

Um den Ländern und Gemeinden für die Ablösung ihrer Schulden in nächster Zeit größere Mittel zuzuführen, hat man die Ablösungsmöglichkeit der sich für die Zeit vom 1. April 1932 bis zum Ablauf des Rechnungsjahres 1939 ergebenden Gebäudeent-schuldungssteuer bis zum 31. März 1934 geschaffen. Der Eigen-tümer kann sich bis zum 31. März 1932 von der Hauszinssteuer-zahlung durch Zahlung des dreifachen und bis zum 31. März 1934 des dreieinhalbfachen Jahresbetrages befreien, der sich für das Rechnungsjahr 1932 ergibt. Nach näherer Anordnung der Lan-desbehörde kann die Ablösung auch teilweise erfolgen.

Ein schwieriges Problem liegt darin, was aus den Mietzah-lungen der von der Hauszinssteuer befreiten Mieter nach Ab-lösung der Steuer werden soll, denn diese sozial bedürftigen Mieter werden kaum in der Lage sein, monatlich Mehrbeträge bis zu 100% der bis dahin gezahlten Miete abzuführen. Die Notverordnung sieht zwar eine Ausgleichsmöglichkeit unter Mit-wirkung der Fürsorgebehörde vor und ermächtigt die Landes-regierungen, diesbezügliche Anordnungen zu treffen. Wie aber die Lösung erfolgen soll, ist vorläufig noch unklar. Es ist jeden-falls kaum anzunehmen, daß die Behörden in der Lage sein wer-den, den bedürftigen Mietern den Hauszinssteuer-Sollbetrag zur Abführung an den Hauseigentümer bereitzustellen.

Die Geldbeschaffung zum Zwecke der Ablösung der Gebäude-ent-schuldungssteuer wird dadurch erleichtert, daß der Eigentümer für die bei öffentlichen oder unter Staatsaufsicht stehenden Unter-nehmungen, wie Hypothekenbanken, Sparkassen und Versiche-rungsunternehmen, aufgenommenen Darlehen eine Hypothek mit dem Range vor allen anderen Rechten eintragen lassen kann. Der Antrag auf Eintragung einer solchen Hypothek ist aber nur zulässig, wenn der Eigentümer dem Grundbuchamte durch Bei-bringung einer Bescheinigung der Steuerbehörde nachweist, daß Rückstände der bis zur Ablösung fällig gewordenen Gebäudeent-schuldungssteuer nicht vorhanden sind und daß der Darlehens-betrag zur Ablösung der Steuer verwendet werden soll. Die Realkreditinstitute sind verpflichtet, die Darlehensbeträge unmit-telbar an die zuständige Behörde zu entrichten. Etwaige Bestim-mungen über eine vorzeitige Fälligkeit der anderen Hypotheken wegen Rangverschlechterung oder Nichteinhaltung von Be-leihungsgrundlagen finden im Falle der Eintragung einer Ab-lösungshypothek keine Anwendung.

Die Ablösungshypothek erlischt in Höhe des zurückgezahlten Betrages. Sie erlischt ferner mit Ablauf von 10 Jahren seit der Eintragung, jedoch bleibt die persönliche Forderung unberührt. Findet aber nach 10 Jahren ein Zwangsversteigerungsverfahren statt, so gilt die Hypothek auch nach Ablauf der 10 Jahre als nicht erloschen, wenn der Antrag auf Einleitung des Zwangs-versteigerungsverfahrens vor Ablauf der Frist gestellt ist.

## II.

### Mietfening.

Die Herabsetzung der Hypothekenzinsen in Verbindung mit der Neuregelung der Mietzinssteuer ergab die Möglichkeit, auch die Mieten für Wohnungen und gewerbliche Räume zu senken. Man wollte damit gleichzeitig den Bestrebungen zur Senkung der Ge-stellungskosten der Wirtschaft und zur Anpassung der Kosten der Lebenshaltung an die verminderten Einkommen dienen. Von der Senkung werden nicht nur die von der Wohnungszwangs-wirtschaft noch geschützten, sondern auch die ungeschützten Räume betroffen.

Am einfachsten war die Senkung für die vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordenen Räume durchzuführen, für die die Friedensmiete leicht zu ermitteln ist. In dieser Gruppe werden die Mieten zum 1. Januar 1932 um 10% der Friedensmiete ge-senkt, gleichviel, ob für das Mietverhältnis die gesetzliche Miete oder ein vereinbarter Mietzins gilt. Die Mietfening beträgt also nicht 10% der Mietmiete. Sie wird vielfach erheblich dar-unter liegen. Auch Heizungskosten und sonstige gesondert berech-nete Nebenleistungen bleiben bei der Senkung außer Betracht.

Bei den nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordenen Neubauten ermäßigt sich der Zins zum 1. Januar um den Betrag, um den die laufende Belastung des Grundstückes nach den Zinssenkungsvorschriften der Notverordnung gesenkt wird.

