

Prozentuale Zuschläge zur Friedensmiete.

Der Wohnungsmangel ist eine Tatsache. Tatsache ist weiter, daß an der Wohnungsnot die unzureichenden Mieten mit die Schuld tragen. Die private Bautätigkeit muß und wird ruhen, solange sich für sie nicht eine angemessene Verzinsung des in einem Hause angelegten Kapitals ergibt. Alle bisherigen Fürsorgemaßnahmen von Seiten des Reiches, des Staates und der Gemeinden, Wohnraum unter Gewährung von Baukostenzuschüssen zu schaffen, haben der Wohnungsnot nicht beizukommen vermocht. Es läßt sich die Wohnungsnot nur beheben, einmal dadurch, daß danach getrachtet wird, den Bestand an Wohnhäusern zu erhalten, d. h. die Wohnungen die da sind, wohnfähig zu erhalten, zum anderen dadurch, daß neue Wohnungen in großem Umfange gebaut werden. Das wird aber nur dann der Fall sein, wenn die Mieten nicht künstlich niedrig gehalten werden, sondern eine Höhe erreichen, die den augenblicklichen wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht.

Ein „laissez faire“ bei der Festsetzung der Wohnungsmieten ist zur Zeit nicht angängig. Die Folge würde ein starkes Emporschnellen aller Mieten, nicht nur der in den neuen Häusern sein, auch die Wohnungsmieten in Häusern, die vor dem Kriege gebaut wurden, würden sich im Preise den Wohnungen von gleicher Größe und Ausstattung in den neuen Häusern anzugleichen suchen. Das muß aber verhütet werden, weil eine solche Belastung von einer sehr großen Zahl von Mietern nicht getragen werden kann, zum anderen, weil dafür gesorgt werden muß, daß nicht weiter einzelne sich auf Kosten der Allgemeinheit, veranlaßt durch die allgemeinen Verhältnisse, bereichern.

Die Preussische Höchstmietverordnung vom 9. Dezember 1919 will die Mieter vor ungerechtfertigt hohen Mieten schützen und bezweckt weiter, die Verschiedenheit der Rechtsprechung der Mieteinigungsämter zu beseitigen und eine gewisse Stetigkeit in den Mietfällen herbeizuführen. Sie verkennet aber die wirklichen Verhältnisse, wenn sie Mietsteigerungen von insgesamt 15—20% als angemessen bezeichnet. Die Tatsachen haben gezeigt, daß mit diesen Sätzen nicht auszukommen ist, und die zuständigen Behörden mußten weit höhere Sätze bewilligen. Das Wohlfahrtsministerium selbst hat seine Zustimmung zu weit höheren Zuschlägen geben müssen. So verfügte es, daß zu einer Erhöhung der Friedensmiete um 40—50% seine Genehmigung nicht mehr erforderlich wäre. In welcher Zahl müssen die Gesuche eingelaufen sein, wenn vom Wohlfahrtsministerium eine solche Verfügung erging, und wie überzeugend müssen die Eingaben auf höhere Sätze begründet gewesen sein, wenn es mit der Verfügung gewissermaßen 40 bis 50% Mietsteigerung sanktionierte.

Bis zu welcher Höhe Zuschläge in den einzelnen Städten genehmigt wurden, davon legen die folgenden, uns bekannt gewordenen Sätze Zeugnis ab. Es wurden festgesetzt: In Barmen 35% für Wohnungen und gewerbliche Räume, in Bochum 36%, in Duisburg 48% für Wohnungen und 73% für gewerbliche Räume, in Düsseldorf 35% für Wohnungen und 30% für gewerbliche Räume, in Oberfeld 40% für Wohnungen, in Erfurt 40% für Wohnungen und 50% für gewerbliche Räume, in Flensburg 40% für Wohnungen und 50% für gewerbliche Räume, in Forst i. L. 40% für Wohnungen und 50% für gewerbliche Räume, in Frankfurt a. M. 35%, in Gagen i. W. 33 1/3% ausschließlich sämtlicher Nebenabgaben, in Halle a. S. 30% für Wohnungen, für gewerbliche Räume 40%, in Hamborn 40% für Wohnungen und 65% für gewerbliche Räume, in Krefeld 35% für Wohnungen und 61% für gewerbliche Räume, in Marburg a. L. 40%, in Mühlheim a. d. R. 29% für Wohnungen und 25% für gewerbliche Räume, in M.-Gladbach 28% für Wohnungen und 48% für gewerbliche Räume, in Osnabrück 30% für Wohnungen und 35% für gewerbliche Räume, daneben sind von

den Mietern anteilmäßig zu tragen die Gebühren für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Kanalbenützung, Wassergeld und Spiegelscheibenversicherung, in Remscheid 40% für Wohnungen und 60% für gewerbliche Räume und schließlich in Wiesbaden 40%.

Die wichtigsten Paragraphen der preussischen Höchstmietverordnung sind die §§ 2, 6 und 10. Der § 2 lautet: „Die von den Gemeinden festzusetzende Höchstgrenze für Mietzinssteigerungen hat in einem prozentualen Zuschlage zu dem am 1. Juli 1914 für die Wohnung oder Mieträume anderer Art, oder für das Quadratmeter benutzter Fläche vereinbart gewesenen Mietzins, oder, falls ein solcher nicht vereinbart oder aus besonderen Gründen außerordentlich niedrig gewesen ist, aus dem am 1. Juli 1914 für die Wohnungen oder sonstigen Mieträume oder Quadratmeter benutzter Fläche gleicher Art und Güte ortsüblich gewesenen Mietzins und in einem prozentualen Zuschlag zu ihm zu bestehen.“ § 6 Abs. 1 lautet: „Die laufenden Mietverträge sowie die vor dem Erlaß dieser Anordnungen erfolgten Festsetzungen des Mietzinses durch die Einigungsämter bleiben insoweit unberührt, als sie die auf Grund des § 2 dieser Anordnung zulässige Höchstgrenze nicht überschreiten. Im übrigen ermäßigen sich die bis zum Erlaß dieser Anordnung vereinbarten oder durch die Einigungsämter festgesetzten Mieten vom nächsten Mietzahlungstermine nach Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 1 oder nach Bekanntmachung einer Ergänzung gemäß § 4 ab von selber auf die zulässige Höchstgrenze.“ Der § 10 sagt: „Im einzelnen Falle kann dem Vermieter auf Antrag für einen fest zu bestimmenden Zeitraum durch das Einigungsamt ein über den Höchstfuß der Miete hinausgehender Zuschlag zur Miete zugestimmt werden, wenn er nachweist, daß a) er ohne solchen Zuschlag bei der Verwaltung des fraglichen Grundstücks unverschuldete Zinsen zu leisten haben würde, und außerdem b) die Zinsen bei der Verwaltung nur entweder durch notwendige, im letzten Jahre ausgeführte oder im bevorstehenden Jahre auszuführende bauliche Instandsetzungsarbeiten oder durch Erhöhung der vom Grundstück zu entrichtenden öffentlich-rechtlichen Abgaben verursacht sind.“

