wohnraumes zu schützen versucht. Zwei Gesetze sind dabei von Bedeutung: der 1. Oktober mit dem 18. November 1918, das bis zum 1. Oktober 1918 über den vorüber hinaus Wohnräume, die seit dem 18. November 1918 nur noch mit Zustimmung des Wohnungsamtes für geschäftliche Zwecke benutzt werden. Diese Zustimmung ist aber auch erforderlich, wenn ein Raum, der bis zum 1. Oktober 1918 und darüber hinaus Geschäftsräume war, seitdem aus irgendwelchen Gründen — z. B. zur Unterbringung von Angestellten — als Wohnung gebietet hat, und namentlich wieder für den Geschäftszweck verwendet werden soll. Die Zustimmung des Wohnungsamtes soll vor der Umwandlung eingeholt werden. Es heißt aber hier Bedenken, daß ein Betriebsinhaber, der vielleicht aus Unkenntnis die vorherige Einholung verabsäumt hat, die Zustimmung nachträglich einholen darf, um dadurch den Folgen der ungenehmigten Umwandlung zu entgehen.

Die Umwandlungsgenehmigung ist stets erforderlich, wenn ein Wohnraum anderen Zwecken als Wohnzwecken zugewidmet worden soll. Niemand hat ein Recht auf erweiterte Inanspruchnahme von Wohnraum für gewerbliche oder dienstliche Zwecke. Dies gilt für den neu nach Halle bezogenen Direktor einer Aktiengesellschaft, der ein Zimmer seiner Fachwohnung für eine Geschäftsstelle oder Aufbühnenleistungen reservieren will, densoviel wie für den kleinen Geschäftsmann, dessen wirtschaftliche Lage es angelegentlich erscheinen läßt, daß er sich in seiner Wohnung einen Kontor- oder Geschäftszimmer neu einrichtet. Wichtig ist die Umwandlungsgenehmigung im Hinblick auf die Wohnungnot vorzuziehen. Das Ergehen der Wohnungnot muß auch zur Folge haben, daß die Umwandlungsanträge immer häufiger geprüft werden. Bei der Prüfung wird dabei auszugehen sein, ob der Raum, bei der Inhaber, wie sein Umwandlungsantrag zeigt, für Wohnzwecke nicht unbedingt benötigt, um andere Personen als Wohnraum nutzen kann werden kann — sei es durch freiwillige Abgabe oder durch Inanspruchnahme. Es kann deshalb in einzelnen Fällen zugunsten des Antragstellers ein Gewicht fallen, daß eine unmittelbare Beringerung des für Dritte benutzbaren Wohnraumes nicht stattfindet. Man jehe etwa den Fall, daß ein Arzt oder Anwalt in den Wohnräumen seiner Eltern oder Schwiegereltern eine Praxis neu eröffnen will, oder daß der Richter eines Kleinrentners in den Räumen der elterlichen Wohnung die Schneiderlei betreiben möchte. Hier kann auf die Umwandlungsgenehmigung geachtet werden, wenn die Anzahl der Wohnungsbewohner unbeeinträchtigt bleibt, und wenn die Wohnung für diese Personen bisher eben ausreichte, so daß durch die Umwandlung des Wohnzweckes nichts auf dem Boden verloren geht, sondern die Räume für die wirtschaftlich gebotene Geschäftstätigkeit zu gewinnen. Das Wohnungsamte wird freilich in solchen Fällen die Genehmigung zur Umwandlung nicht erteilen, sondern nur für den betreffenden Betrieb erlassen, um bei einer Verletzung des Betriebes die Räume wieder dem Wohnzweck zuführen zu können. Hierdurch wird behauptet, daß beim Wegzuge aller oder einzelner Wohnungsbewohner — z. B. des jungen Ehepaars, das inzwischen eine eigene Wohnung mit Geschäftsräumen fand — die bisherigen Wohnzweckbestimmungen durch anderweitige Vermietung zu Wohnzwecken wiederhergestellt werden.

