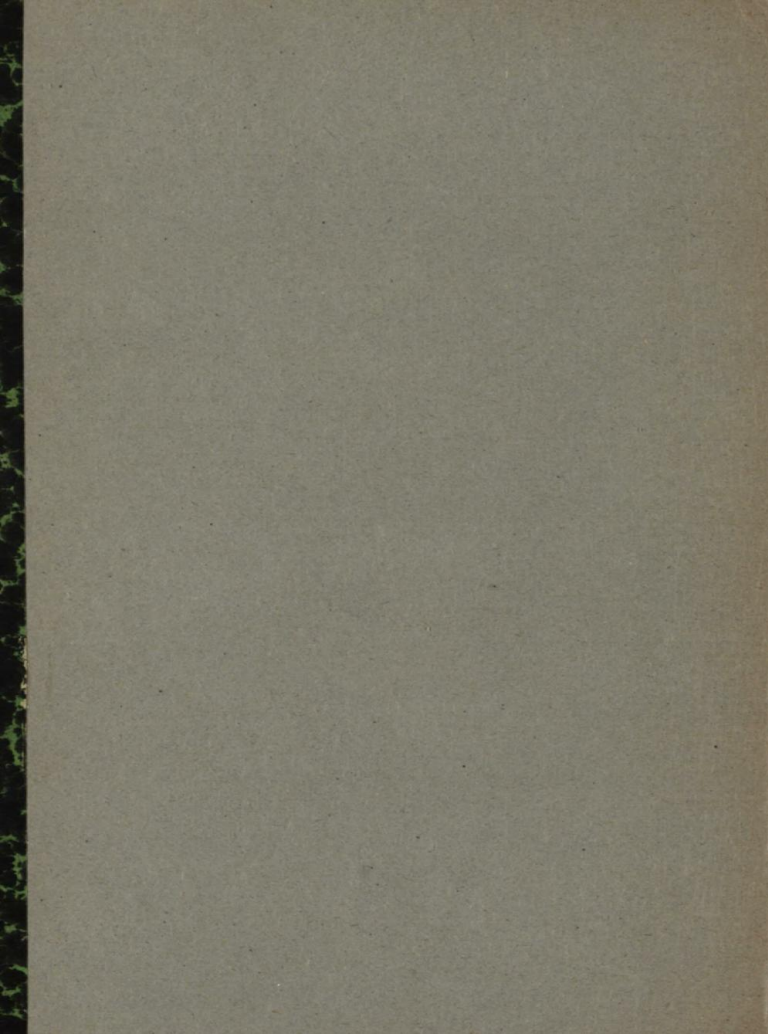


Wiener Stadt-Bibliothek.

65441 A



A 65441
Praktischer Führer
durch die österreichische Gesetzgebung

IX.

Der Mieterschutz

Die Vorschriften über das Verbot
von Wohnungskündigungen und
Zinssteigerungen

Erläuterungen samt Gesetzestext
von Dr. Fritz Winter

Zweite, verbesserte Auflage.

8. bis 10. Tausend.

Preis 60 Heller

Wien 1918 : Verlag der Wiener Volksbuchhandlung
g. Brand & Co., Wien VI/1, Gumpendorferstraße 18

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorrede zur ersten Auflage	2
Vorrede zur zweiten Auflage	4
Einleitung	5
Der Mieterschutz	13
Wesen der Verordnung	13
Wirkungskreis der Verordnung	14
Beschränkung des	14
Kündigungsgründe	16
Der Zinsrückstand	18
Die Zinserhöhung	19
Das Wohlverhalten	20
Aufhebungsgründe	21
Die Uebernahme der	23
Das Verbot der Zin	24
Die Hausauslagen	25
Die Steuererhöhung	27
Die Zinsenerhöhung	27
Das Ausmaß der Erhöhung	28
Der Zinsnachschuß	28
Die Zinserhöhung des Fingerrückten	29
Die Abwehr einer Zinssteigerung	30
Die Mietämter	30
Das Verfahren vor dem Mietamt	32
Die Verordnungen über den Mieter	34
Die erste Mieterschutzverordnung	34
Die zweite Mieterschutzverordnung	43
Die Durchführungsverordnung	43
Verzeichnis der Vollzugsverordnungen	47
Verzeichnis der geschützten Orte	47
Beispiel für eine Einwendung gegen eine Kündigung	48

22 to 120

Praktischer Führer durch die österreichische Gesetzgebung

IX.

Der Mieterschutz

Die Vorschriften über das Verbot
von Wohnungskündigungen und
Zinssteigerungen

Erläuterungen samt Gesetzestext
von Dr. Fritz Winter

Zweite, verbesserte Auflage

6. bis 10. Tausend.

Preis 60 Heller

Wien 1918 :• Verlag der Wiener Volksbuchhandlung
Jg. Brand & Co., Wien VI/1, Gumpendorferstraße 18



Vorrede zur ersten Auflage.

Während des Krieges ist eine ganze Unmenge neuer Gesetze entstanden und täglich entstehen neue. Auch ganz neue Gedanken werden in den Gesetzen zum Ausdruck gebracht, ganz neue Rechtsanschauungen werden verwirklicht. Maßnahmen, an die vor dem Kriege niemand gedacht hat oder die nur auf Kongressen und in Programmen gefordert wurden, erhalten nun wirkliche Geltung. Eine der Hochburgen des Eigentums war immer im Frieden der städtische Hausbesitz. Insbesondere in Oesterreich galt der Mietzins als ein Heiligtum, an dem nicht gerührt werden durfte. Den Zins schuldig zu bleiben, galt als das erste Zeichen der Verarmung und als ehrenrühriger Vorwurf. Diese Anschauungen waren eine Folge der Tatsache, daß zu wenig kleine Wohnungen vorhanden waren und daß diese wenigen Wohnungen für die Verhältnisse derjenigen, die sie bewohnen mußten, zu teuer waren. Daher beherrschte der Hausherr den Mieter. Da er das Recht hatte, dem Mieter jederzeit die Wohnung zu kündigen, so konnte er mit der Drohung der Kündigung durchsetzen, was er wollte, sei es eine Zinssteigerung, sei es eine Ausbesserung der Wohnung, die nach dem Gesetz dem Hausherrn oblag.

Der Krieg hat auch hier die Verhältnisse geändert. Der am Beginn des Krieges aufflackernde Gedanke der Zusammen-

gehörigkeit aller Staatsbürger, der sogar den Klaffengegensatz zeitweise überlohte, ließ es als unanständig erscheinen, der Frau eines Kriegers die Wohnung zu kündigen. Die mit dem Fortschreiten des Krieges notwendige staatliche Bewirtschaftung aller Lebensmittel ließ es als selbstverständlich erscheinen, auch das Bedürfnis nach Wohnung staatlich zu schützen. So entstand — gegenüber den Versuchen einer ganzen Reihe von Hausbesitzern, die Erträgnisfähigkeit ihrer Häuser auch im Kriege aufrechtzuerhalten — der Gedanke an einen staatlichen Schutz der Mieter. Dieser Gedanke mußte allerdings sich erst langsam durchringen, und so kam es, daß erst jetzt ein Gesetz geschaffen wurde, das ihn zu verwirklichen bestrebt ist. Es ist dies die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter. In dieser Verordnung werden zwei Gedanken zur Tat. Es ist dies das Verbot der Kündigung der Wohnung und das Verbot der Zinssteigerung. Allerdings sucht die Verordnung, statt sich ausschließlich dem Mieterschutz zu widmen, einen Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter und denen der Hausherren zu treffen. Sie ist daher nicht vollständig gelungen. Immerhin stellt sie aber einen bedeutenden Fortschritt in der Ausbildung unseres Privatrechtes dar und verschafft den Mietern, die bisher rechtlos waren, doch einigermaßen Waffen gegen allzu arge Zumutungen der Hausbesitzer. Die Kenntnis dieser Verordnung liegt daher im Interesse jedermanns, und diese Kenntnis zu verbreiten, soll der Zweck dieser Schrift sein.