Was zunächst die rechtliche Seite der Verordnung anbelangt, so ist dazu folgendes auszuführen: Die Reichs-Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 setzt in § 2 als Reichsrecht fest, daß die Mieteinigungsämter nach freiem Ermessen zu entscheiden haben. Durch die Verordnung vom 9. Dezember werden aber den Mieteinigungsämtern derartige Fesseln angelegt, daß sie in ihrer Entscheidung nicht mehr frei sind. Die Einführung einer Höchstgrenze für Mietzinssteigerung beschränkt das Recht der Mieteinigungsämter selbständig Recht zu finden. Die betreffende Verordnung verstößt aber auch gegen den Artikel 152 der Reichsverfassung von der Vertragsfreiheit, und der Boden des § 5a der Mieterschutzverordnung ist mit ihr vollständig verlassen. Nicht mehr soll ein Ausgleich zwischen den Parteien gesucht werden, sondern die Mieteinigungsämter sollen gebunden sein an Verwaltungsvorschriften. Diese unzulässige Bindung der Ämter und auch des Parteiwillens nimmt der Anordnung des preussischen Wohlfahrtsministers die verpflichtende Kraft. Obgleich in gerichtlichen Urteilen und von wissenschaftlicher Seite die preussische Höchstmietverordnung als ungültig erklärt ist, hat die durch das Reichsjustizministerium vertretene Regierung den Standpunkt der Gültigkeit der preuss. Verordnung vertreten. Nach dem § 7 der Mieterschutzverordnung sind die Entscheidungen der Mieteinigungsämter unanfechtbar. Trotz dieses Reichsrechtes bestimmt die preuss. Ministerial-Verordnung vom 9. Dezember 1919: selbst wenn ein Mieteinigungsamt vorher eine höhere Miete zugesprochen hat, daß sich die Miete auf die vom Gemeindevorstand rechtmäßig festgesetzten Preise von selbst erniedrigt. Es ergibt sich hieraus

die Tatsache, daß rechtskräftige Urteile der Mieteinigungsämter durch eine ministerielle Verordnung aufgehoben werden. Wir kommen später noch einmal in einem anderen Zusammenhange auf die rechtliche Seite der Verordnung zurück und verfolgen zunächst wie andere Länder versucht haben, unberechtigte Mietzinssteigerungen hintanzuhalten, auf der anderen Seite dem Vermieter aber zu geben was er braucht, wenn nicht zum Schaden der Allgemeinheit eine weitere Herunterwirtschaftung der Häuser eintreten soll. Die preuß. Höchstmietenverordnung trankt daran, daß sie schematisch, ohne individuelle Sonderheiten zu berücksichtigen, Höchstmieten festsetzt.

Im Gegensatz hierzu bemühen sich die anderen Länder eine den wirtschaftlichen Erfordernissen eines jeden Hauses Rechnung tragende angemessene Miete zu finden. Die bayer. Verordnung vom 13. August 1920 bestimmt in den §§ 7 und 8 folgendes: § 7. Bei der Festsetzung der angemessenen Miete ist von dem Mietzins auszugehen, der am 1. Juli 1914 vereinbart war (Grundmiete, Friedensmiete). War zu diesem Zeitpunkt ein Mietzins nicht vereinbart, oder weicht der damals vereinbarte Mietzins erheblich vom ortsüblichen Mietzins ab, so kann die Behörde an Stelle des vereinbarten Mietzins den ortsüblichen Mietzins als Grundmiete annehmen usw. § 8. Zur Grundmiete sind, sofern nicht nach dem billigen Ermessen des Mieteinigungsamtes oder des Amtsgerichtes besondere Verhältnisse eine Ausnahme erfordern, Zuschläge zu gewähren. Die Zuschläge sollen der allgemeinen örtlichen Steigerung der wirtschaftlichen Belastung des Hausbesitzes gegenüber der Vorkriegszeit angemessen Rechnung tragen. Zu berücksichtigen sind: a) Die Mehrbelastung des Hausbesitzes mit Steuern und öffentlichen Abgaben (Grundsteuern, Kreis-, Gemeinde-, Kultursumlagen, Gemeindeabgaben, Wasserzins-, Kanal-, Hausumrat- abfuhr-, Straßenreinigungs-, Kaminkehrer- und ähnliche Abgaben), sowie mit sonstigen, regelmäßig wiederkehrenden Lasten des Anwesenbesitzes. b) Die allgemeine Steigerung der Kosten für die Versicherung des Anwesens (Beiträge zur Brandversicherung, Umlagen zur Bau- notversicherung, Ausgaben für Haftpflichtversicherung, Wasser- leitungs- und Schadenversicherung, für die Wach- und Schließgesellschaft, Gebühren für den Hypotheken- und Lastenschutz u. dgl.), sowie für die Zwecke der Hausverwaltung (Treppenbeleuchtung, Hausmeisterei bezw. Kosten der Selbstverwaltung des Anwesens). c) Die Verteuerung des Hypothekenkredits durch Erhöhung der Zinsen, der Tilgungsbeträge und der Kosten für die Erneuerung von Hypotheken. d) Die Erhöhung des Aufwandes für die Unterhaltung des Anwesens.

Daraus geht hervor, daß die Zuschläge zur Friedensmiete, wie sie am 1. Juli 1914 bestanden, zu berechnen sind, und daß diese Zuschläge der allgemeinen örtlichen Steigerung, der wirtschaftlichen Belastung des Hausbesitzes gegenüber der Vor- kriegszeit angemessen Rechnung tragen sollen. Die Verord- nung führt dann alle die Belastungen auf, auf die in der Berechnung Rücksicht zu nehmen ist. Man muß gestehen, daß in der Verordnung an alles gedacht ist und daß sie dem Hausbesitz vollauf gerecht wird. Es fehlen in ihr nur Festsetzungen für Leistungen für größere Reparaturen. Auch die Verordnung des badischen Arbeitsministers vom 15. Juli 1919 bestimmt in § 3 folgendes: Bei der Berechnung des angemessenen Miet- zinses ist von den vor Beginn des Krieges gültigen oder orts- üblichen Mietpreisen auszugehen; eine Erhöhung ist im all- gemeinen nur in dem Umfange zulässig, als sie begründet ist: a) durch die inzwischen eingetretene Erhöhung der Unterhalts- kosten und der Auslagen für Wasser, Heizung, Beleuchtung, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinrei- nigung usw. b) durch die Erhöhung der vom Hause zu ent- richtenden Abgaben (Steuern, Umlagen, Feuerversicherung usw.). c) durch die ortsübliche oder angemessene Erhöhung des Zins-fußes der Hypotheken. Auch dieser Paragraph läßt eine für beide Teile, Mieter wie Vermieter, gerechte Berechnung eines prozentualen Mietzuschlages zu. Es fehlen aber auch hier Be- stimmungen für größere Reparaturen.

Im Gegensatz zu der preußischen Höchstmietenverordnung, die schematisch und ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche Not- wendigkeit Höchstmieten festsetzt, stehen die in einer Reihe von Städten anderer Länder aufgestellten Richtlinien über prozen- tuale Mietzuschläge. Das Mieteinigungsamt Nürnberg hat im Einverständnis mit dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürn- berg und dem Mieterverein Nürnberg gemäß §§ 8 und 14 der bayer. Ministerialverordnung folgende Richtlinien für die An- gemessenheit der Mieten für Wohnungen festgesetzt: Mit Wirkung vom 1. Mai dieses Jahres ab beträgt der regelmäßige Zuschlag zur Grundmiete, d. i. zu der am 1. Juli 1914 vereinbarten Miete a) in Häusern, welche überwiegend Wohnungen mit mehr als 5 Wohnräumen und Küche enthalten 50% der Grund- miete, b) in Häusern, welche überwiegend Wohnungen bis zu 5 Wohnräumen und Küche enthalten 67% der Grundmiete.

Als Räume werden nicht gezählt: Badezimmer, Speisekammern, Aborte und Räume mit keinem ins Freie führenden Fenster; ferner Garderoben und Mädchenzimmer gelten als Wohnräume, sofern sie nur ein ins Freie führendes Fenster haben. Die Größe der Räume kommt nicht in Betracht. Diese prozentuale Steigerung wird unter der Voraussetzung bewilligt, daß die sämtlichen laufenden Reparaturen vom Vermieter getragen werden. Unter die laufenden Reparaturen fallen nicht die Maler-, Tüncher- und Tapeziererarbeiten. Nicht ein- begriffen in den prozentualen Steigerungssatz sind die ein- maligen großen Reparaturen, wie Dachumdecken, Auswechs- lung der Dachrinnen, äußerer Verputz des Hauses, Instand- setzung des Treppenhauses und ähnliche außerordentliche, einen großen Kostenaufwand erfordernde Instandsetzungsarbeiten. Bei weiteren Erhöhungen der Steuern und öffentlichen Ab- gaben für den Hausbesitz werden automatische Erhöhungen dieser festgesetzten Prozentsätze durch das Mieteinigungsamt eintreten. Die bewilligten Sätze sind also keine unumstößlich festen, sie können sich ändern, sobald der Vermieter nachweist, daß seine Ausgaben über den hier berechneten Prozentsatz hinausgehen.

