

Greifenhagener Kreis-Zeitung

Ämtliches Kreisblatt für den Kreis Greifenhagen

Nr. 117.

Dienstag, den 7. Oktober 1919.

75. Jahrg.

Bekanntmachungen betr. Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel.

I. Satzung für das Mietseingangsamt des Kreises Greifenhagen.

§ 1.

Für den Kreis Greifenhagen wird ein Mietseingangsamt errichtet, um zwischen Mietern und Vermietern zum Zweck eines billigen Ausgleichs der Interessen zu vermitteln und Streitigkeiten zu entscheiden.

Das Mietseingangsamt hat seinen Sitz in Greifenhagen und führt den Namen „Mietseingangsamt des Kreises Greifenhagen“.

§ 2.

Das Eingangsamt ist zuständig für Mietstreitigkeiten über Wohnräume jeder Art, welche im Kreis Greifenhagen belegen sind und zwar ohne Rücksicht auf die Größe der Wohnung und die Höhe des Mietzinses.

§ 3.

Das Mietseingangsamt entscheidet:

1. auf Anruf eines Mieters über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters und über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses, jeweils bis zur Dauer eines Jahres, sowie über die Verlängerung eines ohne Kündigung ablaufenden Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres.
2. auf Anrufen eines Vermieters über die Aufhebung eines mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrages, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 oder von einem vor dem Eingangsamt geschlossenen Vergleich betroffen wird.

Bestimmt in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 das Eingangsamt die Fortsetzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses, so kann es dem Mieter neue Verpflichtungen auferlegen, insbesondere den Mietzins erhöhen.

§ 4.

Der Antrag des Mieters, über die Wirksamkeit der Kündigung des Vermieters zu entscheiden, ist unverzüglich, nachdem die Kündigung ihm zugegangen ist, zu stellen. Der Antrag, ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis zu verlängern, ist so frühzeitig zu stellen, wie es von dem Mieter unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters verlangt werden kann. Der Antrag kann in beiden Fällen nicht mehr gestellt werden, wenn die Mietzeit abgelaufen ist oder die Parteien die Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbart haben.

§ 5.

Ist für den Bezirk einer Gemeindebehörde angeordnet, daß

1. die Vermieter von Wohnräumen, Läden und Werkstätten ein Mietverhältnis rechtswirksam nur mit vorheriger Zustimmung des Eingangsamtes kündigen können,
2. ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des Eingangsamtes zu dem Ablauf erwirkt hat,

so entscheidet auf Anrufen des Vermieters das Eingangsamt darüber, ob die Zustimmung zu erteilen oder zu versagen ist.

Das Eingangsamt kann bei der Entscheidung die Fortsetzung oder die Verlängerung des Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres bestimmen. Die Vorschrift des § 3 Abs. 2 findet Anwendung.

§ 6.

Sind in einer Gemeinde Vermieter von Wohnräumen, Läden und Werkstätten verpflichtet, jeden Abschluß eines Mietvertrages der Gemeindebehörde binnen einer Woche nach Abschluß des Vertrages anzuzeigen, und übersteigt der vereinbarte Mietzins den Betrag, der für Wohnräume, Läden oder Werkstätten der gemieteten Art und Ausstattung unter Berücksichtigung der Nebenleistungen des Vermieters üblich und angemessen ist, so entscheidet auf Anrufen der Gemeindebehörde oder des Mieters das Eingangsamt über Herabsetzung des Mietzinses auf die angemessene Höhe. Der Antrag der Gemeindebehörde ist innerhalb einer Woche nach Eingang der Anzeige, der des Mieters bis zum Ablauf zweier Wochen nach Abschluß des Vertrags zu stellen.

§ 7.

Ist in einer Gemeinde zum Abbruch von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, ferner zur Verwendung von Räumen, die bis zum 1. Oktober 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken insbesondere als Fabrik, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume sowie zur Vereinigung mehrerer Wohnungen zu einer die Zustimmung der Gemeindebehörde erforderlich, so darf diese nur versagt werden, wenn das Eingangsamt mit der Versagung sich einverstanden erklärt hat.

§ 8.