Die neue Verordnung verweist wie selbstverständlich die Erledigung des Kampfes zwischen dem Mieter und dem Hausherrn in den Gerichtssaal. Dieses Büchlein soll nun die Wege weisen, wie dieser Kampf erfolgreich durchgeführt werden kann.

Wien, im Februar 1917.



Vorrede zur zweiten Auflage.

Wenn ein halbes Jahr nach dem Erscheinen der ersten Auflage bereits eine zweite notwendig wurde, so beweist dies am besten, welches Interesse der Mieterschutz in der Bevölkerung findet. Die zweite Auflage unterscheidet sich von der ersten jedoch nur dadurch, daß in ihr die Ergebnisse der Rechtsprechung, die mittlerweile den Mieterschutz ausgebaut hat, verwertet sind.

Allerdings mehren sich bereits die Versuche, die erspriesslichen Gedanken, die die Verordnung enthält, wieder totzuschlagen. Diese Versuche sind nur möglich, weil der ganze Mieterschutz auf einer aus der Zeit des Absolutismus stammenden Verordnung ruht.

Möge das Abgeordnetenhaus im Interesse der Bevölkerung dem Mieterschutz die ihm notwendige gesetzliche Grundlage verschaffen.

Wien, im Oktober 1917.



Einleitung.

Die Rechtsverhältnisse, die sich an das Mieten einer Wohnung knüpfen, sind in unserem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch vom 1. Juni 1811 im 25. Hauptstück in den §§ 1090 bis 1121 geregelt. Sie gelten heute in der Fassung der kaiserlichen Verordnung vom 19. März 1916, R.-G.-Bl. Nr. 69, der sogenannten dritten Teilnovelle zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Das Gesetzbuch nennt den Vertrag, durch den eine Wohnung gemietet wird, **Bestandvertrag**. Es sagt, daß ein solcher Vertrag dann vorhanden ist, wenn jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält. Daraus ergibt sich, daß zur Miete einer Wohnung notwendig ist, daß die beiden vertragschließenden Teile, der **Hausherr** (im Gesetz Bestandgeber genannt) und der **Mieter** (im Gesetz Bestandnehmer genannt), einverstanden sind über den Gegenstand der Miete (**Bestandgegenstand**), also darüber, welche Wohnung gemietet werden soll, dann über die Dauer der Miete (**Bestandzeit**) und den Preis der Miete (**Mietzins, Bestandzins**). Aus dem Abschluß des Mietvertrages folgen nach dem Gesetz für beide Teile gewisse Rechte und Pflichten. Die Bestandgeber (**Vermieter**) sind ver-

verpflichtet, die Wohnung auf eigene Kosten im brauchbaren Stand zu übergeben und zu erhalten. Sie sind verpflichtet, den Bestandnehmer (Mieter) in dem Gebrauch der Wohnung nicht zu stören. Die Mieter wieder sind berechtigt, die Mietstücke zu gebrauchen und zu benützen, sie haben auch das Recht, die Wohnung einem Dritten weiterzuvermieten, wenn dies nicht im Mietvertrag ausdrücklich untersagt wurde und ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann. Sie sind verpflichtet, für die Benützung der Wohnung Zins zu bezahlen. Dieser Zins ist, wenn nichts anderes vereinbart wurde oder ortsüblich ist, nach Ablauf der Mietdauer zu entrichten. Allerdings haftet dafür, daß der Zins pünktlich entrichtet wird, das gesamte in die Wohnung eingebrachte Eigentum des Mieters und seiner Familienmitglieder, die mit ihm im gemeinschaftlichen Haushalt leben. Der Hausbesitzer hat an allen diesen Gegenständen schon durch die Tatsache allein, daß sie in der Wohnung stehen, ein gesetzliches Pfandrecht. Er kann sich, wenn der Zins nicht bezahlt wird, allerdings nur im gerichtlichen Wege, durch gerichtlichen Verkauf dieser Sachen bezahlt machen. Durch die Miete der Wohnung entsteht zwischen dem Hausherrn und dem Mieter ein dauerndes Verhältnis. Der Mieter hat das Bestreben, möglichst lange in einer Wohnung zu verbleiben, weil er die Kosten des Umzuges in eine neue Wohnung scheut und weil die Wohnung so innig mit seinem und dem Leben seiner Familie verknüpft ist, daß schon deshalb ein Wechsel der Wohnräume unleidlich erscheint. Nach den gewöhnlichen Grundsätzen des Privatrechtes hat aber jeder Vertrag zwischen zwei Parteien nur eine bestimmte Dauer. Er hört auf, wenn die Zeit verfloßen ist, für die er geschlossen wurde, er kann aufgelöst werden, wenn beide Parteien es wollen. Das innige Verhältnis des Mieters zum Hause, beziehungsweise zu der von ihm bewohnten Wohnung und damit zum Eigentümer des Hauses zwingt jedoch das Gesetz, die Auflösung des Mietvertrages unter bestimmte Formen

zu stellen. Das Gesetzbuch hat nun die Auflösung des Mietvertrages in der Weise gestaltet, daß es annimmt, jede Mieth sei auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen. Diese Zeit kann ausdrücklich vereinbart sein. Man kann eine Wohnung ausdrücklich für eine Reihe von Jahren mieten. Dann endet die Mieth mit dem Ablauf der vereinbarten Zeit. Die Zeit der Mieth kann aber auch stillschweigend vereinbart sein. Da nimmt das Gesetz an, daß die Zeit der Mieth sich aus dem Maß des Zinses ergibt. Wenn ich einen Monatszins bezahle, so habe ich die Wohnung auf einen Monat gemietet. Wenn ich einen Vierteljahreszins bezahle, so würde die Wohnung auf ein Vierteljahr gemietet. Nun reiht sich gewöhnlich bei der Mieth ein Monat an den anderen, ein Vierteljahr an das andere, ohne daß die Parteien jedesmal einen neuen Mietvertrag schließen. Das Gesetz nimmt an, daß der Bestandvertrag sich von selbst stillschweigend erneuert, und zwar dann, wenn nach Ablauf der Mietzeit, also des Monats oder des Vierteljahres, der Mieter fortfährt, den Bestandgegenstand zu benützen, ohne daß der Hauseigentümer dagegen Einspruch erhebt. Wenn der Zins also immer am Ersten eines jeden Monats bezahlt wird, so ist die Wohnung für den ganzen Monat gemietet. Ist der Monat abgelaufen, so beginnt die neue Mieth auf den nächsten Monat von selbst, wenn der Mieter am Ersten des nächsten Monats die Wohnung weiter benützt und der Hauseigentümer dagegen keinen Widerspruch erhebt. Erhebt er Widerspruch, dann gilt das Bestandverhältnis als aufgelöst. Diese Ordnung der Auflösung des Mietvertrages gibt sonach einem der Vertragsteile das Recht, gegen den Willen des anderen das Bestandverhältnis aufzulösen. Der Hausbesitzer kann den Mieter gegen seinen Willen aus der Wohnung entfernen, der Mieter kann gegen den Willen des Hausherrn die Wohnung verlassen. Weil sonach ein solches Vertragsverhältnis bloß durch den Willen einer Vertragspartei aufgelöst werden kann, hat das Gesetz diese einseitige Auflösung,

