

sich zusammensetzt aus: dem Ersten Vorsitzenden des Mieteinigungsamts, zwei weiteren Vorsitzenden des Mieteinigungsamts und je drei Vermietern aus dem Kreise der Hausbesitzer und Mietern aus dem Kreise der Mieter sowie je einem Vertreter der Senatskommission für die Justizverwaltung und des Wohnungsamts. Die Vorsitzenden des Mieteinigungsamts sowie die drei Vermieter und drei Mieter werden von der Senatskommission für die Justizverwaltung ernannt.

Die näheren Bestimmungen über die Berechnung der Untermiete sind im Amtlichen Anzeiger oder in sonst ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.

§ 13. Von den Bestimmungen des Reichsmietengesetzes werden ausgenommen:

- 1. im hamburgischen Staatsgebiet die im Eigentum des hamburgischen Staates stehenden Gebäude und Gebäudeteile, über die ein Mietvertrag mit der Finanzdeputation vorliegt, ferner vermietete, von Staats oder mit Staatszuschuß instandgesetzte Wohnungen;
- 2. im hamburgischen Stadtgebiet und in den Städten Cuxhaven und Bergedorf Kontore, deren Friedensmiete den Betrag von 5000 RM. 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.

Von den Bestimmungen des Reichsmietengesetzes werden ferner nach Maßgabe der Vorschriften der Abs. 3 und 4 ausgenommen:

- 1. im hamburgischen Stadtgebiet und in den Städten Cuxhaven und Bergedorf Läden, Hotels, Gastwirtschaften und Vergnügungslöcher, deren Friedensmiete den Betrag von 2000 Mk übersteigt, sowie Kontore, deren Friedensmiete den Betrag von 5000 Mk. nicht übersteigt, Lagerräume und Fabrikräume in ausschließlich oder vorwiegend für gewerbliche Zwecke verwendeten Gebäuden.

In den Fällen des Abs. 2 unterliegt die Höhe des Mietzinses der freien Vereinbarung. Kommt ein Einverständnis über die Höhe des Mietzinses nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Vertragsteiles das Mieteinigungsamt. Das Mieteinigungsamt ist bei seiner Entscheidung an Richtlinien gebunden, die von dem auf Grund von § 5 eingesetzten Ausschuß aufgestellt werden. Der Ausschuß ist befugt, diese Aufgabe einem Unterausschuß zu übertragen.

Soweit nicht zwischen den Vertragsteilen nach dem 1. Oktober 1923 eine Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses zustande gekommen ist, ist jeder von ihnen berechtigt, die Regelung durch das Mieteinigungsamt gemäß den Bestimmungen des Abs. 3 herbeizuführen. § 1 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes findet mit der Maßgabe Anwendung, daß an Stelle der dort vorgesehenen schriftlichen Erklärung die Anrufung des Mieteinigungsamtes und an Stelle der gesetzlichen Miete der vom Mieteinigungsamt festgesetzte Mietzins tritt.

Für das Verfahren gemäß Abs. 3 und 4 findet § 2 Abs. 3 des Reichsmietengesetzes Anwendung.

§ 14. Das Reichsmietengesetz tritt für das hamburgische Staatsgebiet am 1. Juli 1922 in Kraft.

**Gegenwärtig erfolgt die Mietzinsfestsetzung auf Grund der nachfolgend abgedruckten §§ 2 und 3 des (Reichs-)Gesetzes über den Geldwertausgleich bei bebauten Grundstücken,**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 (RGBl. I S. 251).

§ 2. 1. Die Länder werden ermächtigt, die Mietzinsbildung abweichend von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes vom 21. März 1922 (RGBl. I S. 273) zu regeln.

2. Wollen die Länder bei einer solchen Regelung von bürgerlichen Rechte in anderer Weise abweichen, als dies im Reichsmietengesetze vorgesehen ist, so bedarf es der Zustimmung der Reichsregierung; die Reichsregierung kann insoweit mit Zustimmung des Reichsrats Grundsätze aufstellen.