In der Stadt D l b e n b u r g ist am 6. Mai ds. Jrs. zwischen dem Hausbesitzerverein und dem Mieterclubverein eine Verein- barung getroffen worden, daß der aufzubringende Gesamt- mietzins zwischen 10½ und 13½% des gemeinen Wertes vom Juli 1914 liegt und nach folgenden Gesichtspunkten berechnet wird. Die Hausmiete wird in Prozenten des gemeinen Wertes des Grundstückes berechnet. Der gemeine Wert ist auf Grund der amtlichen Schätzung vom 1. Juli 1914 anzusetzen. Die Kosten dauernder Vergrößerungen oder Verbesserungen des Hauses, wie Veranden, Badeeinrichtungen, Spülklosetts, elek- trisches Licht, Gasanlage, Linoleumbeläge, Klingeleinrichtungen, eingebaute Wassertoiletten und Zentralheizungen, die nach dem 1. Juli 1914 hergestellt wurden, sind dem gemeinen Werte hin- zuzuzählen und bei der Berechnung des Mietzinses zu berück- sichtigen, wenn der Mieter die Vorteile dieser Verbesserungen mitgenießt. Die Hausmiete soll enthalten: 1. die Grundmiete, die Verzinsung der Hypothekenschuld und des im Hause fest- gelegten Eigenkapitals mit 5%, die gesamten Ausgaben mit 2% und alle weiteren Entschädigungen des Hausbesitzes, wie Amortisation, Vergütung für Mühewaltung, Versicherungen usw. mit 1½%. 2. Die Entschädigung für bauliche Unterhaltsarbeiten mit 2—5%. Die vereinbarten Bestimmungen sollen zunächst für die Zeit vom 1. April 1921 bis 30. März 1922 Gültigkeit haben, wenn nicht durch gesetzliche Vorschriften erforderlich wird, die Vereinbarungen schon vorher zu ändern. Der für die ge- samten Ausgaben vereinbarte Satz von 2% des gemeinen Wertes umfaßt nicht die steuerlichen Belastungen, die dem Haus- besitzer nach Abschluß dieser Vereinbarung auferlegt werden; solche weiteren Belastungen sind von den Mietern anteilmäßig aufzubringen. Bei Untervermietung erhöht sich der Mietpreis. Gebühren für Wassergeld und Miete von Gas-, Wasser- und Elektrizitätsmessern, Müllabfuhr und Müllabfuhr, Schornstein- fegen und Schneefegen sind nicht in den Mietpreis eingeschlossen. Der Mieter kann diese Gebühren selbst an die zuständigen Stellen abführen, oder anteilmäßig dem Hausbesitzer zahlen.

Das Mieteinigungsamt B r e m e n hat folgende Rich- tlinien festgesetzt: Die Mieten eines Hauses sind so anzusetzen, daß dem Eigentümer nach Bestreiten aller Lasten und Kosten des Hauses eine angemessene Verzinsung seines vor dem 1. Juli 1914 angelegten Kapitals verbleibt. Als solches gilt der Unter- schied zwischen dem gemeinen Wert vom 1. Juli 1914 und der Hypothekenbelastung. Dem gemeinen Wert vom 1. Juli 1914 sind die nachgewiesenen Kosten der vom Eigentümer seit dieser Zeit vorgenommenen Aufwendungen zur dauernden Ver- besserung des Hauses, z. B. für elektrische Lichtanlage, für bau- liche Aenderung usw. hinzuzurechnen, soweit sie nicht zu den laufenden Ausbesserungen gehören. Wassergeld, Treppenhaus- beleuchtung und -reinigung, Kosten der Heizung, Spiegelglas- scheibenversicherung und Fahrstuhlkosten sind von den Mietern nach dem Grade des Nutzens anteilmäßig zu tragen. Das Einigungsamt sieht eine Verzinsung von 9—12% des nach den Richtlinien zu ermittelnden Betrages als angemessen an.

Die Richtlinien der Mieteinigungsämter für das H a m - b u r g e r D r i s g e b i e t gehen von der ab 1. Juli 1914 zahlbar gewesenem Miete aus, die unter gewissen Bedingungen, z. B. bei nachträglichen Verbesserungen usw. erhöht werden kann. Die Richtlinien scheiden zwischen allgemeinen Zuschlägen und besonderen Zuschlägen. Die allgemeinen Zuschläge betragen für Wohnungen, kleinere Läden (Mieten bis 2000 Mk.) und Werkstätten 70%, für größere Läden (Mieten über 2000 Mk.), Kontore und sonstige Räume, die gewerblichen oder geschäft- lichen Zwecken dienen, bis zu 100%. In den Zuschlägen ist das bisherige gesamte Wassergeld, sowie der Grundsteuer- zuschlag enthalten. Weist der Grundeigentümer nach, daß die

bewilligten allgemeinen Zuschläge zur Erhaltung des Hauses bei angemessener Verzinsung des Eigenkapitals nicht ausreichen, so wird das Mieteinigungsamt im einzelnen Falle ihm besondere Zuschläge zubilligen. Ein weiterer Zuschlag bis zu 10% der Friedensmiete kann dem Grundeigentümer bei Aftervermietung zugebilligt werden.

Die in Lübeck zur Anwendung gelangenden Richtlinien bewegen sich in folgenden Hauptlinien: Bei der Verzinsung des Anlagekapitals wird der gemeine Wert der Grundstücke vom 1. Juli 1914 zuzüglich 10% zugrunde gelegt. Für diesen Werte sind Verbesserung des Gebäudes und Grundstückes nach dem 1. Juli 1914, die nicht zu den laufenden Ausbesserungen gehören, den Mietern, denen sie zugute kommen, hinzuzuzählen. Gewährt wird eine Verzinsung von $5\frac{1}{4}\%$ (nämlich $4\frac{1}{4}\%$ als übliche Hypothekenverzinsung, $\frac{1}{2}\%$ für die Verwaltungsmühe des Vermieters). Als Ersatz für Ausbesserungen kann vom Mieter außer der Erhaltung des Gebäudes unter Dach und Fach und in bewohnbarem Zustande nur die Vornahme der allerdingen für das Auge berechneten Arbeiten gefordert werden. Erforderlich und zu gewähren sind hierfür 5% des Brandfassenwertes vom 1. Juli 1914. Nachträgliche Verbesserungen des Gebäudes sind hinzuzuzählen. Zum Mietzins treten ferner hinzu die vom Vermieter zu zahlenden öffentlichen Abgaben, wie Grund- und Gebäudesteuer, Schornsteinfegergeld, Kofettabgabe, Brandfassenbeitrag und Wassergeld. Bei Aftervermietung tritt eine Erhöhung des Mietzinses von mindestens 10% ein. Damit die Belastung des Mieters nicht auf einmal so hoch ist, so ist die durch die neuen Richtlinien bedingte Mietsteigerung stufenweise zu erreichen. Vorerst darf der Gesamtbetrag der seit dem Jahre 1914 vorgenommenen und der jetzt gewährten Steigerung höchstens 75% der Vorkriegsmiete ausmachen. Bei Mietern, deren durchschnittliches Jahreseinkommen sich seit dem 1. Juli 1914 nicht annähernd den Zeitverhältnissen entsprechend erhöht hat, tritt die Mieterhöhung zunächst in geringerem Maße und nur stufenweise in angemessenen Zwischenräumen ein, es sei denn, daß die wirtschaftliche Lage des Vermieters dies nicht gestattet.