Die Umwandlungsgenehmigung ist nicht erforderlich, wenn die Räume, die dem künftigen Wohnzweck einer Person oder Familie dienen, sondern bei allen Räumen, die Wohnzwecken dienen oder dafür bestimmt waren. Geschäftlich sind also auch Speisezimmer, so daß der Kaufmann von Speise durch Großverzeihung oder Bedienen dardurch nicht ohne weiteres die Möglichkeit zur Erweiterung des geschäftlichen oder dienstlichen Betriebes beschafft. War ferner ein Wohnzimmer am 1. Oktober 1918 für Wohnzwecke als ein Speisezimmer bestimmt, die bis zur Geltendmachung des Raumes bei den Eltern wohnte, so ändert diese Nichtbenutzung für Wohnzwecke nichts daran, daß der Raum für diese Zwecke bestimmt war. Das gleiche gilt für Speisezimmer, die am 1. Oktober 1918 über darüber hinaus längere Zeit standen. Die Genehmigung ist dagegen nicht erforderlich, wenn Speisezimmer oder Räume, die als Veranlagungs- oder Klubräume gestiftet worden dienen, geschäftlichen Zwecken zugewidmet werden sollen. Hierbei ist aber zu bedenken, daß das Mietrechtsgesetz anzuwenden werden muß, wenn es sich um vermietete Räume handelt, da die Kündigung der vorherigen Zustimmung des Mietvereins nicht notwendig, wenn eine Wohnung in ein Pensionat umgewandelt werden soll, soweit es sich nur darum handelt, daß die bisherigen Bestimmungen des Mietrechts für die Wohnräume für ein Pensionat eine Familie. Wichtig ist, daß diese Personen dienen sollen. Bedenken für die Pensionatsinhaber und gemeinsame Räume geschaffen, so wird es auf den Einzelnen ankommen, ob diese Räume noch als Wohnräume gelten können. Abgesehen muß sein, ob die Zahl der Pensionatsinhaber die normale Zahl einer Familienbelegung erreicht. Ist dies

nicht der Fall, so würde der geschäftliche Zweck der Pensionats-einrichtung überwiegen und insoweit die Zustimmung des Wohnungsamtes zur Umwandlung nachgeschickt werden müssen. In allen Fällen muß aber der Pensionatsinhaber das Wohnungsamte um die Internormierung des Raumes, die im ersten Aufsatz besprochen wurde.

Die Notwendigkeit der Umwandlungsgenehmigung besteht für alle Wohnzweckbestimmungen. Auch für die öffentlichen rechtlichen Körperlichkeiten und die religiösen, gemeinnützigen oder militärischen Vereinigungen gilt kein Sonderrecht. Es dürfen Dienstwohnungen ihrer Angestellten nur mit Erlaubnis des Wohnungsamtes ganz oder teilweise als Geschäftsräume verwendet werden. Allerdings ist hier die Folge einer eigenmächtigen Umwandlung nicht so schwer, wie bei anderen Personen. Neue Gebäude sind nämlich durch das Gesetz vom 11. Mai 1920 gegen die Beschlagnahme ihrer Räume durch das Wohnungsamte infolge geschützt, als auch die Erlaubnis einer zuständigen Oberbehörde eingeholt werden muß, wobei demfalls die Beschlagnahme unzulässig ist. Da die Erlaubnis kaum erteilt werden dürfte, wenn wichtige dienstliche Interessen die Erweiterung der Geschäftsräume auf Kosten der Wohnräume erforderlich machten, so bleibt dem Wohnungsamte nur die mittelbare Abwehr, daß es die Beamten des Verbandes, die vielleicht gerade infolge der Umwandlung von Dienstwohnungen auf den allgemeinen Wohnungsmarkt bezwungen sind, bei der Zuteilung so lange nicht berücksichtigt, bis der Verband die eigenmächtige Umwandlung rückgängig gemacht, oder dafür durch Herabgabe anderer Räume für den Wohnungsmarkt einen Ausgleich geboten hat. Als Erfolgsgleich würde neben der Herabgabe anderer Räume für den Wohnungsmarkt auch die Zahlung von Geldstrafen, wie dem Wohnungskontrollrat der Gemeinde in Frage kommen, wenn dem überhaupt derartige Zahlungen einen Grund für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung bilden könnten.