durch die sehr leicht die Rechte der anderen Vertragspartei verletzt werden könnte, mit besonderen Vorsichtsmaßregeln umgeben. Es ist bestimmt, daß derjenige, der den Mietvertrag nicht mehr erneuern will, dies dem anderen Teil rechtzeitig bekanntgeben muß. Diese Erklärung, daß der Bestandvertrag nicht mehr erneuert werden soll, heißt **Kündigung**. Die Kündigung ist also die Erklärung eines der beiden Vertragsteile, in der ausgesprochen wird, daß der Kündigende den Mietvertrag an jenem Tag beendigt wissen will, den er in der Kündigung als solchen bezeichnet. Um den Gefündigten vor Nachteilen zu schützen und um andererseits die Räumung einer Wohnung rechtzeitig durchzusetzen, hat das Gesetz bestimmte Punkte aufgestellt, die eingehalten werden müssen, damit eine solche Erklärung oder Kündigung rechtsgültig sei. Das erste Erfordernis ist, daß die Kündigung dem Gefündigten in der richtigen Form und zur rechten Zeit zugestellt wird. Die rechte Zeit ist im Gesetz ausdrücklich vorgeschrieben. Monatswohnungen müssen in Wien mindestens 14 Tage vor Ablauf des Zinstermins gekündigt werden. Wenn also jemand den Zins am Ersten bezahlt, so kann er ordnungsmäßig nur 14 Tage vor dem Letzten gekündigt werden. Kündigungen für die Zeit vom Ersten zum Fünfzehnten sind nur dann gültig, wenn der Zins am Fünfzehnten bezahlt wird. Vierteljahreswohnungen können nur in den ersten 14 Tagen des Monats Februar, Mai, August und November für das nächste Viertel gekündigt werden. Andere Kündigungen sind nur dann gültig, wenn sie den für den betreffenden Ort von den Behörden festgesetzten Kündigungsterminen entsprechen. Dabei ist notwendig, daß die Kündigung dem Aufgekündigten vor Ablauf des genannten Zeitpunktes zur Kenntnis kommt. Um nun sicher feststellen zu können, daß dies geschehen ist, gestattet das Gesetz, für die Aufkündigung die Hilfe des Gerichtes in Anspruch zu nehmen. Dies geschieht in der Weise, daß dem Gericht die Erklärung, daß man die Woh-

nung auffündigen will, in drei Exemplaren, die völlig gleichlauten müssen, übergeben wird. Das Gericht nimmt dann die Zustellung dieser Kündigung vor, indem es ein Exemplar bei Gericht läßt, eines dem Gefündigten und eines dem Kündigenden zustellt. Die Zustellung an den Gefündigten muß nach den strengen Vorschriften der Zustellung einer Klage erfolgen, das heißt, die Kündigung muß dem Gefündigten *eigenhändig* vom Postboten übergeben werden. Sonst hat die Kündigung keine Gültigkeit. Andererseits kann eine Kündigung auch ohne gerichtliche Zustellung erfolgen. Sie kann auch mündlich geschehen oder durch einen gewöhnlichen Brief. Eine solche außergerichtliche Kündigung hat aber den Nachteil, daß der Kündigende, wenn der Kündigung nicht Folge geleistet wird, nicht sofort die gerichtliche Hilfe zur Räumung in Anspruch nehmen kann, sondern neuerlich klagen muß, um auf Grund des ergangenen Urteils die gerichtliche Räumung der Wohnung durchzusetzen. Es ist daher die Form der gerichtlichen Kündigung die gewöhnliche geworden. Das Gesetz sagt nun, daß dann, wenn der Gefündigte gegen die Kündigung durch eine bestimmte Zeit keinen Widerspruch erhebt, die Kündigung als angenommen gilt. Ist kein Widerspruch erhoben worden, dann hat der Kündigende das Recht, bei Gericht zu verlangen, daß am Ende der Kündigungszeit und noch durch 14 Tage nach Ablauf dieser Zeit der Gefündigte zwangsweise unter Beistand eines Gerichtsdieners aus der Wohnung geschafft werde, welchen Vorgang man mit einem Fremdwort „Delogierung“ und verdeutscht „Enthaftung“ nennt. Wenn also jemandem eine Kündigung zugestellt wird, so ist er verpflichtet, sich innerhalb der vom Gesetz bestimmten Zeit gegen die Kündigung auszusprechen, wenn er nicht ausziehen will. Die Zeit, in der er das kann, beträgt, wenn die Kündigungszeit 14 Tage oder länger ist, acht Tage, sonst drei Tage von der Zustellung an gerechnet, wobei der Tag der Zustellung in die Frist nicht eingerechnet wird. Der Widerspruch

geschieht dadurch, daß der Gefündigte zu Gericht geht und dort in der Gerichtskanzlei angibt, daß er mit der Kündigung nicht einverstanden ist, und die Gründe anführt, weshalb er nicht einverstanden ist. Die Gerichtskanzlei schreibt diesen Widerspruch, der nach dem Gesetz Einwendungen gegen die Kündigung heißt, auf und übergibt ihn dem Richter. Der Richter verfügt dann, daß eine Abschrift der Einwendungen dem Kündigenden zugestellt werde. Gleichzeitig erhalten beide Parteien eine Vorladung zu einer Verhandlung. In dieser Verhandlung wird dann darüber gesprochen, ob die Einwendungen, die der Gefündigte erhoben hat, nach dem Gesetz berechtigt sind oder nicht. Findet der Richter, daß die Einwendungen berechtigt sind, so spricht er durch ein Urteil aus, daß die Kündigung aufgehoben werde. Findet er, daß die Einwendungen nicht berechtigt sind, so spricht er aus, daß die Kündigung bestehen bleibt und der Gefündigte die Wohnung zum Kündigungstermin, oder wenn dieser verstrichen ist, sofort zu räumen habe. Dieses Urteil wird beiden Theilen per Post schriftlich zugestellt. Die Räumung durch das Gericht kann jedoch erst verlangt werden, wenn acht Tage nach Zustellung des Urtheiles verfloßen sind, denn erst dann ist das Urteil rechtskräftig. Innerhalb dieser acht Tage hat derjenige, der den Prozeß verloren hat, also bei bestätigter Kündigung der Gefündigte, bei aufgehobener Kündigung der Kündigende, das Recht, beim Bezirksgericht eine Berufung einzubringen, das heißt ein Schriftstück einzureichen, worin er auseinandersetzt, warum das Urteil nicht richtig ist, und verlangt, daß das dem Bezirksgericht übergeordnete Gericht, in Wien das Landesgericht, sonst das Kreisgericht, aussprechen soll, daß das Urteil unrichtig sei und abgeändert werde. Diese Berufung muß aber von einem Advokaten verfaßt werden. Nur in jenen Orten, wo nicht mehr als zwei Advokaten wohnen, kann die Berufung auch zu Protokoll bei Gericht gegeben werden, das heißt die Gerichtskanzlei

ist verpflichtet, die Bedenken gegen das Urtheil aufzuschreiben. Diese Berufung wird dem Gegner zugestellt. Dieser hat dann das Recht, innerhalb acht Tagen nach Zustellung eine Antwort zu geben. Hierauf werden die Akten vom Bezirksgericht an das Landesgericht geschickt, das Landesgericht ladet die beiden Parteien vor und verhandelt nunmehr über die Berufung, das heißt darüber, ob das Urtheil richtig ist oder nicht. In seinem Urtheil spricht es dann aus, ob das Urtheil des Bezirksgerichtes aufrecht bleibt oder geändert wird. Hält es das Urtheil aufrecht, dann verfügt es, wenn das Urtheil die Kündigung aufrechterhalten hat, daß die Wohnung sofort zu räumen ist. Bestätigt es das Urtheil nicht, dann kann gegen das Urtheil des Landesgerichtes von demjenigen, der beim Landesgericht den Prozeß verloren hat, eine Revision an den Obersten Gerichtshof eingebracht werden, und zwar innerhalb acht Tagen nach Zustellung des landesgerichtlichen Urtheiles. Die Revision ist wieder eine Eingabe, in der gesagt wird, warum man das Urtheil des Landesgerichtes für unrichtig hält. Sie muß ebenfalls von einem Advokaten verfaßt sein. Dem Gegner wird sie zugestellt, dieser hat das Recht, mit einer Eingabe zu antworten, dann wandern die Akten zum Obersten Gerichtshof in Wien, der nun endgültig darüber entscheidet, ob die Kündigung aufrecht bleibt oder nicht. Dies ist nun ein sehr umständliches Verfahren, das viel Zeit, gewöhnlich drei bis vier Monate, erfordert und es Parteien, die nicht ausziehen wollen oder können, möglich macht, die Miete zu verlängern. Allerdings muß man dabei verstehen, wie ein solcher Prozeß zu führen ist und setzt sich der Gefahr aus, nach Verlust des Prozesses sämtliche Kosten bezahlen zu müssen.

