

§ 19. Die Aufgaben der Beschwerdestelle (vgl. §§ 41 ff. des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter) werden für das hamburgische Staatsgebiet einer Zivilkammer des Landgerichts übertragen. Diese entscheidet auch über Beschwerden gegen vom Mieteinigungsamt verhängte Ordnungsstrafen.

### Zweite Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter.

vom 19. September 1923 (H.G.V.B.I. S. 1163) in der Fassung der Verordnungen vom 2. Januar 1924 — Änderung der Ziffer 1 — (H.G.V.B.I. S. 47) und vom 12. Januar 1925 — Hinzufügung der Ziffer 4 und des zweiten Absatzes — (H.G.V.B.I. S. 9).

Auf Grund von § 52 des Reichsgesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (R.G.B.I. I S. 353) wird mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers angeordnet:

- Von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter werden angenommen:
1. im hamburgischen Staatsgebiet die im Eigentum des hamburgischen Staates oder der Städte Cuxhaven, Bergedorf und Geesthacht stehenden Gebäude und Gebäudeteile, über die ein Mietvertrag mit der Finanzdeputation oder den Magistrate, ferner verpachtet, vom Staat oder von den Städten Cuxhaven, Bergedorf und Geesthacht oder mit staatlichem oder städtischem Zuschuß instandgesetzte Wohnungen;
2. im hamburgischen Stadtgebiet und in den Städten Cuxhaven und Bergedorf Kontore, deren Friedensmiete den Betrag von 5000 Mark übersteigt;
3. im Freihafegebiet die für gewerbliche Zwecke verwendeten Gebäude und Gebäudeteile;
4. möblierte Räume, in denen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung nicht geführt wird. Im Falle von Ziffer 4 bleibt jedoch § 29 des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter aufrechterhalten.

### Verordnung (des Senats) über ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt, vom 24. Juni 1927 (H.G.V.B.I. S. 290).

Auf Grund des § 52a des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 1926 (Reichsgesetzblatt Teil I Seite 347) und des Gesetzes vom 17. März 1927 (Reichsgesetzblatt Teil I Seite 71) wird folgendes angeordnet:

§ 1. Einer Klage, mit der die Herausgabe einer gemäß Ziffer 1—3 der Zweiten Verordnung vom 19. September 1923 zur Ausführung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 1163) in der Fassung der Verordnungen vom 2. Januar 1924 und 13. März 1925 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1924 Seite 47 und 1925 Seite 117) von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter ausgenommenen Räumlichkeit verlangt wird, hat ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt voranzugehen.

§ 2. (1) Ein Termin zur mündlichen Verhandlung über die Räumungsklage darf erst bestimmt werden, wenn der Vermieter eine Bescheinigung des Mieteinigungsamts darüber beibringt, daß in einem Termin, in dem der Vermieter oder ein von ihm zum Vergleichsschluß ermächtigter Vertreter erschienen war, ein gütlicher Ausgleich zwischen den Parteien erfolglos versucht oder daß der Mieter in dem Termin ausgeblieben ist.

(2) Ein bei dem Prozeßgericht angebrachter Güteantrag ist an das Mieteinigungsamt zu verweisen.

(3) Die Entscheidung auf eine vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung erhobene Räumungsklage ist bis zur Erledigung des Schiedsverfahrens aussetzen.

§ 3. Ein Schiedsverfahren kann auch von dem Mieter beantragt werden, der eine Räumungsklage befürchtet.

§ 4. (1) Die Berechnung der Kosten erfolgt gemäß § 16 der Verordnung vom 19. September 1923 zur Ausführung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1119) in der Fassung der Verordnung vom 14. Juli 1926 (Hamburgisches Gesetz- und Ver-

ordnungsblatt Seite 484). Soweit das Schiedsverfahren zu einem Vergleich nicht geführt hat, gelangen Gebühren nicht zur Erhebung. In diesem Falle kann auch die Erstattung von Auslagen nicht gefordert werden.

(2) Auf das Schiedsverfahren finden im übrigen die Vorschriften für das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt Anwendung, soweit sich nicht aus dem Wesen des Schiedsverfahrens insbesondere daraus, daß eine Entscheidung nicht zu treffen ist, etwas anderes ergibt.

§ 5. Diese Verordnung tritt mit dem achten Tage nach der Verkündung in Kraft.

### § 25 des Gesetzes, betreffend Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches

vom 14. Juli 1899 (A.B.I. S. 341) in der Fassung des Gesetzes, betreffend Verlängerung der Räumungsfrist, vom 2. Oktober 1919 (A.B.I. S. 1719), des Gesetzes vom 21. November 1922 (H.G.V.B.I. S. 661) und des Gesetzes vom 27. Oktober 1924 (H.G.V.B.I. S. 715).