Für das Land Sachsen besteht eine allgemeine Regelung über prozentuale Mietzuschläge nicht. Für die Stadt Dresden sind die folgenden feststehenden Grundsätze geschaffen. Die Grundsätze behandeln besonders den Grundmietzins, den Betriebskostenzuschlag, den Verwaltungskostenzuschlag, den Unterhaltungszuschlag, den Erneuerungszuschlag und die Schönheitsvorrichtungen. Was den Grundmietzins anbelangt, so soll er dem Hausbesitzer eine angemessene Verzinsung des im Grundstück angelegten Kapitalwertes bieten. Als Normalwert wird der Betrag zugrunde gelegt, der für das Grundstück auf Grund des in der Hausliste vom Oktober 1913 festgelegten Mietertages zur Gemeindegroßsteuer auf das Jahr 1914 als gemeiner Wert geschätzt ist. Dem Schätzungswerte von 1914 sind diejenigen Aufwendungen zuzurechnen, die der Hausbesitzer zur Verbesserung des Grundstückes gemacht hat. Mietausfälle dürfen dem Grundstückwert nicht zugeschlagen werden. Mit dem Grundmietzins ist dem Hausbesitzer der tatsächliche Aufwand für die grundbuchlich eingetragenen Lasten zu erstatten und das nach Abzug dieser Lasten von dem Schätzungswert verbleibende Eigenkapital zu verzinsen. Uebersteigt die Hypothekenbelastung den Schätzungswert, so bleibt der Zinsaufwand für die außerhalb des Wertes stehende Belastung unberücksichtigt, da der Grundmietzins nur eine Verzinsung des Schätzungswertes gewähren soll. Bei der großen Verschiedenheit der Betriebskosten kann der zu ihrer Erstattung bestimmte Teil des Mietzinses nicht in einem festen Prozentsatz, sei es des normalen Wertes oder der normalen Miete festgesetzt werden. Es sind daher dem Hausbesitzer grundsätzlich die tatsächlich nachgewiesenen Aufwendungen zu erstatten. Diese Aufwendungen sind in ihrer tatsächlichen Höhe nachzuweisen. Die Kosten für Hausverwaltung sind, wenn sie das übliche Maß nicht überschreiten, dem Grundmietzins zuzuschlagen. Verwaltet der Hausbesitzer das Haus selbst, so kann er ein Entgelt von 5% des Mietsolls beanspruchen. Für laufende Instandsetzung und Unterhaltungsarbeiten am und im Hause tritt zu dem Grundmietzins ein Zuschlag in Höhe von 30% desjenigen Mietsolls, das in der Hausliste vom Oktober 1913 festgestellt ist. Als durch den Unterhaltungszuschlag nicht gedeckt werden angesehen die großen Instandsetzungsarbeiten, die einmalig oder in Zwischenräumen von 5 Jahren wiederkehren, wie Erneuern der Dachrinnen und Abfallrohre, Umdecken des Daches, Abputz und Anstrich des Hauses im Außen, Anstrich des Treppenhauses im Innern, Erneuern der Heizanlage bei Zentralheizungen. Weiter gehören zu den laufenden Unterhaltungskosten nicht das Herrichten der Wohnungen im Innern, als da sind Anstricherneuerung der Fußböden, Türen, Wände, Decken, der Innenseite der Fenster, Tapezieren der Zimmer. Die Ausgaben für diese Arbeiten bleiben grundsätzlich dem Mieter überlassen, während das Weissen der Küchen in etwa 4jährigem Abstände, Reparaturen in Zimmer-

und Küchenöfen nebst Ersatz schadhafter Kofte und Schränke, Reparaturen an Kofettanlagen, Wasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Klingelleitungen, soweit sie Grundstücksbestandteile sind, Reparaturen an Dielen, Türen und Fenstern zu den laufenden bzw. periodischen Hausreparaturen zählen und durch den Unterhaltungszuschlag mitvergütet werden. Der Unterhaltungszuschlag von 30% ist ein mehrjähriger Durchschnittssatz, so daß der Hausbesitzer keine Erhöhung dieses Zuschlages verlangen kann, weil der Reparaturaufwand in einem Jahre sich höher stellt. Für die größeren Instandsetzungsarbeiten muß eine besondere Kreditorganisation geschaffen werden, weil einmal der Vermieter im eintretenden Falle nicht über die nötigen Mittel verfügt, auf der anderen Seite dem zur Zeit der Fälligkeit das Haus bewohnenden Mieter das Tragen dieser Lasten nicht zugemutet werden kann. Das Jahresergebnis an Zins und Tilgung muß auf die Mieter in Form eines besonderen Zuschlages umgelegt werden. Alle Schönheitsvorrichtungen in der Wohnung, wie das Tapezieren der Zimmer, das Streichen der Decken und Wände, der Türen und Fenster bleibt grundsätzlich dem Mieter überlassen.

In Göttingen wurden folgende Richtlinien gegeben: Die Grundmiete ist die am 1. Juli 1914 gezahlte, oder der Bestimmung gemäß als ortsüblich für diesen Zeitpunkt vom Mieteinigungsamt festzustellende Miete. Hierzu kommen $12\frac{1}{2}\%$ Zuschlag. Anteilmäßig von den Mietern sind folgende Gebühren zu tragen: a) diejenige Grundsteuer, welche über den Friedensbetrag von 3 vom Tausend hinausgeht, b) Wassergeld im allgemeinen nach der Kopffzahl, vorbehaltlich besonderer Verteilung im Einzelfalle, z. B. bei Badeeinrichtung oder bei Viehhaltung, c) Müllabfuhr, d) Straßenreinigung, e) Senkfaßentleerung, f) Schornsteinfeger. Für Geschäftsräume, Büros und Läden mit Glasversicherung sind die Mehrkosten gegenüber dem Preis vom 1. Juli 1914 vom Mieter zu tragen. Als Reparaturzuschlag werden 10% der Grundmiete vom 1. Juli 1914 in Ansatz gebracht. Der Mietsstempel ist zur Hälfte zu tragen.

Zwischen dem Giesener Hausbesitzerverein und dem Mieterverein ist folgende Vereinbarung zustande gekommen. Als Grundmiete werden $8\frac{1}{4}\%$ Verzinsung des Wertes von 1913/14 gerechnet. Alle später aufgewandten Unkosten für die Erhaltung des Gebäudes werden dem Werte zugeschlagen. In dieser $8\frac{1}{4}\%$ igen Verzinsung sind sämtliche Unterhaltungskosten des Grundstückes (Steuern, Versicherungsprämien, Gebühren aller Art, Amortisation, Verwaltungskosten, Reparaturen usw.) eingeschlossen. Der Wasserverbrauch wird auf die Mietpartei besonders umgelegt. In diesen $8\frac{1}{4}\%$ sind nicht eingeschlossen Reparaturen innerhalb der einzelnen Wohnungen. Diese werden besonders berechnet und sind von den Mietern zu zahlen und zwar in der Art, daß für Verzinsung und Tilgung folgende Mietzuschläge berechnet werden: Bei Küchen 6 jährliche Raten und zwar die 2 ersten mit je 25%, die 3. und 4. mit je 20%, die 5. und 6. mit je 15%, bei den übrigen Räumen 8 jährliche Raten und zwar die 3 ersten mit je 18%, die 2 nächsten mit je 15% und die 3 letzten mit je 12%. Wenn der Mieter Instandsetzungen auf eigene Kosten vornimmt und vor Ablauf der 6 bzw. 8 Jahre ersieht, so hat der Vermieter die noch bestehende Restsumme zurückzahlen.

