

### Der Mieterschutz.

N. Berlin, 25. Septbr. (Priv.-Tel.) Ueber die Mietssteigerungen gibt der Staatskommissar für das Wohnungswesen Freiherr von Coels in einem Erlasse an die Ober- und die Regierungspräsidenten besonders wichtige Richtlinien und Erläuterungen zu der neuen Mieterschutzverordnung. Die Entscheidungen der Mieteinigungsämter sollen unter Würdigung der Schwierigkeit der Lage der Mieter wie auch der Vermieter einen gerechten Ausgleich der beiderseitigen Interessen herbeiführen. Der Ausdruck „Verordnung zum Schutz der Mieter“ darf nicht dahin gedeutet werden, daß stets Entscheidungen zugunsten der Mieter herbeigeführt werden sollen. Die Entscheidungen der Einigungsämter, über die besondere Richtlinien aufzustellen empfohlen wird, bleiben wie bisher unanfechtbar. Ueber die Mietssteigerungen besagt der Erlaß folgendes: „Besonders wichtig ist die Prüfung der Mietssteigerungen. Da in den Kreisen der Mieter vielfach unrichtige Anschauungen darüber herrschen, wird ausdrücklich festgestellt, daß der Mieter das bloße Verlangen des Vermieters nach höherem Mietzins, solange der Mietvertrag nicht gelöst ist, ohne weiteres zurückweisen kann. Will der Vermieter sein Verlangen nach höherem Mietzins durchsetzen, so muß er zur Kündigung schreiben. Da nun die Kündigungen der Nachprüfung und in besonderen Fällen sogar der Vorprüfung des Mieteinigungsamtes unterliegen, so ist damit den Mietern ein wesentlicher und ausreichender Einfluß auf die Gestaltung der Mieten eingeräumt. Bei der Prüfung der Mietzinssteigerungen wird in erster Linie der objektive Wert der Wohnung zu Grunde zu legen sein. Dabei wird meist von den Friedensmieten in der Weise ausgegangen werden können, daß dem Vermieter für die Steigerung der Hypothekenzinsen die erhöhten Aufwendungen für die Instandhaltung des Grundstücks usw. ein hinreichender Aufschlag zugebilligt wird. Die Rücksicht auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien ist zwar nicht außer acht zu lassen, sie darf aber nicht allein ausschlaggebend sein. Besonders wird darauf Rücksicht zu nehmen sein, daß nicht Familien wegen Kinderreichthums Wohnungsschwierigkeiten ausgesetzt werden. Andererseits kann es z. B. nicht als Aufgabe der Einigungsämter angesehen werden, die Befriedigung hoher Wohnungsansprüche zu erleichtern, die von Mietern vermöge ihrer Wohlhabenheit gestellt werden. Nicht in allen Fällen geschieht den berechtigten Interessen des Vermieters durch eine Erhöhung der Mieten Genüge. Ist der Mieter nicht schutzwürdig, so wäre es unbillig, ihn dem Vermieter weiter zur Last fallen zu lassen. Selbst wenn der Mieter anderweitig eine Wohnung nur schwer zu finden vermög. Die Zurückweisung der Anträge des Mieters ist namentlich da geboten, wo er durch ständige Verstöße gegen die Hausordnung, unsittlichen Lebenswandel u. a. dergl. berechtigten Grund zur Kündigung gegeben hat.“ Auf die Geschäftswandelbarkeit der in Frage kommenden Kreise soll das Einigungsamt bei dem „unberzüglichen“ Stellen des Antrages größtmögliche Rücksicht nehmen. Beide Parteien haben gleichen Anspruch auf Glaubwürdigkeit. Will das Amt einer Partei keinen Glauben schenken, so muß es pflichtgemäß Beweis erheben. Auf schnelle Entscheidungen sollen die Vermieter besonderen Wert legen.