

Von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter werden ausgenommen:

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 Magistraten vorliegt, ferner verwahrloste, vom Staate 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 Freihafengebiet 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.

**Bekanntmachung (des Senats) über Grundsätze für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses gemäß § 52 Abs. 3 des Mieterschutzgesetzes,**

vom 9. Januar 1928 (Amtl. Anz. S. 41).

Nach § 52 Abs. 3 des Mieterschutzgesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 17. März 1927 (Reichsgesetzblatt I Seite 71) hat die oberste Landesbehörde gewisse Grundsätze für die Auslegung des § 49a des Gesetzes aufzustellen. Am Tage vor der Beschlußfassung des Reichstages hat der erste Strafsenat des Reichsgerichts sich in einem in der Amtlichen Sammlung dieses Gerichtshofs (Entscheidung in Strafsachen Band 61 Seite 130) veröffentlichten, auch in der Juristischen Wochenschrift 1927 eingehend mit der Frage beschäftigt, unter welchen Voraussetzungen bei Überlassung von Mieträumen das Fördern und Annehmen der Gegenleistung das erlaubte Maß überschreitet. Das Reichsgericht geht zwar bei seiner Erörterung von § 49a des Mieterschutzgesetzes aus, seine Ausführungen sind aber, wie das Urteil selbst hervorhebt, in weitgehendem Umfang auch für die Auslegung des Begriffes „angemessene Vergütung“ im Sinne des § 49a des Mieterschutzgesetzes maßgebend. Das Urteil bringt eine umfassende systematische Darstellung der in Frage kommenden wesentlichen Gesichtspunkte, wobei die einzelnen Teile, aus denen sich wirtschaftlich gesehen, der Mietzins zusammensetzt, einer gründlichen Prüfung unterzogen werden, z. B. die Frage der Verzinsung des eigenen und fremden Kapitals, der Betriebs- und Instandsetzungskosten, der Hauszinssteuer, besonderer vertraglicher Leistungen u. dgl., besondere Erwähnung findet die Behandlung von sogenannten Abfindungssummen, eine Frage, mit der sich weiterhin ein neuerdings ergangenes Urteil des Reichsgerichts vom 13. Juni 1927 (abgedruckt im Reichsarbeitsblatt Nr. 33 vom 20. November 1927 und im Preussischen Justizministerialblatt Nr. 45 vom 25. November 1927) beschäftigt.

Die vorgenannten Entscheidungen bilden eine wertvolle Unterlage für die Feststellung der Angemessenheit des im freien Wirtschaftsleben vereinbarten Mietzinses. Sie enthalten nach Ansicht des Senats allgemeine Grundsätze über die Gesichtspunkte, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses von Bedeutung sind.

**Verordnung (des Senats) über ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt,**

vom 24. Juni 1927 (H.G.V.Bl. 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 Vergleichsabschluß 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 auszusetzen.

§ 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 Verordnungsblatt 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.L. S. 311) in der Fassung des Gesetzes, betreffend Verlängerung der Räumungsfrist, vom 2. Oktober 1919 (A.B.L. S. 1719), des Gesetzes vom 24. November 1922 (H.G.V.Bl. S. 661) und des Gesetzes vom 27. Oktober 1924 (H.G.V.Bl. 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**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Februar 1928 (R.G.Bl. I. S. 38).

**Gesetzliche Miete.**

§ 1. Der Vermieter oder der Mieter eines Gebäudes oder Gebäudeteils kann jederzeit dem anderen Vertragspartei 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 Termin ab, für den die Kündigung nach § 565 des Bürgerlichen Gesetzbuches zulässig sein würde, an die Stelle des vereinbarten Mietzinses tritt, wird die Erklärung von dem Mieter nach dem 15. Juni 1926 abgegeben, so hat sie ferner die Wirkung, daß der Vertrag auf Verlangen des Vermieters als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Diese Vorschriften finden keine Anwendung auf Mietverträge, die über frei gewordene oder frei werdende Räume nach dem 31. März 1928 auf mehr als zwei Jahre neu abgeschlossen werden und sich entweder ausschließlich auf Geschäftsräume oder auf solche Wohnungen beziehen, die, abgesehen von Küche, Nebengeläße und Mädchenkammer, mindestens sechs Wohnräume mit mindestens hundert Quadratmeter Wohnfläche haben; dies gilt nicht im Falle des

\* Dieser Absatz 2 tritt nach der 5. Änderung des Gesetzes, betr. Verlängerung der Räumungsfrist, vom 28. November 1927 (H.G.V.Bl. S. 541) mit Ablauf des Jahres 1930 außer Kraft.

Tausches, wenn die Mieter in die beiderseitigen Mietverträge eintreten.

Kommt ein Einverständnis über die Höhe der gesetzlichen Miete nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Vertragspartners 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 Vertragspartei 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 Instandsetzungskosten enthaltene Betrag ist abzuziehen. Das gleiche gilt für Vergütungen, die in der Friedensmiete für die Heizstoffe, für Sammelheizung oder Warmwasserversorgung oder für andere von der obersten Landesbehörde bestimmte Nebenleistungen (z. B. Glasversicherung) enthalten sind. Die oberste Landesbehörde hat für die abzuziehenden 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 Vertragspartners 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 dem damaligen ortsüblichen Mietzins ab, so hat das Mieteinigungsamt auf Antrag eines Vertragspartners 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 offenen Mißverhältnis zueinander, so hat das Mieteinigungsamt auf Antrag eines Vertragspartners 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.

\* Beachte § 9 der hamburgischen Ausführungsverordnung.

Plastic Covered Document