Für Leute, welche nicht imstande sind, die für die gerichtlichen Eingaben und Urtheile vorgeschriebenen Stempel zu bezahlen oder sich einen Advokaten zu nehmen, ermöglicht die Einrichtung des Armenrechtes es, den Prozeß zu führen, ohne

daß sie Auslagen im voraus haben. Das Armenrecht gibt ihnen das Recht, während des Prozesses keine Stempel zu zahlen und wenn es vorgeschrieben ist, einen unentgeltlichen Vertreter durch das Gericht beigelegt zu erhalten. Um dieses Recht zu erlangen, muß man sich in Wien von den Bezirksämtern, außerhalb Wiens durch die Bezirkshauptmannschaften ein Zeugnis ausstellen lassen, in dem bestätigt wird, daß die Vermögensverhältnisse derartige sind, daß man Prozeßauslagen nicht tragen kann. Dieses Zeugnis ist dem Gericht vorzulegen; nach Prüfung des Zeugnisses bewilligt dann das Gericht das Armenrecht.

Dadurch also, daß man gegen die Kündigung Einwendungen erhebt, beginnt man einen Rechtsstreit. Doch können nach dem geltenden Gesetz Einwendungen nur in der Richtung erhoben werden, daß entweder die Kündigung nicht rechtzeitig zugestellt wurde; daß der Kündigende zur Kündigung nicht berechtigt ist, weil er nicht der Vermieter war; daß die Kündigungsfrist eine andere ist, als sie in der Kündigung angegeben war; oder daß die Kündigung nicht ordnungsmäßig ausgefüllt wurde. Wenn der Kündigende alle Formvorschriften einhält, so ist es zwecklos, gegen die Kündigung Einwendungen zu erheben. Dann bewirkt die Kündigung von selbst, daß das Mietverhältnis aufgelöst wird und daß man ausziehen muß. Ein Kündigungsprozeß hat für gewöhnlich wenig Zweck. Denn der Kündigende kann, statt den Prozeß zu führen und sich in den Streit einzulassen, einfach zum nächsten Termin oder, wenn er Zeit hat, noch zum selben Termin eine neue Kündigung einreichen, die richtig verfaßt und zugestellt ist, um damit wieder das Ausziehen zu erzwingen. Daher ist ein Vermieter in der Lage, wenn er alle Formen einhält und genau nach dem Gesetz vorgeht, jeden Mieter aus der Wohnung zu bringen, wann er will. Dieses Recht bietet auch die Grundlage, ganz willkürliche Zinssteigerungen vorzunehmen. Der Zins ist

als ein Bestandteil des Mietvertrages natürlich zu vereinbaren. Ohne Zustimmung des Mieters kann der Hausherr den Zins nicht erhöhen. Wenn also ein Hausherr dem Mieter schreibt, daß er vom nächsten Termin an einen höheren Zins zu bezahlen habe, so hat diese Erhöhung insoweit keine Wirkung, als der Mieter nicht zugestimmt hat. Stimmt der Mieter zu, so hat er den höheren Zins zu zahlen. Stimmt der Mieter nicht zu, so kann der Hausherr ihn kündigen und die Wohnung, wenn sie leer ist, an den neuen Mieter um den gewünschten höheren Zins vermieten. Die Furcht vor der drohenden Kündigung erzwingt daher gewöhnlich die Zinssteigerung. Denn es ist besonders im Auge zu behalten, daß der Hausherr das Recht, jederzeit zu kündigen, auch dann hat, wenn gar kein moralischer Grund für die Kündigung vorhanden ist. So sind nach dem Gesetz die Mieter der Willkür des Hausherrn vollständig ausgeliefert. Diese Willkür zu brechen, ist Aufgabe der neuen Verordnung. Wir werden nun sehen, wie diese Aufgabe erfüllt wird.

Der Mieterschutz.

Wesen der Verordnung.

Die Verordnung enthält für den Schutz des Mieters zwei Gedanken und die Schaffung einer neuen Behörde zur Durchführung des einen Gedankens. Die Verordnung verbietet die Steigerung des Zinses. Alle Zinse, die heute bestehen, sollen für die Dauer der Verordnung bestehen bleiben. Nur ausnahmsweise, in jenen Fällen, die die Verordnung ausdrücklich anführt, darf ein Zins gesteigert werden. Die Verordnung verbietet auch das willkürliche Kündigen der Wohnung. Sie gestattet eine Kündigung nur, wenn ein wichtiger Grund vorhanden ist. Sie schafft das Mietamt, in dem unter Teilnahme von Mietern und Vermietern entschieden werden soll, ob eine Zinssteigerung gemäß den Vor-

schriften der Verordnung vorgenommen wurde oder nicht. Dies die Gedanken der Reform. Wie diese Gedanken zur Durchführung gebracht wurden, zeigen die Einzelheiten der Verordnung.

Wirkungskreis der Verordnung.

Die Verordnung gilt nur für bestimmte Orte Oesterreichs, nämlich für jene, für welche sie durch eine Verordnung des Justizministeriums in Vollzug gesetzt wird. Bismin wurden ungefähr 300 Orte unter den Mieterschutz gestellt. Ein Verzeichnis dieser Orte und der Verordnungen findet sich auf Seite 48.

Die Verordnung gilt weiters in diesen Orten nicht für alle Wohnungen, sondern nur für Wohnungen mit einem bestimmten Höchstsins. Dieser Zins beträgt bei Räumlichkeiten, die bloß für geschäftliche Zwecke verwendet werden, in Wien 2000 Kr., bei anderen Räumlichkeiten, die als Wohnungen oder als Wohnungen und Geschäfte verwendet werden, 3000 Kr. Die Höchstgrenze für die übrigen Orte richtet sich danach, in welche Klassen der Aktivitätszulagen der Staatsbeamten der Ort eingereiht ist.

Sie bezieht sich jedoch nicht auf Vermietungen, die im Betrieb des Gewerbes der Beherbergung von Fremden vorgenommen werden. In jeder der Verordnungen, die Orte unter den Mieterschutz stellen, ist auch der Zeitpunkt angegeben, von wann an Bestandverträge unter der Wirkung der Verordnung stehen.

Beschränkung des Kündigungsrechtes.

