

Die Mietsenkung in Sachsen.

Da jetzt die Landesdurchführungsverordnung über die Mietsenkung erschienen ist, ergibt sich nun ein klares Bild über die Mietsenkung in Sachsen. Bei den Altbauten, d. h. den bis 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordenen Wohnungen, tritt eine Ermäßigung von 10 Prozent der Friedensmiete ein (nicht 10 Prozent der jetzigen Miete!). Ergeben sich Streitigkeiten über die Mietsenkung, so entscheiden die Amtsgerichte als Mietsenkungsämter. Sind in Altbauten bauliche Veränderungen vorgenommen worden, ohne daß dadurch neue Räume geschaffen worden sind, so hat das auf die Mietsenkung keinen Einfluß. Sind dagegen nach dem 1. Juli 1918 neue Räume geschaffen worden, so ermäßigt sich der Mietzins ab 1. Januar nur um 8 Prozent der gesetzlichen oder der vereinbarten Miete. Schwieriger gestaltet sich die Mietsenkung bei den Neubauten. Die Grundstückeigentümer müssen sich sofort Klarheit bei ihren Veräußerern beschaffen, ob und inwieweit eine Zinsenkung Platz greift, um daraus ersehen zu können, ob und in welchem Maße bei ihnen eine Mietsenkung vorgenommen werden kann. Streitigkeiten über die Mietsenkung in Neubauten, für die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben worden sind, entscheiden die Stadträte, die 1931 mit der Unterverteilung der staatlichen Wohnungsbaumittel betraut waren, und die Bezirksverbände. Beschwerde gegen ihre Entscheidung ist innerhalb vierzehn Tagen an die Kreisbauhauptmannschaft zulässig, die endgültig entscheidet. Bei Neubauten, die ohne öffentliche Mittel errichtet worden sind, entscheiden im Streitfalle die Amtsgerichte als Mietsenkungsämter. Eine Sonderregelung gilt für die Inflationsbauten aus der Zeit von 1918 bis 1923. Sie werden ab 1. April 1932 des Vorteils der 20-prozentigen Senkung der Mietzinssteuer teilhaftig. Infolgedessen tritt hier eine Mietsenkung von 8 Prozent der vereinbarten Miete ein. Bei den Neubauten, wo die öffentliche Hand Miet- oder Zinszuschüsse gewährt hat, soll ebenfalls den Mietern eine Senkung zugute kommen. Die Reichsbestimmungen sehen vor, daß gemeinnützige Unternehmen berechtigt und verpflichtet sein sollen, unbeschadet des Grundgesetzes einer möglichst allgemeinen Mietermäßigung eine weitgehende Angleichung der Mietzinse vergleichbarer Wohnungen bei ihrem Gesamtwohnungsbestand vorzunehmen. Mit Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse in Sachsen soll diese Mietangleichung bei Altbauten überhaupt nicht stattfinden. Bei den Neubauten einschließlich der Inflationsbauten kann von Mietangleichung abgesehen werden, wenn sich bei der Durchführung praktische Schwierigkeiten ergeben. Wird von der Möglichkeit der Mietangleichung innerhalb der Inflations- und der Neubauten Gebrauch gemacht, so entfällt natürlich die Verpflichtung, bei den Inflationsbauten die Mietsenkung von 8 Prozent vorzunehmen. Beim Altbau wird sich die Mietsenkung einfach vollziehen. Bei den Neubauten hingegen wird es in vielen Fällen erst eingehender Klärung über die Frage der Zinsenkung bedürfen. Vieles wird sich daher nicht vermeiden lassen, daß den Mietern zunächst nur eine vorläufige Mitteilung über den neuen Mietzins zugelassen werden kann. Der endgültig errechnete Mietzins soll bis 25. Januar mitgeteilt werden.

Mietermäßigung bis zu 5 Prozent?