Hat eine Gemeindebehörde auf Grund der ihr er-

teilten Ermächtigung dem Verfügungsberechtigten für eine unbenutzte Wohnung oder für andere unbenutzte Räume, die zu Wohnzwecken geeignet sind, einen Wohnungsuchenden bezeichnet und kommt zwischen Ihnen ein Mietvertrag nicht zustande, so setzt auf Anrufen der Gemeindebehörde das Eingangsamt, falls für den Verfügungsberechtigten kein unverhältnismäßiger Nachteil zu besorgen ist, einen Mietvertrag fest. Der Vertrag gilt als geschlossen, wenn der Wohnungsuchende nicht innerhalb einer Frist von 1 Woche vom Tage der Zustellung des Bescheides an bei dem Eingangsamt Widerspruch erhebt.

Das Eingangsamt kann dabei anordnen, daß die Gemeinde anstelle des Wohnungsuchenden als Mieter gilt und berechtigt ist, die Mieträume dem Wohnungsuchenden weiter zu vermieten.

§ 9.

Hat auf Anfordern einer hierzu ermächtigten Gemeindebehörde der Verfügungsberechte der Gemeinde unbenutzte Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst-, Geschäftsräume oder sonstige Räume zur Herrichtung als Wohnräume gegen Vergütung überlassen, so bestimmt das Eingangsamt die Höhe der Vergütung und die Zahlungsbedingungen, wenn eine Einigung hierüber nicht zustande kommt.

Sind nach Fortfall der der Gemeindebehörde erteilten Ermächtigung dem Verfügungsberechtigten die Räume zurückzugewähren, so bestimmt das Eingangsamt die Frist, innerhalb der dies zu geschehen hat, wenn eine Einigung nicht zustande kommt.

§ 10.

Das Eingangsamt entscheidet nach billigem Ermessen; vor der Entscheidung kann es einstweilige Anordnungen erlassen, seine Entscheidungen sind unanfechtbar. Die Anrufung des Mietseingangsamtes kann durch Parteivereinbarung nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden. Wird auf Grund der §§ 3 und 5 der Satzung die Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet oder der Mietzins herabgesetzt, so gelten die Bestimmungen des Eingangsamtes als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrages.

§ 11.

Das Eingangsamt besteht aus einem Vorsitzenden und einem stellvertretenden Vorsitzenden, welche beide zum Richteramt oder höheren Verwaltungsdienste befähigt sein müssen, sowie 12 Beisitzern, von denen je die Hälfte aus den Kreisen der Hausbesitzer und Mieter gestellt wird. Die Beisitzer aus den Hausbesitzer- und Mieterkreisen setzen sich zusammen aus je einem ordentlichen Beisitzer; ferner aus Stellvertretern, die nach Bestimmung des Vorsitzenden herangezogen werden.

Das Mietseingangsamt entscheidet in der Besetzung von drei Richtern, und zwar dem Vorsitzenden und je einem Beisitzer aus den Kreisen der Hausbesitzer und Mieter. Der Vorsitzende, der stellvertretende Vorsitzende, sowie die Beisitzer werden von dem Kreisaußschuß auf die Dauer eines Jahres ernannt; die Beisitzer werden von dem Vorsitzenden mittels Handschlag an Eidesstatt auf treue und gewissenhafte Führung ihres Amtes verpflichtet. Sie führen ihr Amt ehrenamtlich und sind zur Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Für die Ausschließung und Ablehnung der Mitglieder des Eingangsamtes finden die Bestimmungen der §§ 41—48 Z.P.O. sinngemäße Anwendung.

§ 12.

Um Mietstreitigkeiten auf gutlichem Wege zu schlichten, wird in jeder Gemeinde ein Schlichtungsausschuß eingesetzt, bestehend aus dem Gemeindevorsteher, in Städten einem Mitglied des Magistrats, als Vorsitzenden und je einem Beisitzer aus der Zahl der Hausbesitzer und Mieter der Gemeinde, die von der Gemeindevertretung auf Vorschlag des Gemeindevorstehers für die Dauer eines Jahres gewählt werden. Dieser Ausschuß ist anzurufen, bevor das Eingangsamt des Kreises in Anspruch genommen wird. Ueber den fruchtlos verlaufenen Vermittlungsversuch erteilt der Schlichtungsausschuß derjenigen Partei, die das Eingangsamt anrufen will, einen Ausweis. Dieser ist dem Eingangsamt vorzulegen.

§ 13.

Anträge an das Mietseingangsamt sind schriftlich oder zu Protokoll des Schriftführers des Eingangsamtes zu stellen; der Antrag soll unter Vorlegung der Sachlage und Angabe der Beweismittel kurz begründet werden. Der Antragsteller soll die zugänglichen Beweismittel, insbesondere Vertragsurkunde und Briefe beifügen.