Die Verordnung bestimmt im § 7, daß der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann. Diese Bestimmung bedeutet nun nicht etwa, daß jede Kündigung, die ohne Grund erfolgt, schon von selbst ungültig ist. So weit ist die Verordnung, sehr zum Schaden ihres Wertes, leider nicht gegangen. Die Bestimmung bedeutet nur, daß der Mieter gegen eine sonst ganz formgerechte Kündigung, gegen die

er vor der Verordnung erfolgreich nichts unternehmen konnte, Einwendungen erheben kann, in denen er anführt, daß für die Kündigung kein wichtiger Grund vorliegt. Auch heute aber gilt noch, daß eine Kündigung, die ordnungsgemäß zugestellt wurde, dem Hausherrn das Recht zur Entthausung gibt, wenn der Mieter gegen die Kündigung Einwendungen nicht erhebt.

Es müssen daher alle Mieter, die gekündigt wurden, wenn sie nicht freiwillig ausziehen wollen, Einwendungen erheben. Sonst müssen sie ausziehen.

Diese Einwendungen haben nichts anderes zu enthalten, als daß angeführt wird, daß kein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt. Es wird dann so wie früher vom Gericht eine Verhandlung anzuordnen sein. In dieser Verhandlung wird dann der Hausherr anzuführen haben, warum, aus welchem Grund er gekündigt hat. Kann er keinen Grund angeben, so wird die Kündigung aufzuheben sein. Gibt er einen Grund an, so muß er ihn auch beweisen. Er muß Schriftstücke vorlegen, Zeugen angeben, durch die erwiesen wird, daß der angegebene Grund wirklich besteht. Erst wenn erwiesen ist, daß der Grund besteht, hat der Richter dann zu erwägen, ob dieser Grund ein wichtiger ist. Nur wenn der angegebene Grund wirklich erwiesen ist und auch vom Richter als wichtig angesehen wird, kann die Kündigung aufrechterhalten werden. Andernfalls ist sie aufzuheben.

In der Verordnung ist nicht angegeben, wann der Hausherr den Grund, warum er kündigt, anzugeben hat. Es steht dort nicht, ob der Grund schon in der Kündigung oder erst in der Verhandlung über die Einwendungen angegeben werden muß. Erwägt man jedoch, daß die Verordnung ein Schutzgesetz ist; daß der Mieter kein Recht hat, Einwendungen nach Ablauf der Einwendungsfrist vorzubringen; daß die Grundlage des Urteils und der Verhandlung lediglich die Kündigung und ihr Inhalt bildet, so ergibt sich daraus mit Sicherheit der Schluß,

daß der Vermieter seine Gründe schon in der Kündigung anzugeben hat. Es ergibt sich weiter der Schluß, daß jede Kündigung, in der der Grund nicht angegeben ist, schon deshalb, weil sie keine Gründe enthält, aufzuheben ist. Es ergibt sich weiter, daß der Hausherr alle seine Gründe auf einmal angeben muß, daß er nicht, wenn er in der Verhandlung sieht, daß er mit dem angegebenen Grund nicht durchdringt, einen anderen, neuen sucht und diesen beweisen will¹⁾.

Da nun alles, was an Gründen vorgebracht wird, Veranlassung zur Kündigung gewesen sein muß, so können auch nicht Vorfälle, die nach der Kündigung vorgekommen sind, zur Begründung der Kündigung herangezogen werden.

Es muß weiter festgehalten werden, daß alle Vorfälle, die als Begründung der Kündigung angeführt werden, in der letzten Zinsperiode vorgefallen sein müssen. Alles, was vor dem der Kündigung unmittelbar vorausgehenden Kündigungstermin vorgefallen ist, kann einen Grund zur Kündigung nicht abgeben, weil ja sonst schon früher hätte gekündigt werden müssen.

Ein Grund, der früher nicht verwendet wurde, kann nicht so wichtig sein, weil sonst eben früher gekündigt worden wäre. Er gilt als verziehen.

Kündigungsgründe.

Die Verordnung führt die Gründe, aus denen gekündigt werden kann, nicht an. Sie spricht nur von „wichtigen“ Gründen. Sie überläßt damit der Willkür der Hausherrn in der Anführung von Gründen freien Spielraum und überläßt es dem Richter, in

¹⁾ Diese Rechtsanschauung, daß schon in der Kündigung der Grund anzugeben ist, ferner daß Kündigungen, die keine Angabe des Grundes enthalten, zurückzuweisen sind und daß alle Gründe auf einmal anzugeben sind, ist leider sehr zum Schaden des Mieterschutzes in der Rechtsprechung nicht durchgedrungen.

jedem einzelnen Fall zu beurteilen, ob der Grund wichtig ist oder nicht. Dies ist ein Grundsatz, der sehr zu begrüßen ist, weil es dadurch möglich ist, jeden einzelnen Fall gesondert zu beurteilen und sich ganz den Bedürfnissen des einzelnen Falles anzupassen. Es wäre wohl gegenüber der Mannigfaltigkeit des Lebens kaum möglich, alle wichtigen Gründe schon in der Verordnung anzuführen.

Demnach wird zu erwägen sein, welche Gründe als wichtig anzusehen sind; welche Richtschnur für die Beurteilung der Wichtigkeit der angeführten Gründe anzulegen ist.

Da erscheint uns nun als Maßstab das Richtige zu sein, von dem Wesen des Mietvertrages auszugehen. Das Bestandverhältnis ist ein Vertrag. Dieser Vertrag legt dem Mieter gewisse Verpflichtungen auf. Das Gesetz will diesen Vertrag in einen möglichst dauernden verwandeln. Es wird nun das zweckmäßigste sein, als Grund zur Kündigung nur jene Handlungen und Vorfälle anzusehen, durch die der Mieter die ihm durch den Mietvertrag auferlegten Verpflichtungen gröblich verletzt. Wenn das Gesetz dem Vermieter die Pflicht auferlegt, den Vertrag unter allen Umständen aufrechtzuerhalten, so kann ihm dies wohl nur dann nicht zugemutet werden, wenn der Mieter selbst seine Vertragspflicht nicht einhält. Es wird daher festzuhalten sein:

Ein wichtiger Grund zur Kündigung ist nur dann vorhanden, wenn dem Mieter eine gröbliche Verletzung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag nachgewiesen werden kann.

Das Gesetz hat sich nun nicht damit begnügt, bloß den Grundsatz aufzustellen, daß nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden kann, sondern hat auch einzelne Fälle im Gesetz selbst als wichtigen Grund bezeichnet. Im allgemeinen folgen diese Gründe der von uns aufgestellten Regel. Sie gehen aber leider auch darüber hinaus.

Der Zinsrückstand.

Das Gesetz sieht als wichtigen Grund an, wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche Nachfrist hinaus im Verzug ist. Da die Zinszahlung zu den Pflichten des Mieters gehört, so ist der Zinsrückstand tatsächlich ein wichtiger Grund zur Kündigung. Doch muß diese Gesetzesstelle mit Rücksicht auf die Kriegsverhältnisse richtig verstanden werden. Das Gesetz spricht vor allem davon, daß der Mieter „im Verzug ist“. Darunter ist zu verstehen, daß er den Zahlungstermin nicht eingehalten hat. Es kann sich jedoch, da es sich hier um ein Schutzgesetz handelt, wohl nur um die Frage handeln, ob den Mieter bei der Säumnis ein Verschulden trifft oder nicht. Es wird insbesondere bei einem Zinsrückstand einer Kriegersfrau zu berücksichtigen sein, ob dieser Zinsrückstand durch ihr Verschulden entstanden ist; ob sie bei Ausnützung aller Möglichkeiten des Erwerbs dennoch nicht imstande war, den Zins aufzubringen. Diese Auslegung des Gesetzes rechtfertigt sich insbesondere mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 5 desselben Gesetzes, wonach Zinserhöhungen dann ausgeschlossen sind, wenn Leute, die Unterhaltsbeitrag beziehen, durch die Erhöhung in ihrem Unterhalt gefährdet wären.