Das sächsische Arbeits- und Wohlfahrtsministerium hat eine Verordnung erlassen, wonach der Vermieter, wenn in einer Gemeinde der Gesamtbetrag der zu den Betriebskosten gehörenden öffentlichen Steuern, Gebühren und Abgaben nach dem 1. Oktober 1931 gestiegen ist oder in Zukunft steigt, berechtigt sein soll, die Erhöhung auf die Mieter nach dem Verhältnis der Friedensmiete umzulagen. Den Prozentsatz (von der Friedensmiete gerechnet)

hat die Gemeindebehörde allgemein zu bestimmen. Die Erhöhung darf 5 Prozent der Friedensmiete nicht übersteigen. Diese Bestimmungen haben sich — nach Ansicht der Regierung — als notwendig erwiesen, um Unbilligkeiten in Einzelfällen auszugleichen zu können. In zahlreichen Gemeinden sind in den letzten Jahren bestehende Gebühren, wie Wasserzins, Grubenräumungskosten usw., wesentlich erhöht oder neue Gebühren, für Straßenreinigung, Feuerschutz, Kanalisation usw. eingeführt worden, ohne daß der damit belastete Vermieter eine Ausgleichsmöglichkeit gehabt hätte. Alle größeren deutschen Länder außer Sachsen haben in den letzten Jahren hieraus die Folgerung gezogen und die Bestimmungen über die Betriebskosten geändert. Preußen hat sogar die seit 1. Oktober 1927 erfolgten Erhöhungen für umlagefähig erklärt. Sachsen nimmt davon Abstand, eine gleiche Bestimmung für die Vergangenheit zu treffen, um eine Mehrbelastung der Mieter zu vermeiden. Nur in den Fällen, in denen in Zukunft eine derartige Erhöhung erfolgt, soll ein Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter stattfinden. Die Regierung nimmt an, daß schon das Vorhandensein der neuen Bestimmungen dazu führen wird, daß Gemeindebeschlüsse auf Erhöhung bzw. Neueinführung derartiger Gebühren im allgemeinen nicht gefaßt werden, so daß nur in Ausnahmefällen die Verordnung praktische Bedeutung gewinnen wird. Es kommt hinzu, daß die Bemühungen auf Senkung der Preise voraussichtlich bewirkt werden, daß die Gemeindegebühren in zahlreichen Gemeinden nicht nur nicht erhöht, sondern ermäßigt werden.

Senkung der Mietzinssteuer.

Das sächsische Gesamtministerium hat eine Verordnung erlassen, wonach ab 1. April 1932 die Mietzinssteuer in allen Stufen um 20 Prozent allgemein gesenkt wird. Infolge der Steuererleichterung, die die Reichsnotverordnung vom 6. Oktober vorgegeben hat, erhöht sich der Hausbesitzeranteil an der gesetzlichen Miete im gleichen Umfang, in dem die Mietzinssteuer gesenkt wird. Dies ist durch die am 1. Januar 1932 eintretende Erhöhung des Zinsfußes für die Aufwertungshypotheken gerechtfertigt. Dieser Zinsfuß war ursprünglich auf 7,5 Prozent erhöht, ist jedoch jetzt auf 6 Prozent festgelegt worden. Die Zinserhöhung beträgt für den Grundeigentümer also nur noch 1 Prozent gegenüber dem bisherigen Zinsfuß von 5 Prozent. Aus dem Betrag, um den infolge der Steuererleichterung der Hausbesitzeranteil erhöht wird, soll der Grundstückseigentümer die Zinserhöhung für Aufwertungshypotheken decken. Ohne die Steuererleichterung würde er für die Zinserhöhung keine Deduktion in der gesetzlichen Miete gefunden haben. Durch die Senkung der Mietzinssteuer um 20 Prozent ist der Betrag, der den Eigentümern in der Miete zur Verzinsung ausgeworbener Hypotheken und des Eigenkapitals zu belasten ist, abgemindert.

Mietzinsrückstellungen werden erlassen.

Das sächsische Gesamtministerium hat bestimmt, daß die Stundungen, die den Hausbesitzern bis zum 31. März 1932 auf Grund der Verordnung des Finanzministeriums über Aufwertungssteuer-Teilstundung vom 30. März 1928 gewährt worden sind, in Erlaß umgewandelt werden, und daß auch für die Zeit nach dem 31. März 1932 dem Eigentümer die Mietzinssteuer auf Antrag teilweise zu erlassen ist. Hierbei soll der Umfang des Erlasses nach den in der Teilstundungsverordnung angegebenen, um 20 Prozent gekürzten Sätzen des Rückzahlungsbetrages bemessen werden. Hierdurch wird erreicht, daß dem Vermieter auch in Zukunft neben der Herabsetzung der Mietzinssteuer um 20 Prozent, die ihm durch die Verordnung von 1928 gewährte Vergünstigung weiter belassen wird.

Die Durchführung der Zinsenkung.

Die Reichsregierung bestimmt u. a.:

Artikel 2.