Die Gekerkellung der Verbände bezieht sich aber nur auf solche Häuser, die sie beim Antreten des erwähnten Gesetzes bereits für Dienstwohnungszwecke oder Dienstgeschäfte benutzten. Viele Häuser sind von den Verbänden käuflich erworben, um sie künftig derartigen Zwecken zuzuführen. Hier verlor das Beschlagnahmeprobierbleib. Die eigenmächtige Einweisung von Geschäftsräumen in bezüglichen Häusern würde also zur Verstoßung und Zwangsenteilung seitens des Wohnungsamtes führen.

Bisher wurde stets nur davon gesprochen, daß das Wohnungsamte vor der Umwandlung gefragt werden muß. Das Wohnungsamte kann aber den Antrag nur dann ablehnen entscheiden, wenn es der Umwandlung zustimmen will. Zur Ablehnung des Umwandlungsantrages bedarf das Wohnungsamte der Zustimmung des Mietvereinsamtes. Erst diese Zustimmung, so ist die Ablehnung des Wohnungsamtes unzulässig. Der Antrag muß bei einem derartigen Verfahren als genehmigt gelten, wenn das Wohnungsamte nicht noch vor Beginn der Umwandlung die Zustimmung des Mietvereinsamtes einholt. Ist die Umwandlungsbewilligung erteilt, so behält das Wohnungsamte nicht der Zustimmung des Mietvereinsamtes, wenn es die umgewandelten Räume für Wohnzwecke beschlagnahmte, weil die Räume für die Beschlagnahme als leer gelten. Das Mietvereinsamte kommt aber in der Regel auch in solchen Fällen zur maßgebenden Entscheidung, da der Raumhaber mit der Beschlagnahme nicht einverstanden sein wird, so daß das Mietvereinsamte über die Antretterstellung des Eingriffes entscheiden muß. Es kommt vor, daß die eigenmächtige Umwandlung den Wohnungsamte erst nach Jahr und Tag bekannt wird. Wenn das Wohnungsamte als der Beschlagnahme widerspricht und dieser Eingriff vom Mietvereinsamte schlichtet wird, so erfolgt polizeiliche Räumung und Einweisung der Wohnungsbewohner. Es ist klar, daß für einen Betrieb, der sich in erschlossenen Räumen einrichtet, die größten Gefahren drohen.

Der vorliegende Aufsatz zeigt, wie schwer es ist, Betriebe des Gewerbetreibenden und des öffentlichen Dienstes räumlich zu erweitern. Das die Schwierigkeit im einzelnen Fall zu klären führen muß und daß das allgemeine Erwerbselement unter den Raumverhältnissen leidet, ist unübersehbar. Wirksame Abhilfe kann nur durch den Bau eines neuen Hauses aufgebracht werden. Etwa hierdurch 600—700 Räume zu schaffen, so kann durch Verlegung von Betrieben, die nicht an bestimmte Stellen der Stadt gebunden sind, in den bisherigen Räumen mögliche Betriebe für plögliebende Betriebe eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Finanzierung des Bureauhauses könnte in der Weise erfolgen, daß zunächst eine Zwangsallianzgesellschaft aus der Stadtgemeinde und allen Betrieben gebildet wird, in denen über 5 Angestellte oder Arbeiter beschäftigt werden. Diese Betriebe hätten nach einem festzustellenden Schlüssel Vorkaufsoptionen zu übernehmen. Das Vorkaufsoptionenkapital wäre auf die Hälfte des gesamten Geldbedarfes zu bemessen. Ein weiteres Viertel würde seitens der Stadtgemeinde zur Verfügung zu stellen, die die Einlage teils durch Herabgabe eines Bauplatzes, teils durch Herabgabe von borem Bauplatz aufzuweisen hätte und dafür Stammkapital ergäbe. Die Vorkaufsoptionen sind mit einer Vorkaufsoption von 2 Prozent auszuweisen, während der Restbetrag gleichmäßig an Stamm- und Vorkaufsoptionen fällt. Das letzte Viertel des Geldbedarfes müßte durch Ausgabe einer hypothekarisch gesicherten Anleihe aufgebracht werden. Die Mietpolitik wäre darauf einzustellen, daß zunächst nur die Mieten dieser Anleihe aufgebracht werden, während die Vorkaufsoptionäre mit der Stadt als Anbinder der Stammkapitalen erst im Laufe der Jahre auf eine Dividende einkommen können. Die Mittel läge heute in der mittelbaren Forderung, die Handel, Industrie und öffentlicher Dienst durch eine solche Kammerentlastung erfahren würden.