Unter Zinsrückstand ist aber insbesondere nicht zu verstehen jener Zins, der der Kriegersfrau seit Friedenszeiten vom Hausherrn gestundet wurde. Wenn jemand im Frieden für eine Wohnung 30 Kr. monatlich bezahlt hat und der Hausherr bisher einverstanden war, daß die Frau des Eingekückten vorläufig bloß 20 Kr. bezahlt, so kann wegen dieser aufgelaufenen restlichen 10 Kr. monatlich eine Kündigung aus diesem Grunde nicht vorgenommen werden. Ebenso werden unbezahlte kleine Zinsteile nicht als Zinsrückstände aufgefaßt werden können. Das Gesetz spricht auch von einer üblichen Nachfrist. Ob es üblich ist, mit der Zahlung des Zinses zuzuwarten, das hat der Richter zu entscheiden. Jedenfalls ergibt sich aus diesem Zusatz, daß die Ver-

Säumnis von einigen Tagen den Hausherrn gewiß nicht berechtigt, eine Kündigung vorzunehmen. Es ergibt sich weiter daraus, daß der Zinsrückstand vor Einbringung der Kündigung unter einer angemessenen Frist für die Nachzahlung eingemahnt worden sein muß. Wenn durch eine Reihe von Monaten gestattet wurde, den Zins in Teilzahlungen, zum Beispiel je einen Teil bei Empfang der Raten des Unterhaltsbeitrages, zu bezahlen, so kann die Tatsache, daß am Monatsersten nicht der ganze Zins bezahlt wurde, nicht als Zinsrückstand angesehen werden.

Die Zinserhöhung.

Das Gesetz läßt unter gewissen Voraussetzungen, die wir weiter unten besprechen werden, eine Zinserhöhung zu (siehe Seite 35). Ist eine Zinserhöhung zulässig und der Mieter weigert sich, den erhöhten Zins zu bezahlen, so sieht das Gesetz dies als einen Grund zur Kündigung an. Infolgedessen muß bei einer Zinserhöhung, um eine Kündigung zu vermeiden, folgender Vorgang eingehalten werden:

Jeder Zinserhöhung, die der Hausherr verlangt, ist zuzustimmen, um ihm den Vorwand einer Kündigung zu benehmen. Hat man dann der Zinssteigerung zugestimmt, so ist über die Frage, ob die Zinssteigerung zulässig ist, beim Mietamt eine Entscheidung einzuholen. Entschieden das Mietamt, daß die Steigerung zulässig, dann muß die Steigerung weiterbezahlt werden. Entschieden das Mietamt, daß die Steigerung nicht zulässig ist, dann kann man die weitere Zinserhöhung verweigern und die bereits bezahlten Beträge zurückverlangen. Uebrigens sieht das Gesetz auch im § 18 vor, daß in dem Fall, wenn der Streit in der Verhandlung über die Einwendungen um die Zulässigkeit der Zinserhöhung geht, das Gericht verpflichtet ist, die Untersuchung der Zulässigkeit der Erhöhung durch das Mietamt zu veranlassen und das Verfahren über die Kündigung zu unterbrechen. Es ist jedoch nicht gut, die Sache auf diese Weise zu

ordnen, weil dann immerhin, wenn das Mietamt die Steigerung für zulässig erklärt, ausgezogen werden muß

Das Wohlverhalten.

Als einen wichtigen Grund zur Kündigung zieht die Verordnung auch an, wenn der Mieter „durch beharrliche Uebertretung der Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet“. Dieser Grund fällt nur teilweise unter Verletzung der Vertragspflichten, aber er wird, richtig ausgelegt, wohl kaum auszuschalten sein. Er beinhaltet im Wesen die Vorschrift, daß die Hausparteien einander mit der nötigen Zuborkommenheit und Rücksicht auf die allgemeinen Interessen entgegenkommen sollen. Die Hausordnung ist eine vom Hausherrn erlassene einseitige Verfügung über das Verhalten im Hause und die Behandlung der Wohnungen durch den Mieter. So lange sie nicht vereinbart ist, bindet sie den Mieter nur insofern, als sie eine Ausführung des Gesetzes darstellt. Wenn in der Hausordnung zum Beispiel steht, daß die Wände, die Küchen und dergleichen geschont werden müssen, so ist dies eine Anordnung, die mit der Pflicht des Mieters, von dem Bestandgegenstand nur einen ordnungsmäßigen Gebrauch zu machen, übereinstimmt. Wenn daher der Hausherr als Grund der Kündigung die Beschädigung der Wohnung angeben wird, so wird der Richter zu untersuchen haben, ob das, was als Beschädigung der Wohnung bezeichnet wird, zum gewöhnlichen Gebrauch der Wohnung gehört oder diesen überschreitet. Hingegen wird eine Bestimmung der Hausordnung, die auf bloße Liebhabereien des Hausherrn zurückzuführen ist, und mit den Pflichten des Mieters nichts zu tun hat, auch dann nicht als wichtiger Grund angesehen werden können, wenn diese Bestimmung beharrlich übertreten wird. Wenn die Hausordnung zum Beispiel verordnet, daß die Mieter keine Hunde halten dürfen,

so ist das gewiß eine Sache, die mit dem Wohnen nichts zu tun hat, eine Willkür des Hausherrn darstellt und nicht als ein Grund zur Kündigung angesehen werden kann. Auch bei der Beurteilung des Verhaltens zu den Mitbewohnern wird das Gesetz sehr streng ausgelegt werden müssen. Die Art, wie die Häuser mit Kleinwohnungen gebaut sind, die gemeinsamen Aborte, die gemeinsame Wasserleitung am Gang, die geringfügigen Vorrichtungen zum Waschen und Aufhängen der Wäsche bringen naturgemäß unter den Parteien, die sie benützen müssen, Reibungen hervor. Diese Reibungen führen bei manchen ungezügelter Temperamenten zu gegenseitigen Ehrenbeleidigungen. Ein solcher Streit an sich wird gewiß keinen Grund zur Kündigung bilden dürfen. Denn das Gesetz spricht ausdrücklich von einem „Verhalten“, also von einem länger dauernden Zustand, und spricht weiters davon, daß durch dieses Verhalten das Wohnen im Hause verleidet wird. Es wird also immer zu untersuchen sein, aus welchen Ursachen die Reibungen entstanden sind, auf wen das Verschulden fällt, und keineswegs werden einzelne Vorfälle geringfügiger Natur einen Grund zur Kündigung abgeben dürfen.

Aufhebungsgründe.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch kann ein Mietvertrag auch ohne Kündigung aufgehoben werden. Doch kann dies nur geschehen, wenn bestimmte, im Gesetz genannte Gründe vorhanden sind. Diese Gründe enthält der § 1118 a. b. G.-B. Diese Gründe bezeichnet das Gesetz auch als Kündigungsgründe. Die Aufhebungsgründe sind nun folgende:

- a) Wenn der Bestandnehmer einen erheblichen nachteiligen Gebrauch von der Bestandsache macht;
- b) wenn der Mieter nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ab-

lauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat;

c) wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß.

Da das Gesetz von einem erheblich nachtheiligen Gebrauch spricht, so wird eine Kündigung nur zulässig sein, wenn die Gefahr bestünde, daß durch den Gebrauch die Wohnung vollständig entwertet wird. Wenn also jemand eine Wohnung dadurch benützt, daß er dort Maschinen aufstellt, durch die der Fußboden oder die Wände vollständig beschädigt werden, so wird man dies als einen erheblichen nachtheiligen Gebrauch ansehen müssen. Andere Beschädigungen jedoch, die leicht ausgebessert werden können, gewiß nicht.

Der zweite Aufhebungsgrund beschäftigt sich wieder mit dem Zinsrückstand. Er steht daher in einem gewissen Zusammenhang mit dem als ersten wichtigen Grund angeführten Kündigungsgrund.