Herabzusetzen ist auch ein Zinsfuß, der nicht durch eine Zahl bestimmt, sondern nach einem Maßstab (z. B. Reichsbankdiskont) zu errechnen ist, soweit sich dabei für einen nach dem 31. Dezember 1931 liegenden Zeitraum ein Zinsfuß von mehr als 6 v. H. ergibt.

Artikel 3.

(1) Nicht als Zinsen gelten Zuschläge, die ein Schuldner wegen Verzugs oder wegen Nichtbewirtung von Nebenleistungen zu zahlen hat, auch wenn sie als Zinsen (z. B. Verzugs- oder Strafszinsen) bezeichnet sind.

(2) Nicht als Zinsen gelten ferner solche Zuschläge zu festem Zinsen, die für den Fall eines bestimmten Geschäftsergebnisses des Schuldners zu leisten sind.

Artikel 4.

(1) Nichtig ist eine vor dem 9. Dezember 1931 getroffene Vereinbarung oder Satzungsbestimmung,

a) wonach für den Fall einer gesetzlichen Zinserabsetzung auf diese verzichtet wird,

b) wonach für den Fall einer gesetzlichen Zinserabsetzung die Hauptforderung fällig oder vorzeitig kündbar wird oder mit einem Aufgeld zurückzuführen ist,

c) wonach die Hauptforderung fällig oder vorzeitig kündbar wird oder mit einem Aufgeld zurückzuführen ist, wenn eine Vereinbarung nach a) gesetzlich für nichtig erklärt werden sollte.

(2) Eine Nichtigkeit nach Abs. 1 berührt nicht die Gültigkeit der übrigen Teile der Vereinbarung oder Satzung.

Artikel 5.

(1) Der Herabsetzung unterliegt auch der Zinsfuß einer Forderung (Hypothek) oder Grundschuld, der in der Zeit vom 9. bis zum 31. Dezember 1931 vereinbart worden ist. Die Herabsetzung tritt nicht ein, wenn die Beteiligten die durch die Notverordnung vorgeordnete Zinserabsetzung ausschließen wollten.

Artikel 6.

Der Zinserabsetzung unterliegt auch eine Forderung (Hypothek) oder Grundschuld, die erst nach dem 31. Dezember 1931 entsteht, zu deren Begründung sich der Gläubiger aber vor dem 1. Januar 1932 verpflichtet hat.

Artikel 7.

(1) Der Zinserabsetzung nach § 2 Abs. 1 der Notverordnung unterliegen auch solche Forderungen (Hypotheken) und Grundschulden, die für unbefristete Zeit begründet sind und deren Fälligkeit von einer Kündigung abhängt, wenn die Kündigung nicht für einen Zeitpunkt ausgesprochen worden ist, der innerhalb eines Jahres seit dem Entstehen der Forderung (Hypothek) oder Grundschuld liegt.

(2) Der Zinserabsetzung nach § 2 Abs. 1 der Notver-

ordnung unterliegen nicht Forderungen (Hypotheken) und Grundschulden, deren Fälligkeit durch Stundung hinausgeschoben worden ist, wenn die am 1. Januar 1932 laufende Stundungsfrist weniger als ein Jahr beträgt.

Artikel 8.

Der Zinserabsetzung unterliegen, ohne daß es auf die Fälligkeit ankommt, Forderungen nicht, die entstanden sind

- im Rahmen eines bankmäßigen Personalkreditgeschäftes,
- daraus, daß Kreditinstitute Vorschüsse auf Darlehen gegeben haben, die langfristig aufgenommen werden sollten (Zwischenkredite),
- aus Darlehen und Vorauszahlungen, die auf Versicherungsscheine gewährt worden sind,
- aus Darlehen, die aus Gefälligkeit oder sonst unter Umständen gegeben worden sind, aus denen zu entnehmen ist, daß eine langfristige Kreditgewährung nicht beabsichtigt war.

Artikel 10.

(1) Ist ein Verwaltungskostenbeitrag (§ 2 Abs. 2 der Notverordnung) nicht besonders vereinbart, so gelten höchstens ein Halbes, bei Forderungen (Hypotheken) oder Grundschulden von nicht mehr als fünfzehntausend Mark höchstens drei Viertel vom Hundert der Forderung (Hypothek) oder Grundschuld als Verwaltungskostenbeitrag.