Die Wahl für die Allgemeine Ortskrankenkasse für ungültig erklärt

Dem Oberverwaltungsamt in Merseburg wird dem Deutschen Gewerkschaftsbund auf den Einpruch des Deutschen Gewerkschaftsbundes (Ortskrankenkasse Halle) mitgeteilt: Auf den Einpruch des Deutschen Gewerkschaftsbundes (Ortskrankenkasse Halle) wird hier die am 5. Dezember 1920 vorgenommene Wahl der Ausschussmitglieder für die Allgemeine Ortskrankenkasse auf Halle für ungültig erklärt.

Für die nunmehr vorzunehmende Wahl wird die Kasse eine den Bestimmungen der Wahlordnung Rechnung tragende Bekanntmachung zu erfolgen haben, um wiederholten Beanstandungen vorzubeugen. Die Gründe für die Ungültigkeitserklärung dieser Wahl bestehen in folgendem zu liegen sein:

Für die Wahl der Ausschussmitglieder der Allgemeinen Ortskrankenkasse sind zwei Wahlkörper (einer vom Christlichen Gewerkschaftsverband, der andere vom Gewerkschaftsverband) vorgeschrieben worden. Während aber die vom Wahlkörper (Christliche Gewerkschaften) abgeordneten Stimmzettel der Wahlordnung vollkommen entsprechen, fehlt auf den für den Wahlkörper II (Freie Gewerkschaften) abgeordneten Stimmzetteln der Name des Arbeitgebers. Diese Stimmzettel stimmen somit nicht vollständig mit dem betreffenden Wahlkörper überein und sind daher ungültig.

Nun besteht aber die von der Allgemeinen Ortskrankenkasse unter dem 20. Oktober 1920 erfolgte Bekanntmachung über die Wahl, daß die Stimmzettel wenigstens den Namen des auf dem Wahlkörper I genannten Arbeitgebers enthalten müssen. Wäre also die Annahme zu, daß der Name des Arbeitgebers nicht angegeben zu werden braucht.

Da somit die Wahlberechtigten gewissermaßen emittiert unrichtig über die bei der Wahl zu beachtenden Formlichkeiten belehrt und in den Glauben versetzt worden sind, daß das Fehlen des Namens des Arbeitgebers einen Stimmzettel nicht ungültig mache, erschien es richtig und der Billigkeit entsprechend, die Wahl in ihrer Gesamtheit für ungültig zu erklären.

Für die nunmehr vorzunehmende Wahl, die den bürgerlichen Arbeitnehmern erneut Gelegenheit geben wird, sich aufzurufen, damit ihnen die gebührende Anzahl Stimmzettel im Vorhanden kommt, wird die Kasse eine den Bestimmungen der Wahlordnung Rechnung tragende Bekanntmachung erlassen, um wiederholten Beanstandungen vorzubeugen.