3. Die Länder haben von der ihnen durch Abs. 1 erteilten Ermächtigung in der Weise Gebrauch zu machen, daß die Mieten allmählich gemäß der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erhöht werden. Dabei sind neben den steuerlichen Bedürfnissen der Länder und Gemeinden auch die allgemeinen Interessen,

insbesondere an der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Instandsetzung der Häuser und die Leistungsfähigkeit der als Mieter in Betracht kommenden Bevölkerungskreise zu berücksichtigen. Durch die Mieten müssen außer der Steuer (§ 1 Abs. 2 bis 4) mindestens die Betriebs- und Instandsetzungskosten, die nach den bestehenden Verhältnissen zur Erhaltung des Gebäudes erforderlich sind, einschließlich der Verwaltungskosten gedeckt werden. Den Eigentümern ist ferner in der Miete zur Verzinsung aufgewerteter Hypotheken und des Eigenkapitals der Betrag zu belassen, mit dem eine vor dem 1. Januar 1918 eingetragene, nach dem Grundsatz des § 4 des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 (RGBl. I S. 117) aufgewertete Papiermarkhypothek zu verzinsen wäre, deren Nennbetrag dem Friedenswerte des Grundstücks entspricht; für die Höhe der Verzinsung gilt der im § 28 des Aufwertungsgesetzes vorgeschriebene Zinssatz; die Länder setzen für diesen Betrag einen bestimmten Hundertsatz der Friedensmiete in der Miete fest.

§ 3. 1. Die Reichsregierung setzt mit Zustimmung des Reichsrats die Mindesthöhe der gesetzlichen Miete im Reiche einheitlich fest. Am 1. Juli 1926 müssen die Mieten 100 vom Hundert der Friedensmiete erreicht haben. Die Miete von 100 vom Hundert der Friedensmiete darf bis zum 31. März 1927 nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit die Festsetzung einer höheren Miete erforderlich ist, um die in dem § 1 Abs. 3, 4 vorgesehenen Zuweisungsbeträge sicherzustellen. Soweit die Miete für die Zeit nach dem 1. April 1926 bereits höher festgesetzt ist oder die im § 1 Abs. 3, 4 vorgesehenen Zuweisungsbeträge bereits überschritten sind, bleiben die getroffenen Bestimmungen unberührt.

2. Als Friedensmiete gilt der Goldmarkbetrag des Mietzinses, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war. Die Länder treffen über die Festsetzung der Friedensmiete für besondere Fälle Bestimmung; als besonderer Fall im Sinne dieser Vorschrift gilt auch die Erhebung des Geldwertausgleichs in der Form einer Steuer vom Grundvermögen.

**(Reichs-)Verordnung über Festsetzung einer Mindesthöhe der gesetzlichen Miete,**

vom 11. März 1927 (RGBl. I S. 72).

Auf Grund des § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über den Geldwertausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1926 (RGBl. I S. 251) wird hiermit nach Zustimmung des Reichsrats verordnet:

Die gesetzliche Miete beträgt vom 1. April 1927 ab mindestens 110 vom Hundert und vom 1. Oktober 1927 ab mindestens 120 vom Hundert der Friedensmiete.

**33. Bekanntmachung (der Kommission zur Festsetzung der Mietzuschläge) über die Festsetzung der Mietzuschläge,**

vom 27. März 1928 (Amtl.-Anz. S. 413).

Mit Wirkung vom 1. April 1928 wird bis auf weiteres für die Berechnung der Miete für das hamburgische Stadtgebiet auf Grund von § 5 und § 11 der Verordnung des Senats zur Ausführung des Reichsmietengesetzes in der Fassung vom 23. Oktober 1925 und 16. März 1928 das Folgende bestimmt:

Die Miete beträgt monatlich 120% der Friedensmonatsmiete, zahlbar in Reichsmark. In diesen 120% sind 15% der Friedensmiete für die Verzinsung aufgewerteter Hypotheken und des Eigenkapitals des Grundeigentümers nach Maßgabe von § 2 Abs. 3 des Gesetzes über den Geldwertausgleich bei bebauten Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1925 (RGBl. I S. 251) enthalten.

Der Satz von 120% vermindert sich um 2,5% der Friedensmonatsmiete, falls der Mieter die Treppenreinigung für den seiner Wohnung entsprechenden Anteil am Treppenhause übernommen hat. Erklärt ein bisher zur Treppenreinigung nicht selbst verpflichteter Mieter dem Vermieter schriftlich, daß er die Treppenreinigung für den seiner Wohnung entsprechenden Anteil am Treppenhause selber übernehmen, so vermindert sich zugunsten dieses Mieters der Satz von 120% vom Beginn des auf die Erklärung folgenden Monats um 2,5% der Friedensmonatsmiete.