Es soll nun an der Hand der Nürnberger Berechnungen noch etwas näher auf die einzelnen Positionen der Hausbelastung eingegangen werden. Für Nürnberg wurden 2 Prozentsätze berechnet und zwar ein Prozentsatz für kleinere und mittlere Wohnungen und einer für größere Wohnungen. Es wäre auch hier mit einem Einheitsprozentsatz auszukommen gewesen, wenn die Hausunkosten zunächst aus der Berechnung ausgeschaltet geblieben wären. Es hat sich nämlich gezeigt, daß die Differenz im Steigerungssatz zwischen großen Wohnungen auf der einen und mittleren und kleinen Wohnungen auf der anderen Seite nur durch die höheren bzw. niederen Hausunkosten verursacht ist. Bei den Häusern mit kleineren und mittleren Wohnungen sind die Hausunkosten höher, als bei den Häusern mit größeren Wohnungen. Dies nimmt nicht Wunder, denn es braucht nur darauf hingewiesen zu werden, daß die Häuser mit mittleren und kleineren Wohnungen in der Regel durchschnittlich viel stärker belegt sind, als die Häuser mit größeren Wohnungen. Dadurch erhöhen sich aber unausbleiblich die Kosten für den Wasserverbrauch, für die Abfuhr, für die Grubenentleerung, für das Kaminfahren u. a. m. Während in einem Haus mit 10 mittleren und kleineren Wohnungen durchschnittlich 40—50 Personen wohnen, können auf ein Haus mit 5 größeren Wohnungen kaum die Hälfte Bewohner. In Nürnberg machten die Hausunkosten von der Friedensmiete im Juli 1914 bei den Häusern mit größeren Wohnungen 10,70%, bei den Häusern mit mittleren und kleineren Wohnungen dagegen 23,39% aus. Es wäre mit einem Einheitsatz von 40% für alle Wohnungen auszukommen gewesen, wenn nicht die Mieter-

vereinigung kategorisch erklärt hätte, daß sie auf eine Teilung im Prozentfuß in allgemeine Unkosten und Hausunkosten nicht eingehen und deshalb darüber nicht verhandeln könne. Nach dieser Erklärung konnte nicht mehr mit einem Steigerungsfuß gearbeitet werden, weil bei der Annahme von 50 % die Besitzer von Häusern mit kleineren Wohnungen zu kurz, bei der Annahme von 67 % dagegen die Besitzer von Häusern mit größeren Wohnungen zugut weggekommen wären. Der Satz von 50 bzw. 67 % ist nun nicht als feststehender gedacht, er ist nur ein Satz, mit dem im allgemeinen z. Bt. auszukommen sein wird. Weist ein Hausbesitzer nach, daß der Satz für sein Haus nicht ausreicht, so kann und wird ihm das Mieteinigungsamt einen höheren Satz zubilligen. Die Sätze sind auch auf keine bestimmte Zeit festgesetzt, weil sich daraus nur ungerechtfertigte Härten für Mieter wie Vermieter ableiten möchten. Deshalb ist vorgesehen, daß z. B. bei einem erheblichen Steigen der Hausunkosten durch namhafte Gebührenerhöhung durch die Stadt der Zuschlagprozentfuß mitgeht und die Vermieter vor einer ungerechtfertigten Belastung bewahrt bleiben. Denn wenn dem Vermieter nur soviel zugebilligt wird, als er unbedingt nötig hat, kann man nicht verlangen, daß er Kosten auf sich nimmt für Genüsse, die der Mieter hat. Die Gebühren für die Hausunkosten, die der Vermieter erhält, sind ja bei ihm nur ein Durchgangsposten, die er an die Stadt abzuführen hat. Durch die Herausnahme der Hausunkosten aus den Gesamtunkosten des Hauses und durch Umlegung dieser Hausunkosten auf die Mieter würden diese am allgeringsten wegkommen, weil nun jeder Haushalt nur nach der Zahl seiner Kopfstärke und nur nach seinem wirklichen Verbrauch an den Gesamtunkosten zu tragen hätte, während bei dem Einheitsfuß eine Differenzierung nach Stärke der Haushaltung und dem Verbrauch wegfällt. Was die übrigen Ausgaben für das Haus anbelangt, die von dem Mieter eingebracht werden müssen, so kommen hier in Frage die Zinsenlast für das fremde und eigene auf dem Hause ruhende Kapital, Beträge für die Rückstellung für die Hypothekenerneuerung und -verlängerung, Beträge für Steuern und Umlagen, für Versicherungen, Verwaltungsunkosten und Rückstellungen für Mietausfälle. Schwierigkeiten für die Berechnung gibt es bei diesen Positionen kaum, nur kommt es bei der Berechnung für einen Teil der Versicherungsgebühren, der Verwaltungskosten und der Rückstellungen für Mietausfälle, Anfälle, die aus dem Jahresmieterrägnis gewonnen werden, darauf an, von welchem Jahresmieterrägnis hier ausgegangen wird. Die Miete Juli 1914 wird nicht immer der Miete entsprochen haben, die unter normalen Verhältnissen zu erlangen gewesen wäre, weil in einer Reihe von Städten der Wohnungsmarkt vielleicht überhitzt war, in anderen der Vermieter den Mietern mit einem billigeren Mietzins entgegengekommen war. Hier die richtige, ortsübliche Miete zu finden, wird nicht allzuschwer fallen. Andere Wohnungen von gleicher Größe und Ausstattung gewähren immer einen gewissen Anhalt. Schwieriger gestaltet sich die Berechnung des Ansatzes für die Reparaturen. Hier wäre zunächst zwischen laufenden und größeren Reparaturen zu unterscheiden. Aber damit ist noch nicht jede Schwierigkeit behoben. Auch die laufenden Reparaturen wollen genau umschrieben sein. Man wird die laufenden Reparaturen ziemlich leicht von den größeren Reparaturen zu scheiden in der Lage sein, wenn man von den laufenden Reparaturen, die durch den Mieter zu decken sind, die Maler-, Lüncher- und Tapezierarbeiten aussondert. Der Reparaturprozentfuß für laufende Reparaturen hat also Ausgaben, wie Ausbesserung der Defen, von Wasserhähnen, Klosetts, Habsen usw. in sich zu begreifen. Man wird bei der Berechnung dieses Prozentfußes der Wahrheit am nächsten kommen, wenn man die Ausgaben für diese Reparaturen im Frieden erhöht um das vielfache des Steigens der Materialpreise und der Löhne für Installationsarbeiten. Ein Ansatz für größere Reparaturen bleibt am richtigsten außerhalb der Berechnung. Heute, wo der einzelne zum größten Teil seine Wohnung nicht frei wählen kann, sondern zugewiesen erhält, wäre es eine Härte, wenn man den, dem in einem alten Haus eine Wohnung zugewiesen worden ist, für auftretende größere Schäden haftbar machen wollte. Alle die Mieter, welche durch die Not gezwungen wären, in einem schlechten Hause eine Wohnung zu beziehen, würden gegenüber denen, die das Glück haben, Wohnungen in guten Häusern zugewiesen erhalten zu haben, benachteiligt sein, und meist sind die Wohnungsuchenden; die Wohnungen in weniger guten Häusern zugewiesen erhalten, die wirtschaftlich Schwächeren. Die großen Reparaturen bleiben deshalb im Prozentfuß am besten unberücksichtigt. Die Mittel für derartige große Reparaturen müssen im Umlageverfahren auf breitere Schultern gewälzt und von der Allgemeinheit getragen werden, wie es die Dresdener Richtlinien vorsehen, und wie auch im Reichsmietengesetz diese Frage der Lösung zugeführt werden soll.

Der Löwenanteil von den 50 bzw. 67 % fällt auf die Hausunkosten mit 23,39 %, bei den mittleren und kleineren Woh-

nungen und 10,70 % für die größeren Wohnungen und auf die laufenden Reparaturen mit 20,61 bzw. 18,91 %. Gegen diese beiden Prozentfüße sind die Steigerungsfüße für die übrigen Positionen zur Deckung der Gesamt-Hausunkosten recht niedrig. Es wurden berechnet:

	mittlere und kleinere Wohnungen	größere Wohnungen
für Hypothekenzinsen und sonstige Zinsenlasten	3,03 %	3,30 %
für Rückstellung für Hypotheken, Erneuerung oder Verlängerung	1,37 %	1,62 %
für Steuern und Umlagen	2,40 %	2,45 %
für Versicherungen	4,32 %	4,82 %
für Verwaltungsunkosten	1,66 %	1,42 %
für Rückstellung für Mietausfälle	1,05 %	0,85 %

Wie man sieht, gehen diese Sätze zwischen den beiden Haustypen nicht wesentlich auseinander.