(2) Sind an einer Kreditgewährung hintereinander mehrere Kreditinstitute beteiligt, so darf als Verwaltungskostenbeitrag insgesamt kein höherer Beitrag bestimmt werden, als je einem Drittel vom Hundert der Forderung (Hypothek) oder Grundschuld für ein beteiligtes Institut entspricht; bei Forderungen (Hypotheken) oder Grundschulden von nicht mehr als fünfzehntausend Mark tritt an die Stelle eines Drittels vom Hundert ein Halbes vom Hundert.

Artikel 11.

Soweit in einem Zinsfuß ein Zuschlag enthalten ist zur Tilgung eines Ausdarslehens, das dem Schuldner von dem Kreditinstitut (§ 2 Abs. 2 der Notverordnung, Artikel 9) zur Deduktion der Geldbeschaffungskosten aus eigenen Mitteln gewährt worden ist (Disagiotdarlehen), wird der Zuschlag nicht gekürzt.

Artikel 14.

Der Gläubiger einer Forderung (Hypothek) oder Grundschuld, deren Fälligkeitsbedingungen nach § 4 Abs. 1 der Notverordnung verändert werden kann, auch wenn dies nicht vereinbart ist, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vorzeitig kündigen, wenn der Schuldner länger als einen Monat mit einer Zinszahlung im Verzug ist.

Artikel 16.

(1) § 6 Abs. 1 der Notverordnung gilt nicht für Schuldverreibungen, die vor dem 9. Dezember 1931 zum

amtlichen Handel an einer deutschen Börse zugelassen worden sind.

(2) § 6 Abs. 1 der Notverordnung gilt ferner nicht für die Lieferung von Schuldverreibungen, die vor dem 9. Dezember 1931 verkauft worden sind. Der Aussteller der Schuldverreibungen hat der Aufsichtsbehörde oder obersten Landesbehörde (§ 10 Abs. 4) solche Verkäufe bis zum 15. Januar 1932 anzuzeigen.

Artikel 17.

(1) Als im Ausland begeben (§ 7 Abs. 1 der Notverordnung) gelten Schuldverreibungen, die von inländischen Schuldnern ausgestellt worden sind und entweder auf ausländische Zahlungsmittel lauten oder ausschließlich für den Abkauf und Handel im Ausland bestimmt waren. Waren die Zinsen einer Schuldverreibung vom Steuerabzug vom Kapitalertrag befreit worden, so wird im Zweifel vermutet, daß die Schuldverreibung im Ausland begeben war. Schuldverreibungen, die zum amtlichen Handel an einer deutschen Börse zugelassen sind, gelten jedoch in keinem Fall als im Ausland begeben.

(2) Den im Ausland begebenen Schuldverreibungen stehen im Ausland aufgenommenen Anleihen sowie solche anleihenähnlichen Finanzierungen gleich, die im Ausland durchgeführt worden sind. Dies gilt nicht für Finanzierungen, die auf Grund aufgekaufter Forderungen (Hypotheken) oder Grundschulden im Ausland durchgeführt worden sind.

Artikel 18.

Ist bei mehreren inländischen Forderungen (Hypotheken) oder Grundschulden ein Kreditinstitut nicht unterschiedbar, welche Forderungen (Hypotheken) oder Grundschulden der Deduktion einer Schuldverreibung oder Anleihe (Artikel 17) dienen, so unterbleibt die Herabsetzung des Zinsfußes aller inländischen Forderungen (Hypotheken) oder Grundschulden so weit, wie es notwendig ist, um eine Deduktion für die Schuldverreibung oder Anleihe aufrechtzuerhalten.

Artikel 22.

(1) Von der Befugnis nach § 10 der Notverordnung kann ein Schuldner nur bis zum 31. Dezember 1933 Gebrauch machen.

(2) Ein Schuldner, der von seiner Befugnis zur Hingabe von Schuldverreibungen Gebrauch zu machen beabsichtigt, hat dies spätestens zwei Monate vor Fälligkeit dem Kreditinstitut mitzuteilen.

Artikel 23.

Rechtsnachteile, die an eine pünktliche Zahlung geknüpft sind, treten nicht ein, wenn bis zum 1. Juli 1932 fällige Zins- und Tilgungsbeträge infolge eines nicht auf grober Fahrlässigkeit beruhenden Irrtums über die Höhe der nach der Notverordnung und den zu ihrer Durchführung oder Ergänzung erlassenen Verordnungen geschuldeten Beträge unvollständig gezahlt werden.

Artikel 26.