Gemietete Räume, für welche vierteljährliche oder längere Kündigungsfristen bestehen, sind, soweit das Bürgerliche Gesetzbuch für das Mietverhältnis maßgebend ist, bei Beendigung desselben bis 12 Uhr mittags des auf die Beendigung nächstfolgenden Werktages zu räumen.

Das Wohnungsamt wird, und zwar auch bei kürzeren Kündigungsfristen, ermächtigt, in Fällen dringender Notlage die Räumungsfrist bis zu sechs Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses auszudehnen.

### Reichsmietengesetz

vom 24. März 1922 (R.G.B.I. S. 273) in der Fassung des Art. VIII des Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. Juni 1926 (R.G.B.I. I S. 317), des Gesetzes zur Änderung des Reichsmietengesetzes vom 10. Juli 1926 (R.G.B.I. I S. 403) und des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Mieterschutzgesetzes und des Reichsmietengesetzes vom 30. Juni 1927 (R.G.B.I. I S. 131).

Bei Abschluß dieser Zusammenstellung lag dem Reichstag der Entwurf eines Gesetzes zur Abänderung des Reichsmietengesetzes vor.

### Gesetzliche Miete.

§ 1. Der Vermieter wie der Mieter eines Gebäudes oder Gebäudeteils kann jederzeit dem anderen Vertragsteil gegenüber erklären, daß die Höhe des Mietzinses nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechnet werden soll (gesetzliche Miete). Die Erklärung bedarf der schriftlichen Form. Sie hat die Wirkung, daß die gesetzliche Miete von dem ersten Terminab, für den die Kündigung nach § 565 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zulässig sein würde, an die Stelle des vereinbarten Mietzinses tritt; wird die Erklärung von dem Mieter nach dem 15. Juli 1926 abgegeben, so hat sie ferner die Wirkung, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

Kommt ein Einverständnis über die Höhe der gesetzlichen Miete nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Vertragsteils das Mieteinigungsamt.

Auf Verlangen der Gemeindebehörde hat das Mieteinigungsamt Mietzinsvereinbarungen über Gebäude oder Gebäudeteile nachzuprüfen und, wenn der vereinbarte Mietzins im Vergleich zu der gesetzlichen Miete für einen Vertragsteil eine schwere Unbilligkeit darstellt, an Stelle des vereinbarten Mietzinses die gesetzliche Miete festzusetzen.

Die oberste Landesbehörde kann für das ganze Land oder für bestimmte Gemeinden oder Gemeindeteile anordnen, daß das Mieteinigungsamt die Nachprüfung und Festsetzung auch von Amts wegen vornehmen kann; sie kann weiter anordnen, daß Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses der Gemeindebehörde oder dem Mieteinigungsamt anzuzeigen sind.

Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn der bisherige Mietzins durch das Mieteinigungsamt festgesetzt oder auf Grund landesrechtlicher Vorschriften zu berechnen war.

### Berechnung der gesetzlichen Miete.

§ 2. Bei Berechnung der gesetzlichen Miete ist von dem Mietzins auszugehen, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war (Friedensmiete). Der in der Friedensmiete für Betriebs- und Instand-

setzungskosten enthaltene Betrag ist abzurechnen. Das gleiche gilt für Vergütungen, die in der Friedensmiete für die Heizstoffe, für Sammelheizung oder für Warmwasserversorgung oder für andere von der obersten Landesbehörde bestimmte Nebenleistungen (z. B. Glasversicherung) enthalten sind. Die oberste Landesbehörde hat für die abzurechnenden Beträge Hundertsätze der Friedensmiete festzusetzen. Der sich nach Abzug dieser Hundertsätze ergebende Betrag bildet die Grundmiete.

Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Höhe der Friedensmiete zu geben. Insbesondere hat der Vermieter einen in seinem Besitze befindlichen Mietvertrag über die Räume, aus dem die Höhe der Friedensmiete hervorgeht, dem Mieter auf Verlangen vorzulegen.

Besteht über die Höhe der Friedensmiete Streit, so ist sie auf Antrag eines Vertragsteils von dem Mieteinigungsamt festzustellen.