Bei den Berechnungen in Nürnberg konnte die Tatsache festgestellt werden, daß die im Juli 1914 tatsächlich eingegangenen Mieten nicht die Höhe der Ausgaben erreichten, die sich nach der Berechnung der Verordnung vom 13. August 1920 hätten ergeben müssen. Es läßt sich dies wohl so erklären, daß in sehr vielen Fällen die Hauseigentümer keine Ansätze für Verwaltungsunkosten, für Rückstellungen, für Hypothekenerneuerung und für Mietausfälle in ihre Rechnung einstellten und mit einer 4%igen Verzinsung ihres Kapitals zufrieden sind. Das Zurückbleiben der Einnahmen hinter den Ausgaben weist weiter daraufhin, daß die meisten Hausbesitzer eine gezielte Buchführung nicht kennen und sie so meist im Unklaren sind, ob und wie hoch sich ihr Haus verzinst. Ein großer Teil der Hauseigentümer sind Gewerbetreibende, die keine getrennte Rechnung für Hausgrundstück und Gewerbebetrieb führen; und nicht die Gewerbetreibenden allein, sondern auch ein großer Teil von Hausbesitzern aus den verschiedensten Berufen führen keine Aufzeichnungen über die Einnahmen und Ausgaben ihrer Hausgrundstücke. Das hat sich deutlich gezeigt in der Unmöglichkeit, brauchbares Material für die Berechnungen von den Hausbesitzern hereinzubekommen. Selbst die Vermieterorganisation war nicht in der Lage, zuverlässiges Material zur Klärung dieser Frage beizubringen. So liegen die Verhältnisse in dieser Richtung hier in Nürnberg, und sehr verschieden davon werden sie auch in anderen Städten nicht sein.

Die Nürnberger Richtlinien haben einen besonderen Zuschlag zur Miete bei Aftervermietung nicht vorgesehen, während andere Städte, wie wir sahen, bei der Aufnahme von Aftermietern in die Wohngemeinschaft einen besonderen Mietzuschlag anerkannt haben. Unter Aftervermietern sind u. G. Personen zu verstehen, die in die Wohngemeinschaft aufgenommen werden, aber in keinem direkten verwandtschaftlichen Verhältnis zu dem Haushaltungsvorstand stehen. Infolge der Wohnungsnot liegen die Verhältnisse heute häufig so, daß Neuwermählte bei den Eltern Unterkunft finden. Sollen nun diese Personen auch als Aftermieter bezeichnet werden? Die Tochter, der Schwiegersohn? Diese Auffassung, die hier und da vertreten wird, glauben wir nicht als berechtigt ansehen zu sollen.

In dem Mietpreis steckt eine Quote für die Abnutzung der Wohnung. Wenn also für den Aftermieter ein Zuschlag für die Abnutzung der Wohnung vom Vermieter verlangt wird, so deshalb, weil unterstellt wird, daß die Wohnung dadurch stärker abgenutzt wird. Ist das nun immer der Fall, wenn ein Aftermieter in eine Wohnung aufgenommen wird? Wird die Wohnung stärker abgenutzt, wenn in einer 4 räumigen Wohnung 4 Familienglieder wohnen, oder nur 3 und 1 Familienfremder? Doch wohl nicht. Anders liegt der Fall, wenn die 4 Personen in der 4 räumigen Wohnung einen Aftermieter aufnehmen, denn jetzt sind die 4 Personen auf 3 Räume beschränkt, und damit ist eine stärkere Abnutzung der Wohnung verbunden. Noch deutlicher wird dies, wenn wir eine 3 räumige Wohnung mit 5 Familiengliedern annehmen und nun auch hier noch von den 3 Räumen einer abvermietet wird, also die 5 Familienglieder sich mit 2 Räumen begnügen müssen. Deshalb möchten wir als Kriterium für die Berechnung eines Zuschlags zur Miete die Ueberbelegung der Wohnung vorschlagen. Als überbelegt hat eine Wohnung zu gelten, die mehr Personen beherbergt, als die Wohnung Räume enthält.

Nun könnte der Einwand erhoben werden, daß der Aftermieter durch den Verbrauch von Wasser und durch die Benützung der anderen Einrichtungen im Hause dem Vermieter mehr Ausgaben verursacht. Diese durch einen Aftermieter sich ergebenden Mehrkosten für den Hausbesitzer spielen aber nur eine geringe Rolle. Und wie dann, wenn eine 6 köpfige Familie durch Tod sich um einen Kopf verringert und nun dafür ein Aftermieter in die Wohngemeinschaft aufgenommen wird; damit wird kein Wasser mehr verbraucht, und die übrigen Einrichtungen

des Hauses werden in keinem höheren Maße beansprucht als vordem. Wollte man sich nur an die Tatsache der Aufnahme eines Fremden in die Hausgemeinschaft bei dem Verlangen nach einem Zuschlag zur Miete halten, so würde das in vielen Fällen zu einer großen Härte und Ungerechtigkeit für den Vermieter und zu einer teilweise unberechtigten Mieteinnahme für den Hausbesitzer führen. Die Anschauung, die heute vertreten wird, daß der Mieter durch Abgabe von Räumen in vielen Fällen sehr billig, vielleicht gar mietfrei wohnt, kann doch eine Erhöhung der Mieten durch den Hausbesitzer nicht rechtfertigen. Und nur zu leicht wird bei derartigen Beweisführungen übersehen, daß die Einnahmen durch Mietervermietung doch keine Reineinnahmen sind, und daß der größte Teil davon auf die Bedienung und auf die Benutzung und Abnutzung der Wohnungseinrichtungsgegenstände fällt.

Eine große Streitfrage, die für Mieter wie Vermieter von hoher Bedeutung ist, hat sich nun ergeben, ob es zulässig ist, daß die festgesetzten Mietzuschläge sofort mit ihrer Festsetzung in Kraft treten, oder ob die Kündigungsfristen einzuhalten sind. Vom formalen juristischen Standpunkt aus müssen die Kündigungsfristen eingehalten werden. Es würde aber eine große Härte für die Hausbesitzer bedeuten, wenn die Mieter ihnen nicht die Zuschläge von dem Tage an zubilligen wollten, von dem sie die erhöhten Auslagen haben. Kommen die Mieter dem Vermieter nicht soweit entgegen, so wird sich ein großes Mißverhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben im Haus errechnen. An diesem Mißverhältnis hat nun nicht der Hausbesitzer die Schuld, sondern es liegt begründet in der Ungunst der wirtschaftlichen Verhältnisse. Wir haben heute ganz anormale Verhältnisse, die keiner voraussehen oder sich darauf einrichten konnte. Der Hausbesitzer muß die gesteigerten Unkosten des Hauses, die zu einem sehr großen Teile eine Folge der gestiegenen Gebühren für Wasser, Licht, Straßenreinigung, Grubentleerung, Fäkalienabfuhr und Reparaturen sind, sofort mit dem Tage des Inkrafttretens dieser Gebühren an die Stadt entrichten, aber nur ein kleiner Teil der Hausbesitzer möchte in der Lage sein, die Unkosten zu tragen. Mancher möchte sein Haus verlieren, wenn die Mieter sich hartnäckig auf den Rechtsstandpunkt stellen wollten. Lepten Endes wären die Mieter doch nur selbst die Leidtragenden, wenn der Hausbesitzer, wo wir heute schon sowieso an einem großen Wohnungsmangel leiden, immer weiter herunterkäme. Das Wohnungselend würde nur größer statt geringer. Weitere Preise sind vielfach leicht geneigt zu glauben, daß der Hausbesitzer ein vermögender Mann sei, dem es nichts verschlägt, wenn er einmal für eine kürzere Zeit geringere Einnahmen aus seinem Hause hat. Diese Ansicht ist irrig. Die wenig reichen Leute, die Hausbesitzer sind und Zubeuten leisten können, spielen keine Rolle gegenüber den vielen, die ein Haus haben müssen, nicht um ihr überflüssiges Geld darin anzulegen, sondern um in ihm ihr Gewerbe auszuüben. Es wäre eine dankenswerte Aufgabe, Material zur Klärung dieser Frage zu sammeln, d. h. die Einkommensverhältnisse der Hausbesitzer klarzulegen. Was die Berufe der Hausbesitzer anbelangt, von denen aus auf ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse immerhin bis zu einem gewissen Grade geschlossen werden kann, so konnte für Nürnberg an der Hand des Adressbuches 1921 folgendes festgestellt werden.¹⁾ Von 17290 Häusern gehören:

3286	= 19,01 %	Handwerksmeister
2373	= 13,73 "	Kleinkaufleute
1391	= 8,05 "	Industriellen
1350	= 7,81 "	Arbeitern, Gesellen, Gehilfen
997	= 5,77 "	Hoteliers, Cafetiers und Wirten
993	= 5,74 "	Staat und Gemeinde
585	= 3,38 "	Großkaufleuten, Bankiers
425	= 2,46 "	Staatsbeamten
412	= 2,38 "	Gärtnern und Landwirten
384	= 2,22 "	Bau- und Maurermeistern
348	= 2,01 "	Privatangestellten
161	= 0,93 "	Gemeindebeamten
125	= 0,72 "	Architekten
105	= 0,61 "	Volkschullehrern
99	= 0,57 "	Ingenieuren
81	= 0,47 "	Ärzten und Zahnärzten
81	= 0,47 "	Künstlern, Sängern, Musikern, Theaterbesitzern, Schriftstellern
56	= 0,32 "	Apothekern
43	= 0,25 "	Waisen und Kindern
37	= 0,21 "	Professoren und Mittelschullehrern
19	= 0,11 "	Rechtsanwälten
2199	= 12,72 "	nichtphysischen Pers. (Gesellschaft, Baugenossenschaften, Vereinen, Banken usw.)
1740	= 10,06 "	sonstigen Personen unbekanntes Berufes

Zus. 17290 = 100,00 %

Fast 1/3 aller Häuser gehört Handwerksmeistern; einen verhältnismäßig hohen Prozentsatz stellen die Kleinkaufleute (13,73%), die Industriellen (8,05%) und die Arbeiter, Gesellen und Gehilfen (7,81%). Abgesehen von den Industriellen — und auch hier gehören nicht alle der begüterten Klasse an — befindet sich der Hausbesitz zu einem Gutteil in den Händen des Mittel- und Arbeiterstandes. Handwerksmeister, Kleinkaufleute, Hoteliers, Cafetiers und Wirten, Gärtnern und Landwirten, Apothekern, die ein Haus haben, nicht in erster Linie um des Hauses willen, sondern als Stätte, um dort ihr Gewerbe ausüben zu können, gehören 7124 = 41,20% der Nürnberger Häuser. Industriellen, Großkaufleuten und Bankiers gehören 1976 = 11,43% der Häuser. Den Beamten, denen wir die höheren Lehrer und Volksschullehrer zurechnen, gehören 1076 = 6,22% der Häuser. Unter ihnen stehen die Staatsbeamten an erster Stelle (2,46%), die Gemeindebeamten (0,93%) an dritter Stelle. Architekten, Bau- und Maurermeistern gehören 509 = 2,94% der Häuser. Diese Häuser werden meist gebaut, nicht um sie zu behalten, sondern sie sind Handelsobjekte. Und bei diesen Häusern wird es häufiger vorkommen, daß durch den Wechsel im Besitz der Mietpreis der Wohnungen steigt, der Mieter die kapitalisierte Grundrente in der Miete zu zahlen hat. Fast 50% der Häuser sind aber, wie wir sehen, Häuser, die Geschäftszwecken dienen, die nur in geringem Maße ein Handelsobjekt sind, weil sie eben für den Besitzer ein notwendiges Mittel zur Ausübung seines Berufes sind. 3192 = 18,46% der Häuser gehören Staat und Gemeinde, gemeinnützigen Baugenossenschaften, Vereinen, Banken usw.

Soweit seien in diesem Zusammenhange die Ergebnisse der Untersuchung, die in einer besonderen Studie noch weiter behandelt werden werden, mitgeteilt.

Einige Angaben über den Beruf der Hausbesitzer liegen auch von dem Flensburger Haus- und Grundbesitzerverein vor.²⁾ Seine Mitglieder setzen sich zusammen wie folgt: Kaufleute 18%, Handwerksmeister 18%, Arbeiter 14%, Gastwirte 3%, Gärtner und Landleute 3%, Kleinhändler 5%, Beamte, Angestellte, Kapitäne 8%, freie Berufe, Ärzte, Lehrer, Ingenieure, Architekten 4%, Witwen, Waisen, alleinstehende Damen 13%, Rentiers 7% und Agenten, Makler, Fuhrleute 3%. Diese beiden Aufnahmen zeigen deutlich, daß der Hausbesitz in den Händen des werdenden Mittelstandes zu suchen ist, nicht aber in den Händen reicher Leute liegt, die in einem Hause nur eine sichere und gute Kapitalanlage sehen, oder Spekulant, die Häuser kaufen, um sie bei der nächsten Gelegenheit weiter mit Gewinn zu verkaufen und die so zu einer Verteuerung der Mieten beitragen.

Es soll zum Schluß noch auf die Frage der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Mietzuschläge bei laufenden und langfristigen Verträgen mit einigen Worten eingegangen werden. So begründet ein Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte die sofortige Erhöhung der Mieten laufender Verträge damit, daß staatl. herseits in die bestehenden Privatrechte eingegriffen worden ist, und da derartige Ausnahmegeese bei dem Zweck, den sie verfolgen, eine gewisse Elastizität nicht entbehren können und deshalb die privatrechtliche Abmachung bald nach der einen, bald nach der anderen Seite abzuändern in der Lage sein werden, so werden die einzelnen Sätze nur solange anzuwenden sein, als sie nicht durch andere ersetzt werden. Auch das Amtsgericht Berlin-Schöneberg hat in gleicher Weise geurteilt. Es begründet seinen Spruch wie folgt: Die Höchstmietverordnung vom 9. Dezember 1919 ist einerseits zugunsten der Mieter erlassen und bestimmt daher in § 1, daß die Vorstände der Gemeinden durch Beschluß eine Höchstgrenze der Mietzinssteigerungen einzuführen haben. Andererseits sollen aber auch die Interessen der Vermieter gewahrt werden, für den Fall, daß dieser Beschluß des Gemeindevorstandes allzuschwer in die Rechte der Vermieter eingreift. Daher ist in § 4 auch eine Abänderung des Beschlusses vorgesehen. In § 6 wird dann bestimmt, daß die laufenden Verträge insoweit unberührt bleiben, als sie die auf Grund des § 2 der Verordnung festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreiten. Im übrigen heißt es weiter, ermäßigen sich die bis zum Erlaß dieser Anordnung vereinbarten Mieten vom nächsten Mietzahlungstermine nach Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 1 oder nach Bekanntmachung einer Ergänzung gemäß § 4 ab von selber auf die zulässige Höchstgrenze. Hier ist also im Interesse beider Parteien zweifelsfrei bestimmt, daß alle höheren Mieten vom Augenblick der Festsetzung ab sich von selbst auf diese ermäßigen und daß, wenn die Höchstgrenze durch einen Abänderungsbeschluß erhöht wird, sich auch die Mieten von diesem Zeitpunkt ab auf die nunmehr zulässige Höchstgrenze erhöhen. Wird also im Abänderungsbeschluß die Höchstgrenze erhöht, so erhöhen sich damit auch von selber die Mieten bis zu dieser Grenze. An dieser gesetzlichen

¹⁾ Die Häuser der Rentiers und Privatiers wurden den Berufen zugerechnet, denen ihre Besitzer vor Aufgabe ihres Berufes angehörten; die Häuser der Witwen den Berufen, denen ihre Männer angehörten.