Diese Verordnung tritt, soweit sie Vorschriften des § 4 der Notverordnung darstellt oder ergänzt, mit Wirkung vom 9. Dezember 1931, im übrigen mit Wirkung vom 1. Januar 1932 in Kraft.

Die Weihnachtsbotschaft des Reichskanzlers.

Eine Mahnung zu internationaler Zusammenarbeit.

Reichskanzler Brüning hat dem Oberdeputierten des Transocean-Nachrichtensbüros die folgende Weihnachtsbotschaft übergeben:

„Liebe den Menschen auf Erden, die guten Willens sind! Kaum jemals hat die Menschheit dringender als jetzt auf die Erfüllung dieser trohen Botschaft gehofft.“

Die Sturmflut der Krise hat die Völker der ganzen Welt erfasst.

Die Vermirrung, in die Krieg und Nachkriegszeit sie gestürzt haben, hat in dem bald zu Ende gehenden Jahr die wirtschaftliche, finanzielle und soziale Not überall bedrohlich anwachsen lassen. Mann hoch ist schließlich der Preis geworden, den die Völker für den Arglauben zahlen müssen, daß jeder für sich allein die Krise lösen könne. Aber immer stärker setzt sich jetzt die Erkenntnis durch, daß kein Land durch den Niedergang des anderen gewinnen kann, und daß eine Rettung aus dem drohenden Zusammenbruch aller nur in der Ausrichtung einer Interessengemeinschaft zu erblicken ist.

An Stelle isolierter Betrachtung muß der Blick gerichtet werden auf das gemeinsame Weltproblem. Dazu gehört der Wille zu internationaler Zusammenarbeit, die Bereitschaft zu weltweiter Friedens- und Verständigungspolitik.

Groß ist die Verantwortung der Staatsführung, wenn historische Augenblicke nicht benutzt werden, Augenblicke, in denen Möglichkeiten gegeben sind, dem weiterrollenden Anhebel Halt zu geben und Europa und die Welt wieder der Gesundung und dem Frieden entgegenzuführen. Ueberwindung und Ausrottung des internationalen Mißtrauens und Mißtrauens, Gerechtigkeit und Gleichberechtigung für alle sind Voraussetzungen für die Erreichung dieses Zielens. Deutschland ist seit Jahren diesen Weg gegangen. Es hat im Interesse des Friedens die schmerzlichsten Opfer auf sich genommen. Glaube, Liebe und Hoffnung, die Inbegriffe des weihnachtlichen Festes müssen erst wieder in die Herzen der Völker zurückfinden, wenn uns die Erfüllung seiner Verheißung zuteil werden soll!“

Kurze Regierungserien.

Berlin, 28. Dezember. Reichskanzler Brüning hat am Sonntagabend Berlin verlassen, um sich einen kurzen Erholungsurlaub bis nach Neujahr zu gönnen. Ebenso sind die Minister Dietrich und Groener nicht in Berlin anwesend. Bei den Neujahrsempfängen dürfte voraussichtlich Reichsposminister Schäkel als der älteste in Berlin anwesende Minister die Reichsregierung vertreten. Während der Feiertage haben die Mitglieder des Kabinetts den neuen Baseler Bericht, der inzwischen auch amtlich der Reichsregierung übergeben worden ist, studiert. Eine Kabinettsitzung darüber ist jedoch vorläufig nicht vorgesehen. Das Schwergewicht der Arbeit der Reichsregierung wird erst nach Neujahr in der Vorbereitung der bevorstehenden Regierungskonferenz liegen.

Am Silbesternabend 21.30 Uhr wird, wie bereits berichtet, Reichspräsident v. Hindenburg im Rundfunk eine Ansprache an das deutsche Volk richten. Die Neujahrsempfänge werden sich in der üblichen Weise vollziehen. Der Doyen des diplomatischen Korps ist wiederum der apostolische Nuntius. Erstmals werden am Neujahrstage 11 Uhr die Halloren (Hallische Salzbrüdererschaft) in ihren besonderen geschmackvollen Trachten vom Reichspräsidenten empfangen werden. Vor dem Kriege waren die Halloren stets am Neujahrstage vom Kaiser empfangen worden. An diesen Empfang werden sich die üblichen Neujahrswünsche des diplomatischen Korps mit Ansprachen des Doyen und des Reichspräsidenten anschließen, daran ein Empfang der Reichsregierung und der übrigen Reichs- und Staatsbehörden beim Reichspräsidenten.