War eine Friedensmiete nicht vereinbart oder läßt sie sich nicht mehr feststellen, oder weicht sie aus besonderen Gründen in außergewöhnlichem Umfang von den damaligen ortsüblichen Mietzinsen ab, so hat das Mieteinigungsamt auf Antrag eines Vertragsteils als Friedensmiete den ortsüblichen Mietzins festzusetzen. Das gleiche gilt für Gebäude und Gebäudeteile, die nach dem 1. Juli 1914 bezugsfertig geworden oder in erheblicher Weise baulich verändert sind oder zu wesentlich anderen Zwecken verwendet werden, sofern diese Umstände einen abweichenden Mietzins rechtfertigen. Als ortsüblich ist der Mietzins anzusehen, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war. Bei Bauten, deren Fertigstellung in der Zeit vom 1. Juli 1914 bis zum 30. Juni 1918 erfolgte, hat das Mieteinigungsamt die Friedensmiete in der Höhe festzusetzen, welche den gegen die Friedenszeit erhöhten Baukosten entspricht.

Stehen in einem Gebäude die Friedensmieten der einzelnen Wohnungen oder Räume in einem offensichtlichen Mißverhältnis zueinander, so hat das Mieteinigungsamt auf Antrag eines Vertragsteils die Friedensmieten innerhalb ihres Gesamtbetrages gegeneinander auszugleichen. Für das Wertverhältnis ist die Ortsüblichkeit am 1. Juli 1914 maßgebend.

Der ortsübliche Mietzins ist nach Abs. 4 auch dann festzusetzen, wenn eine Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses auf Grund landesrechtlicher Vorschriften erfolgt war.

§ 3. Zu der Grundmiete (§ 2 Abs. 1) treten Zuschläge für:

1. die Steigerung der Zinsen einer in der Vorkriegszeit vorhandenen Belastung des damaligen Grundstückswerts, soweit die Belastung in dem Bezirke, für den der Zuschlag festgesetzt wird, allgemein üblich war, und die Steigerung der Kosten für die Erneuerung dieser Belastung.

2. die Betriebskosten.

3. die Kosten für laufende\* Instandsetzungsarbeiten.

Die Zuschläge zu 2 und 3 müssen der jeweiligen Höhe der Betriebskosten und der Kosten für laufende\* Instandsetzungsarbeiten Rechnung tragen. Sie sind in Hundertsätzen der Grundmiete festzusetzen und können nach Gruppen und Klassen von Mieträumen abgestuft werden.

§ 4. Betriebskosten sind für das Haus zu entrichtende Steuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungskosten und ähnliche Unkosten.

Die Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und die von der obersten Landesbehörde nach § 2 Abs. 1 Satz 3 bestimmten Nebenleistungen sind nicht zu berücksichtigen.

§ 5 findet für das hamburgische Staatsgebiet keine Anwendung; siehe § 9 der hamburgischen Ausführungsverordnung.

§ 6. Der Instandsetzungszuschlag (§ 3) ist von dem Vermieter für die erforderlichen laufenden\* Instandsetzungsarbeiten sachgemäß zu verwenden. Der Vermieter hat der Mietervertretung auf Antrag die Verwendung der Gelder nachzuweisen.

Hat der Vermieter die Ausführung notwendiger laufender\* Instandsetzungsarbeiten unterlassen oder die Gelder nicht sachgemäß verwendet, so hat eine von der obersten Landesbehörde zu bestimmende Stelle auf Antrag des Mieters oder von Amts wegen die sachgemäße

\* Beachte § 9 der hamburgischen Ausführungsverordnung.

### Reichs-

diese Ausfüh-  
geeignete  
insbeson-  
entspre-  
den Ver-  
oder ei-  
der hü-  
höher  
(§ 3).  
evilscht  
auf Zai-  
Beträge  
Vor-  
Vertrag  
um sel-  
Heizun-  
Entschei-  
Stelle  
die  
fahren  
ordnen,  
Gemein-

§ 10.  
gewerb-  
Mietern  
einen b-  
Miete f-  
Eigener  
und in-  
nach §  
schlage  
reichen.  
Für  
(§ 1 der  
oder ni-  
gewerb-  
ein we-  
Grundm-  
setzung  
verhe s-  
wirtscha-  
Existenz  
nach Kl-

§ 11.  
den §§  
für das  
oder Gr-  
Festsetz-  
Vor de-  
Vermiet-  
örtliche  
vorhand  
Vertret-  
Hundert  
durch  
auch d-  
ändern.  
Zeitpunk-  
Monats-  
gabe be-  
über d-  
Landes

### Sammi-

§ 12.  
heizung  
andere  
§ 2 Ab-  
sind ge-  
berechn  
(z. B.  
Mietern  
zu trag-  
Die o-  
Kosten  
Warmw-  
Satz 3  
auf di-  
anordne  
dem Mi-  
der He-  
geben u  
§ 13  
gebiet l-  
hambur  
§ 13:  
teile n-  
des Mi-  
Mieter  
die den  
Instand-  
\* Bei-  
führung