Nach der Bestimmung des § 1118 jedoch ist wegen Zinsrückstand eine Auflösung nur dann zulässig, wenn der rückständige Zins vorher eingemahnt wurde. Ist dies nicht geschehen, dann kann der Grund nicht verwendet werden. Das Gesetz verlangt weiter, daß der Zins bis zum Ablauf des Termins rückständig geblieben sein muß und dies wenigstens zum Teil. Daraus folgt, daß eine Auflösung wegen Zinsrückstand nur dann erfolgen kann, wenn bis zum Ende des Miettermins der Zins nicht vollständig berichtigt ist. Da aber am Ende des Miettermins sofort ein neuer beginnt, so folgt daraus, daß die Auflösung wegen Zinsrückstand nur dann berechtigt ist, wenn zwei Zinszahlungstage, nämlich der am Anfang und der am Ende des Termins verstrichen sind, ohne daß der Zins vollständig bezahlt wurde. Diese Bestimmung scheint im Widerspruch mit dem ersten Kündigungsgrund zu stehen; da im Gesetz ein Widerspruch jedoch nicht vorhanden sein darf, so kann der Punkt 1

es § 7 nur so ausgelegt werden, daß die dort erwähnte übliche Nachfrist länger als ein Zinstermin sein muß. Es wird sich daher, bezüglich der Regelung der Frage, wann wegen Zinsrückstand gekündigt werden darf, der Grundsatz ergeben, daß eine Kündigung wegen Zinsrückstand frühestens dann erlaubt ist, wenn zwei aufeinanderfolgende Zinsraten im Rückstand sind¹⁾. Ist jedoch eine noch längere Nachfrist in dem betreffenden Ort üblich, dann kann auch nicht bei Ablauf von zwei Zinsraten, sondern erst bei fruchtlosem Ablauf der üblichen Nachfrist gekündigt werden.

Die Neuaufführung eines Wohngebäudes kann erfolgen müssen, weil ein behördlicher Auftrag wegen Baufälligkeit vorliegt. Dann ist eine Kündigung gestattet. Der bloße Wunsch des Hausherrn, das Haus umbauen zu wollen, ohne daß hiezu in dem Zustand des Gebäudes selbst eine Notwendigkeit vorliegt, kann einen Kündigungsgrund nicht abgeben, weil das Gesetzbuch überdies ausdrücklich bestimmt, daß der Mieter nur verpflichtet ist, notwendige, daß er aber nicht verpflichtet ist, auch nur nützliche, geschweige denn willkürliche Bauänderungen zu gestatten.

Die Uebernahme der Wohnung durch den Vermieter.

Das Gesetz gestattet eine Kündigung auch dann, wenn „der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt“. Dieser Kündigungsgrund dürfte wahrscheinlich am häufigsten verwendet werden. Er muß daher seinem Sinn und Zweck nach ganz streng ausgelegt werden. Das Gesetz hat offenbar den Sinn, die Beeinträchtigung der Eigentumsrechte des Vermieters durch das Verbot der Kündigung dann aufzuheben, wenn der Vermieter sein Haus selbst zu benützen gezwungen ist, statt es zu vermieten. Es kann daher dieser Kündigungsgrund nur dann vorliegen,

¹⁾ Diese Anschauung ist in der Rechtsprechung nicht durchgedrungen.

wenn der Vermieter selbst die gekündigte Wohnung für sich beanspruchen will. Die Absicht, sie irgendeinem Verwandten, einem Sohn oder einer Tochter zum Wohnen zu überlassen, bildet gewiß keinen Grund zur Kündigung. Da das Gesetz überdies vom Benötigten spricht, so muß auch nachgewiesen werden, daß für den Vermieter ein Zwang vorliegt, die Wohnung für sich in Anspruch zu nehmen. Sein bloßer Wunsch hiezu oder irgendeine Verbesserung seiner Lage wird nicht berechtigen, den Mieter zu kündigen. Ueberdies eröffnet dieser Kündigungsgrund die Möglichkeit, das Gesetz zu umgehen. Es kann leicht ein Vermieter diesen Kündigungsgrund anführen, seine Kündigung durchsetzen, und dann seinen Entschluß, die Wohnung selbst in Anspruch zu nehmen, wieder ändern und sie an einen anderen vermieten. Deshalb wird, um derartige mögliche Umgehungen des Gesetzes hintanzuhalten, gefordert werden müssen, daß der Vermieter, wenn er diesen Grund als Kündigungsgrund anführt, genau nachweise, daß er tatsächlich nicht nur gezwungen ist, die Wohnung in Anspruch zu nehmen, sondern auch, daß er bereits nicht mehr abänderbare Vorbereitungen zur Uebernahme der Wohnung getroffen habe. In diesem Sinne hat auch der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 5. Juni, 1917, G. Z. Rv I 226/17 (veröffentlicht in den „Juristischen Blättern“ vom 15. Juli 1917) entschieden.

Das Verbot der Zinssteigerung.

Neben der Beschränkung des Kündigungsrechtes verbietet das Gesetz auch willkürliche Zinserhöhung. Es geht von dem Grundsatz aus, daß die Zinserhöhung nur insoweit gestattet sein soll, als die Ausgaben, die den Hausbesitzer treffen, sich gesteigert haben. Eine Zinssteigerung lediglich zu dem Zweck, den Ertrag des Hauses zu erhöhen und das Einkommen des Hausbesizers zu steigern, ist verboten und unzulässig. Eine Zinssteigerung ist daher nur gestattet:

1. Wenn seit Beginn des Krieges eine Erhöhung der regelmäßigen jährlichen Auslagen für Erhaltung und Verwaltung des Hauses einschließlich der Wassergebühren, der Manalifizierungsgebühren oder dergleichen sowie für Beistellung von Licht oder Heizung eingetreten ist;

2. wenn die öffentlichen Abgaben, die vom Haus zu entrichten sind, also Steuern, Zuschläge und dergleichen erhöht werden;

3. wenn der Zinsfuß oder sonstige Nebengebühren der auf dem Hause lastenden Schulden erhöht wurden. Doch wird auch gleichzeitig im Gesetz den Darlehensgebern eine Erhöhung dieser Zinsen in gewissem Sinn verboten.

Nur in diesem Rahmen darf eine Erhöhung eintreten. Das Gesetz hält sohin an der Anschauung fest, daß das Hausvermieten ein Geschäft ist, bei dem der Verkäufer der Wohnung einen Gewinn zu machen sucht, es beschränkt ihn nur in der Höhe seines Gewinnes auf jenes Maß, das er im Frieden hatte, es hält aber leider an dem Grundsatz fest, daß der Hausherr berechtigt ist, alle seine Lasten, sogar die Steuern, die vom Haus vorgeschrieben werden, auf den Mieter zu überwälzen. Doch wird auch hier, bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Zinssteigerung, mit einer strengen Auslegung des Gesetzes vorzugehen sein, weil das Gesetz ja ein Schutzgesetz für Mieter sein soll.

Die Hausauslagen.