²⁾ Der Aufnahmzeitpunkt ist nicht bekannt.

Bestimmung vermag die Bekanntmachung des Wohnungsverbandes Groß-Berlin nichts zu ändern. Seine Bekanntmachung ist daher auch nicht imstande, festzusetzen, daß laufende Verträge entgegen der Verordnung von der Bekanntmachung nicht berührt werden. Die in der Bekanntmachung des Wohnungsverbandes vom 21. Juli 1920 in § 2 enthaltene Bestimmung: „Laufende Verträge werden von der Bekanntmachung nicht berührt,“ muß daher, als gegen die ausdrückliche Gesetzesbestimmung verstößend, für nichtig erachtet werden.

Nun befindet sich allerdings in der Höchstmietenerverordnung selbst eine Bestimmung, welche mit dem § 6 in Widerspruch zu stehen scheint und auf diese Bestimmung ist möglicherweise die in der Bekanntmachung des Wohnungsverbandes enthaltene Bestimmung zurückzuführen. Der § 4 der Höchstmietenerverordnung bestimmt nämlich in seinem Abs. 7, daß bei einer Aenderung des in Kraft getretenen Beschlusses das Einspruchsrecht der Aufsichtsbehörde Platz greift, daß in dem Einspruche anzugeben ist, ob und inwieweit der Abänderungsbeschuß abzuändern ist, und daß in diesem Falle die Gemeinde neu zu beschließen hat. Hieran schließen sich die Worte: „Laufende Verträge werden von dem Abänderungsbeschlusse nicht berührt.“ Diese Worte können aber selbstverständlich nur darauf bezogen werden, daß gegen den Abänderungsbeschuß Einspruch eingelegt und der Abänderungsbeschlusse geändert wird. Auf keinen Fall sollten diese Worte eine allgemeine Bestimmung enthalten, daß laufende Verträge von dem Abänderungsbeschlusse nicht berührt werden, denn eine solche Bestimmung würde mit dem § 6 in unlösbarem Widerspruch stehen. Der § 6 aber enthält ausschließlich die Bestimmung darüber, was mit den laufenden Verträgen auf Grund der erlassenen Beschlüsse der Gemeinden über die Höchstgrenzen zu erfolgen hat.

Die Nürnberger Vollzugsvorschriften für die Mieteinigungsämter sprechen sich zu dieser Frage wie folgt aus. Veranlassung für die Festsetzung der Richtlinien (oben mitgeteilt) war, daß mit Wirkung vom 1. April 1921 an eine ganz bedeutende Steigerung der Hausunkosten (Gebühren für Wasserentnahme, Fäkalienabfuhr, Kehrichtabfuhr) eingetreten ist, also für Leistungen, die dem Mieter zugute kommen und deren Kosten dem Vermieter nicht allein aufgebürdet werden können. Eine Beteiligung der Mieter an diesen Kosten entspricht vollkommen der Billigkeit. Infolgedessen wird den Mietern nahegelegt, im Wege freiwilliger Vereinbarung der neuen Belastung des Hausbesitzes Rechnung zu tragen.

Auch die Mieteinigungsämter können in ihren Entscheidungen im Einzelfalle beim Vorliegen längerer Kündigungsfristen der inzwischen eingetretenen Gebührenerhöhung, die keine eigentliche Mietpreissteigerung, sondern eine Erhöhung des erwachsenen Mehraufwandes darstellt, Rechnung tragen, da sie nach § 7 der Reichsmietenschutzverordnung vom 23. September 1918 nach billigem Ermessen also in der Art der Verwaltungsbehörden zu entscheiden haben. Eine Bindung der Mieteinigungsämter durch die Richtlinien trotz vorliegender Verträge, grundsätzlich und in allen Fällen Steigerungen schon ab 1. Mai laufenden Jahres, also rückwirkend eintreten zu lassen, ist nicht vorgesehen, da nach reichsrechtlichen Bestimmungen nur Einzel-

fälle nach billigem Ermessen und Abwägung der beiderseitigen Interessen entschieden werden können.

Die durch die Höchstmietenerverordnung vom 9. Dezember 1919 geschaffene Lage auf dem Wohnungsmarkt hat den Verhältnissen nicht genügend Rechnung getragen. Das Reichsmietengesetz verläßt den Weg der Höchstmieten, geht von der Friedensmiete am 1. Juli 1914 aus und berechnet prozentuale Zuschläge zu dieser Friedensmiete, die der gegenüber der Vorkriegszeit eingetretenen Steigerung der Betriebskosten und der Kosten für die laufenden Instandsetzungsarbeiten Rechnung zu tragen haben. Bei der Berechnung sind in Ansatz zu bringen die Betriebskosten, als da sind Steuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungsgebühren, Zinsen für die normale Hypothekbelastung, die Kosten für die Erneuerung der Hypotheken. Dazu kommen noch die Reparaturarbeiten. Die größeren Instandsetzungsarbeiten unterliegen besonderer Verrechnung. Das Reichsmietengesetz will also auch die angemessene Miete festgesetzt wissen. Nur auf diesem Wege kann man wieder zu einigermaßen geordneten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt gelangen. Man wird erkennen, daß die bayer. Verordnung den Weg vorangegangen ist, den die Reichsgesetzgebung hier einschlägt. Mag das Reichsgesetz Gesetz werden, für Bayern wird das wenig ändern, wohl aber für Preußen, das endlich eine Verordnung los wird, die den tatsächlichen Verhältnissen in keiner Weise gerecht wird.

Wenn auch ein Eingriff in die freie Mietpreisbildung zurzeit noch nötig ist, so muß im Interesse der Allgemeinheit doch nach und nach das freie Spiel der Kräfte auch im Baugewerbe wieder Platz greifen. Wenn heute das in Privathäusern angelegte Kapital auf eine ganz geringe Verzinsung gesetzt ist, so wird es sich nach und nach dem Hausbau ab- und anderen einträglicheren Anlagen zuwenden. Es käme dann von selbst dahin, daß mit der Zeit der Hausbesitz in die Hand von Staat, Gemeinde und Reich überginge.

Ob dadurch, nur diese Frage berührt uns in diesem Zusammenhange, die Mieten niedriger werden, das ist nach den Erfahrungen aus der letzten Zeit ganz und gar nicht anzunehmen. Der große Beamtenapparat, der bei der Uebernahme der Häuser in Gemeindeeigentum erforderlich wäre, möchte sonstige Einsparungen weit machen. Die Erfahrungen, die die Städte mit ihren Wohnungsämtern in der Zuweisung von Wohnungen gemacht haben, lassen die Kommunalisierung des Wohnungswesens kaum rätlich erscheinen. Die Mieter sollen sich doch immer vor Augen halten, daß die heutigen Mieterhöhungen nur die Folge besonderer wirtschaftlicher Verhältnisse sind, und daß gerade die Mieten bis zur Stunde den veränderten Verhältnissen nur in unzureichendem Maße gefolgt sind. Die Gemeinden werden, wenn die Häuser erst in ihren Besitz sind, schneller mit Mieterhöhungen bei der Hand sein, denn der Etat muß im Gleichgewicht gehalten, und die fehlenden Summen müssen aufgebracht werden. Eine beträchtliche Erhöhung der Mieten würde, wo heute den Städten die Einnahmequellen durch die Reichsfinanzgesetzgebung sehr beschnitten sind, kaum ausbleiben.