§ 14.

Das Verfahren vor dem Eingangsamt richtet sich nach den §§ 3—14 der Verordnung des Reichskanzlers für das Verfahren vor den Eingangsämtern vom 23. September 1918 R.G.B. S. 1146 ff.

§ 15.

Das Verfahren vor dem Eingangsamt ist gebührenfrei.

Die Erhebung einer Gebühr kann jedoch angeordnet werden, wenn

- a) die Anrufung des Eingangsamtes mutwillig erfolgt
- b) die Bedeutung der Sache für die Beteiligten es angemessen erscheinen läßt.

Das Eingangsamt bestimmt die Höhe der Gebühr und die zahlungspflichtige Partei.

Der Gesamtbetrag der Gebühren darf das Dreifache der vollen Gebühr des § 8 des Gerichtskostengesetzes und der der Berechnung zugrunde gelegte Wert des Gegenstandes den Betrag des einjährigen Mietzinses nicht übersteigen.

Das Eingangsamt bestimmt, wer die baren Auslagen des Verfahrens zu tragen hat.

Die Parteien haben keinen Anspruch auf Erstattung ihrer Auslagen.

§ 16.

Die Entscheidung des Eingangsamtes über die Gebühr und die baren Auslagen ist vollstreckbar. Die Vollstreckung richtet sich nach den Vorschriften über die Beitreibung von Gemeindeabgaben.

§ 17.

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Verkündung in Kraft.

Greifenhagen, den 4. Oktober 1919.

Der Kreisaußschuß. Koehler.

II. Gesetzliche Bestimmungen.

1. Bekanntmachung zum Schutze der Mieter.

Vom 23. September 1918.

§ 1.

Ist im Bezirk einer Gemeindebehörde ein Eingangsamt errichtet (§ 1 der Verordnung, betreffend Eingangsämter, vom 15. Dezember 1914, R.G.B. S. 511), so kann die Landeszentralbehörde das Eingangsamt zu den in den §§ 2 bis 4 vorgesehenen Entscheidungen ermächtigen.

Die Erteilung der Ermächtigung ist von der Gemeindebehörde in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

§ 2.

Das Eingangsamt kann

1. Auf Anrufen eines Mieters
 - a) über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters und über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres bestimmen.
 - b) ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis jeweils bis zur Dauer eines Jahres verlängern.
2. Auf Anrufen eines Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 oder von einem vor dem Eingangsamte geschlossenen Vergleich betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufheben.

Bestimmt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 das Eingangsamt die Fortsetzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses, so kann es dem Mieter neue Verpflichtungen auferlegen, insbesondere den Mietzins erhöhen.

Der Antrag des Mieters, über die Wirksamkeit der Kündigung des Vermieters zu entscheiden (Absatz 1 Nr. 1a), ist unverzüglich, nachdem die Kündigung ihm zugegangen ist, zu stellen. Der Antrag, ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis zu verlängern (Absatz 1 Nr. 1b), ist so frühzeitig zu stellen, wie es von dem Mieter unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters verlangt werden kann. Der Antrag kann in beiden Fällen nicht mehr gestellt werden, wenn die Mietzeit abgelaufen ist oder die Parteien die Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbart haben.

§ 3.

Hat sich ein Vermieter einer öffentlichen Behörde gegenüber verpflichtet, die Festsetzung des Mietzinses oder anderer Bestimmungen des Mietvertrages durch das Eingangsamt bewirken zu lassen, so setzt dieses die Bestimmungen des Mietvertrages auf Antrag der Behörde oder des Vermieters fest.

§ 4.

Die Erlaubnis des Vermieters, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten (§ 549 Abs. 1 des Bürgerl. Gesetzbuches) wird durch die Erlaubnis des Eingangsamtes ersetzt. Das Eingangsamt soll die Erlaubnis verweigern, wenn der Vermieter sie aus einem wichtigen Grunde verweigert hat.

§ 5.

Macht sich im Bezirk einer Gemeindebehörde, in dem ein Eingangsamt errichtet ist, nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde ein besonders starker Mangel an Wohnungen geltend, so kann die Landeszentralbehörde

1. die Gemeindebehörde zu der Anordnung ermächtigen oder verpflichten, daß die Vermieter von Wohnräumen der Gemeindebehörde unverzüglich Anzeige zu erstatten haben, wenn eine seit dem 1. Juni 1917 dauernd oder zeitweise vermietet gewesene Wohnung an einen