Die Leuna-Gefangenen nach Wittenberg abtransportiert

Halle, 11. April. Die Wiederaufnahme der Arbeit in Leuna machte eine Verlegung des dortigen Gefangenenzuges notwendig, da man jetzt vor allem befreit ist, einen geregelten Gang des Betriebes aufrecht zu erhalten. Heute morgen gegen 5 Uhr wurden die über 1000 Gefangenen aus dem Leunawerk durch Gitzraug nach dem Gefangenenzug in Wittenberg abtransportiert. Der Zug, welcher 37 Wagen mit sich führte, war militärisch stark gesichert. Die Arbeiterentlassungen nehmen ihren geregelten Fortgang. Es ist zu hoffen, daß in einiger Zeit wieder Vollproduktion gefördert werden kann.

Das außerordentliche Gericht Halle

Waher heute vormittag in Schöffengerichtsaale seine Tätigkeit wieder aufnahm. Unter der Leitung des Sachverwalters, Landrichters und des Teilnehmers an einem Sondergericht Cousten stand der 17jährige Former Walter Främberg aus Halle, Dillstedt, vorbestraft.

Der Landrichter ist nach den Aussagen des Angeklagten folgendermaßen: Främberg ist am Nachmittag von einem Bekannten aufgefordert worden, nach dem Festhüter Hofhof zu gehen. Auf dem Wege dorthin ist bereits eine größere Anzahl von Leuten voranmarschiert gewesen, die hier von einigen Führern eingeteilt worden. Der Angeklagte ist über Giesleben, Wachsenheim nach Gumpelshaus gekommen, wo er als Beobachter an den Räumungen teilgenommen hat. Er hat dann aber Gegenstände mitgenommen und ist schließlich — auf dem Rückwege — bei der Feuerart ein Auto mit Holz geladen haben — nach Halle zurückgekehrt, wo er in der Wachsenheimer Straße verhaftet wurde. Der Angeklagte will sich der Strafbarkeit seiner Handlungsbeweise nicht bewusst gewesen sein.

Der als Zeuge vernommene Vater des Angeklagten erwiderte auf die Frage des Vorsitzenden, warum sein Sohn aus der Bestrafung ausgenommen sei, daß in den Betrieben ein behinderter Arbeiter beschäftigt worden ist, im geschlossenen Zustand festgesetzt wurde und an 800 Tage Leide für die Räumung gearbeitet worden; die Führer brachten sich allerdings in kritischen Momenten immer in Sicherheit. Bemerkenswert ist ferner aus den Ausführungen des Vaters des Angeklagten, daß die Volkspolizei bei der Strafbarkeit seiner Handlungsbeweise nicht bemerkt worden sei, ohne daß diesen je etwas ausgesagt worden sei.

Der Angeklagte wurde, nachdem gemäß dem Antrage des Staatsanwaltes die Anklage auf Sachverwalters fallen gelassen worden war, zu 4 Monaten Gefängnis verurteilt.

Spende für die Schutzpolizei

Die Spenden für die von der „S. Z.“ angeregte Sammlungen für die Schutzpolizei sind in unserer Geschäftsstelle weiterhin recht fleißig ein. Wir können heute über folgende Beträge unter herzlichem Dank danken:

Friedrich Redmann 200 M.;	Gempel 10 M.;	Ungenannt 10 M.;
Bandritz 20 M.;	R. B. 10 M.;	Carlotta Dummer 10 M.;
S. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;
O. S. 100 M.;	Ungenannt 10 M.;	Walter E. 100 M.;

Keine Schulfleuten und freiheit am Luthertag?

Am Montag, den 18. April, fährt sich um 400. Mal der Reichstag zu Worms. In anderen evangelischen Gemeinden des Vaterlandes wird der Tag freierlich begangen. Gegen diese Freiheit hat gegen die Schulfleuten und Fleuten nicht eingekommen. Halle und die Provinz Sachsen haben annehmend die Ansicht, auch das Andenken an den großen Reformator, wie so vieles andere totzuschweigen. Somit ist es unerlässlich, daß, soweit bisher bekannt geworden, der Tag nicht völlig ignoriert ist und nicht verbunden wird mit einer ungeliebten Feier in jeder Schule. Gewaltigkeitsfreie Eltern und Elternvereine der Schulen: Gorbetz sofort Schulausschüssen und Schulleitern.