Ein bestimmter Prozentsatz wird hier nicht angegeben, weil der Mietzins nicht gesetzlich festgelegt und eine Friedensmiete nicht zu ermitteln ist. Die Mietfening muß vielmehr individuell vor-genommen werden. Die Senkung wird aus diesem Grunde bei den einzelnen Bauten auch sehr verschieden sein. Sie kann unter Umständen größer sein als bei den entsprechenden Altbauten. In anderen Fällen wiederum wird das Ergebnis wesentlich ungün-stiger für den Mieter sein.

Um möglichst bald Klarheit zu schaffen, legen die Ausführungsbestimmungen dem Vermieter die Pflicht auf, den Mietern unverzüglich die neue Mietberechnung, die vom 1. Januar 1932 ab gilt, mitzuteilen. Diese Pflicht besteht in allen Fällen, also auch bei Mietverhältnissen über Altbauten und Geschäftsräume. Bei den letzten zwei Gruppen wird die Neuberechnung verhältnismäßig leicht vor sich gehen können. Nötigenfalls ent-scheidet das Mieteinigungsamt oder eine andere von der Landes-behörde bestimmte Stelle. Wesentlich größere Schwierigkeiten bietet die Feststellung des neuen Mietbetrages bei einem großen Teile der Neubauten. Das Ausmaß der Lastensenkung und da-mit der Mietzinsfening wird erst nach Erlaß der Durchfüh-rungsbestimmungen über die Zinskonvertierung und das Kündi-gungsrecht festzustellen sein. Der Vermieter hat aber, auch wenn Klarheit vorerst nicht zu erlangen ist, dem Mieter unverzüglich eine vorläufige Mitteilung über die Höhe der vom Januar 1932 ab gültigen Mietbeträge zu machen. Diesen Betrag haben die Mieter vorbehaltlich endgültiger Mietfestsetzung zu zahlen. Der endgültige Bescheid über die Neumieten ist bis spätestens zum 25. Januar 1932 zu erteilen. Es sind noch genauere Durchfüh-rungsbestimmungen der Länder zu erwarten, in denen insbeson-dere auch Stellen zu bestimmen sind, die im Streitfalle die neuen Mieten für Neubauten festzustellen haben. Es wird angenom-men, daß hiermit diejenigen Stellen betraut werden, die die Hauszinssteuer vergeben haben und die in die Verhältnisse der Neuwohnungen Einblick haben.

Ist seit dem 1. Januar 1931 die Miete bereits gesenkt wor-den, so darf der Differenzbetrag auf die Mietermäßigung ange-rechnet werden und zwar u. E. auch dann, wenn die Mietermäßi-gung nicht auf die Dauer, sondern nur vorübergehend zu einem jederzeit kündbaren Termine gewährt worden ist. Gleichgültig ist auch, ob der Mietnachlaß dem jetzigen oder einem früheren Mieter gewährt worden ist. Die Anrechnung ist aber in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Miete sich ermäßigt hat, weil die Friedensmiete auf Grund des § 2 des Reichsmietengesetzes neu festgesetzt worden ist.

Die Vorschriften über Mietfening finden keine Anwen-dung auf Untermietverhältnisse. Die Ermäßigung kann dem-gemäß unter Umständen auch für Läden weggelassen, wenn der Ladeninhaber nicht direkt vom Hausbesitzer, sondern von einem dazwischen geschalteten Generalmieter gemietet hat.

Die Notverordnung sieht vor, daß der Reichsarbeitsminister und der Reichsjustizminister nicht nur die zur Durchführung und Ergänzung dieses Kapitels nötigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften erlassen können, sondern daß sie für bestimmte Fälle auch Ausnahmen von Vorschriften über Mietfening zulassen können. Ob der Plan besteht, von dieser außerordentlich weit-gehenden Ermächtigung Gebrauch zu machen, ist noch nicht be-kannt.

## III.

### Außerordentliche Kündigung von Mietver-hältnissen.

Die Vorschriften dieses Kapitels sind eine Folge der Tat-sache, daß weite Schichten der Bevölkerung infolge der Wirt-schaftskrise ihre Wohnungen und Geschäftsräume nicht mehr hal-ten können und sich nach billigeren Unterkunstmöglichkeiten um-sehen müssen. Sie sind vor allem auch für Ladenmieter bedeut-sam, weil sie die Möglichkeit bieten, im Verhandlungswege zu einer erheblichen Senkung der Mieten zu kommen.

Das außerordentliche Kündigungsrecht ist bei allen Mietver-trägen über Wohnungen und Geschäftsräume in Alt- und Neu-bauten zum 31. März 1932 ohne Rücksicht auf die durch Vertrag oder Gesetz bestimmten Fristen gegeben, es sei denn, daß der