Der Satz von 120% vermindert sich um 2% der Friedensmonatsmiete, falls

sämtliche Mieter der Wohnungen eines Hauses sich dem Vermieter gegenüber verpflichtet haben, die Treppenbeleuchtung selber zu beschaffen. Wird im Laufe des Monats eine derartige Verpflichtung schriftlich übernommen, so tritt die Verminderung des Satzes von 120% um 2% der Friedensmonatsmiete vom Beginn des auf die Erklärung folgenden Monats ein. Der Satz von 120% vermindert sich um 3,45% der Friedensmonatsmiete, falls die Wohnung des Mieters nicht an das Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen ist oder falls der Mieter das Wassergeld unter Benutzung eines eigenen Wassermessers für seine Wohnung unmittelbar entrichtet.

Bei Grundstücken, deren Eigentümern wegen einer Brunnengerechtheitsangelegenheit ein unentgeltliche Lieferung einer bestimmten Wassermenge zusteht, kann das Mieteinigungsamt einen angemessenen Abzug von der gesetzlichen Miete zulassen.

Vom Mieter gewünschte Dekorationen im Innern der Mieträume sind von ihm selber zu bezahlen. Dem Vermieter liegt jedoch der Innenanstrich der Fenster und die Lieferung von Öl für die Instandhaltung der Fußböden als laufende Instandsetzungsarbeiten ob.

Soweit für die Räumlichkeiten einzelner Mieter Zuschlagsbeträge zu dem Grundbetrag für die Hamburgische Feuerkasse zur Erhebung gelangen, ist der Vermieter berechtigt, außer der Miete von dem in Frage kommenden Mieter Ersatz dieser Zuschlagsbeträge zu verlangen.

Bei Weitervermietung erhöht sich die Miete um 1% der Friedensmonatsmiete für jeden weitervermieteten Raum. Der Weitervermietete stellt jede nicht zur vorübergehende Raumbelastung gleich. Auf Anrufen des Untervermieters können die Spruchabteilungen des Mieteinigungsamts diese Erhöhung ermäßigen oder erlassen, wenn der Untervermieter sich in wirtschaftlicher Notlage befindet, insbesondere zu den Erwerbslosen oder zu den arbeitsunfähigen Kleinrentnern gehört.

Zur Abgeltung der Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung tritt zu diesen Sätzen in Häusern mit Sammelheizung ein Zuschlag von monatlich 15%, in Häusern mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung ein Zuschlag von monatlich 21% und in Häusern, die lediglich mit Warmwasserversorgung versehen sind, ein Zuschlag von monatlich 8% der Friedensmonatsmiete hinzu.

Das Mieteinigungsamt hat auf Antrag den Zuschlag zur Abgeltung der Kosten der Beheizung oder Warmwasserversorgung anderweitig festzusetzen, sofern ausnahmsweise infolge besonderer Verhältnisse die Erhebung im Einzelfalle zu einer unbilligen Härte führt.

**Zwölfte Änderung der Richtlinien zur Berechnung des Mietzinses**

für die im § 13 Abs. 2 der Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz aufgeführten Mieträume, vom 31. März 1927 (Amtl. Anz. S. 368).

Mit Wirkung vom 1. April 1927 treten im hamburgischen Stadtgebiet für die im § 13 Abs. 2 der Verordnung des Senats zur Ausführung des Reichsmietengesetzes in der Fassung vom 9. Juli 1926 aufgeführten Mieträume die folgenden Bestimmungen als Richtlinien für das Mieteinigungsamt bei der Festsetzung der Höhe des Mietzinses nach Maßgabe von § 13 Abs. 3, 4 und 5 der genannten Ausführungsverordnung in Kraft:

1. Bei der Berechnung der Miete ist von dem Mietzins auszugehen, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war (Friedensmiete). § 2 Abs. 4 des Reichsmietengesetzes findet Anwendung.

In Häusern mit Sammelheizung ist die Friedensmiete nach Abs. 1 einschließlich der Kosten der Sammelheizung der Mietberechnung zugrunde zu legen. Außerdem sind 0,80 Reichsmark für das Quadratmeter des Flächeninhalts jährlich zur Abgeltung der Mehrkosten der Beheizung in monatlichen Raten zu zahlen. Das Mieteinigungsamt hat auf Antrag den Zuschlag zur Abgeltung der Kosten der Beheizung anderweitig festzusetzen, sofern infolge besonderer Verhältnisse die Erhebung im Einzelfalle zu einer unbilligen Härte führt.

Besteht über die Berechnung der Miete Streit, so entscheidet das Mieteinigungsamt. 2. Monatlich sind 110% bzw. 120% der nach Ziffer 1 errechneten monatlichen Friedensmiete in Reichsmark zu entrichten.

3. Die Miete ist monatlich im voraus zu zahlen.