Zu einer Erhöhung berechtigt nur eine Steigerung der regelmäßigen jährlichen Auslagen. Es kann daher eine Auslage, die der Hausherr zum Beispiel deshalb hat, weil irgendein Unwetter oder sonst ein Vorfall das Haus beschädigte und es ausgebessert werden muß, nicht auf den Mieter überwälzt und zu einer Zinssteigerung verwendet werden. Ebenso kann eine Steigerung der Verwaltungsauslagen nicht Anlaß zu einer Zinssteigerung bieten. Es wird namentlich die Tatsache, daß ein

Hausherr es aufgibt, das Haus selbst zu verwalten und sich dafür jemand anstellt und diesem ein Honorar bezahlt, nicht zur Zinssteigerung verwendet werden können, weil dies unmöglich als eine regelmäßige Verwaltungsausgabe angesehen werden kann und Anlaß zu einer Umgehung des Gesetzes bilden könnte. Denn das Einschließen eines Verwalters zwischen den Hausheeren und den Mieter könnte bloß zu dem Zwecke geschehen, um diesem zum Schein ein Honorar auszusetzen, die Verwaltungsauslagen auf die Weise zu erhöhen, in Wirklichkeit aber das Honorar nicht auszuzahlen. Dies ist am leichtesten möglich, wenn der Ehemann oder die Ehefrau oder sonst ein Verwandter als Verwalter eingesetzt wird.

Es wird auch darauf zu sehen sein, daß die Steigerung der Auslagen an sich begründet ist. Der Hausheer wäre sonst in der Lage, mit den Handwerkern, die er für sein Haus regelmäßig beschäftigt, ein Abkommen zu treffen, wonach sie ihm in ihre Rechnungen höhere Preise einstellen, ihm aber diese Preis-erhöhung in irgend einer Form wieder vergüten. Wenn also das Gesetz von einer Erhöhung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses spricht, so wird zu prüfen sein, ob diese Erhöhung durch die Verhältnisse an sich gerechtfertigt ist oder ob der Hausbesitzer sie, sei es aus Absicht, sei es aus Unverstand, unbegründet zugestanden hat. Zu einer Erhöhung des Mietzinses wird also nur dann ein Grund vorliegen, wenn die Auslagenerhöhung durch die allgemeinen Verhältnisse, nicht aber durch die Verschäumnisse des betreffenden Vermieters gerechtfertigt war. Auch die Anschauung, daß der Hausheer berechtigt sei, einen Mietzins zu erhöhen, weil er regelmäßig in einigen Jahren Ausgaben für die Ausbesserung des Hauses habe, ist unrichtig, wenn sie auch in einem Justizministerialerlaß enthalten war. Denn derartige Renovierungen sind keinesfalls regelmäßige Verwaltungsauslagen.

Die Steuererhöhung.

Eine Erhöhung der Steuern gestattet eine Zinssteigerung nur dann, wenn die Steuern seit Kriegsbeginn höhere geworden sind. Nun gibt es eine Reihe von Häusern, die steuerfrei sind, weil sie neu gebaut wurden und die während des Krieges durch den Ablauf der Zeit die vom Gesetz zugestandene Steuerfreiheit verlieren. Dadurch tritt für das betreffende Haus natürlich eine Erhöhung der Abgaben ein. Eine solche Erhöhung, die nur das einzelne Haus trifft, bietet keinen zulässigen Grund zur Zinssteigerung, die Verordnung schließt dies ausdrücklich aus, es darf nur eine allgemeine, alle Häuser des betreffenden Ortes treffende Erhöhung zur Steigerung verwendet werden.

Die Zinsenerhöhung.

Das Gesetz verbietet den Darlehensgebern, die auf einem Haus ein Darlehen sichergestellt haben, die willkürliche Erhöhung der Zinsen. Es gestattet eine solche Zinsfußerhöhung nur, wenn dies durch allgemeine Aenderungen des Zinsfußverhältnisses oder mit Rücksicht auf Verpflichtungen des Gläubigers, die er vor Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung eingegangen ist, notwendig erscheint. Dabei werden Erhöhungen von anderen Nebengebühren oder die Vereinbarung einer übermäßigen Provision den Zinsfußerhöhungen gleichgestellt. Wird ein Zins für ein Darlehen erhöht, so erhält der Hausbesitzer das Recht, die Entscheidung einer Kommission anzurufen, die zu diesem Zweck von der Verordnung geschaffen wird und die zu entscheiden hat, ob eine solche Erhöhung berechtigt ist. Auf den Mieter darf nun nur jene Erhöhung überwältzt werden, die nach Entscheidung der Kommission als eine berechtigte erscheint. Ist die Zinsfußerhöhung unberechtigt, so hat der Hausherr das Recht, die zu viel gezahlten Zinsen zurückzuverlangen. Wenn also eine Mietzinserhöhung mit der Erhöhung der Darlehenszinsen begründet wird, so wird vor allem zu untersuchen sein, ob die Zinsfuß-

erhöhung berechtigt war, bevor entschieden werden kann, ob die Mietzinsserhöhung berechtigt ist.

Das Ausmaß der Erhöhung.

Das Gesetz schreibt auch vor, in welcher Weise die zulässige Erhöhung der Mietzinse für die einzelne Wohnung zu erfolgen hat. Die Erhöhung darf bei jeder Wohnung nur in jenem Verhältnis steigen, in dem der gesamte Zins des Hauses gestiegen ist. Hierbei sind die Wohnbestandteile, die nicht vermietet sind, mit ihrem Mietwert genau so einzusetzen, wie dies bei der Steuervorschreibung berechnet wird. Wenn daher ein Hausherr in seinem Haus selbst wohnt, so muß seine Wohnung bei der Berechnung der Mietzinse ebenso in Anschlag gebracht werden, wie wenn er in seinem Haus ein Geschäft hat. Die Zinssteigerung muß dann jede Wohnung verhältnismäßig zur Höhe des früheren Zinses setzen. Eine Bevorzugung einzelner Wohnungen darf es nicht geben. Auch derjenige, der von seiner Wohnung einzelne Teile weitervermietet hat, hat dann das Recht, diese Zinserhöhung auf seinen Nebenmieter zu überwälzen. Die Beschränkung der Zinserhöhung gilt jedoch nicht für jene Wohnungen, die nach Beginn der Wirksamkeit der Verordnung zum erstenmal vermietet wurden. Sie gilt ferner nicht für jene Häuser, die nach dem 27. Jänner 1917 die behördliche Baubewilligung erhalten haben.

Der Zinsnachlaß.

Die Verordnung bestimmt als Grundlage für die Berechnung des Mietzinses, der erhöht werden kann, jenen Zins, der zur Zeit der Erhöhung gezahlt wird. Es macht hievon jedoch zwei Ausnahmen. Wenn in einem Haus einem Mieter im Vergleich zu anderen Wohnungen ähnlicher Art ausnahmsweise ein erheblich niedrigerer Zins zugestanden wurde, so ist es zulässig, als Grundlage der Berechnung der Erhöhung des Zinses jenen Zins anzunehmen, der für gewöhnlich für derartige Wohnungen im Hause bezahlt wird.

Die zweite Ausnahme betrifft Ermäßigungen des Zinses. Wenn der Vermieter während des Krieges eine Herabsetzung des Mietzinses gestattet hat, dann ist er berechtigt, bei der Berechnung der zulässigen Erhöhung des Mietzinses den Zins zugrunde zu legen, der ursprünglich vereinbart war. Diese Gesetzesstelle ist jedoch so zu verstehen, daß eine Erhöhung des Zinses sich nicht nach jenem Mietzins richten kann, der für die betreffende Wohnung zu Beginn des Krieges gefordert wurde, sondern die Gesetzesstelle bezieht sich nur darauf, daß d e m s e l b e n Mieter, dem der Zins erhöht werden soll, eine Ermäßigung des Zinses zugestanden worden ist. Ist die Wohnung während des Krieges zu einem ermäßigten Zins vermietet worden, so kann nur dieser ermäßigte Zins der Zinserhöhung zugrunde gelegt werden. Auch für derartige Wohnungen ist aber eine Erhöhung nur zulässig, wenn die allgemeinen Voraussetzungen einer Zinserhöhung vorliegen. Sind die Lasten der Hausverwaltung, die Zinsen oder die Steuern nicht gestiegen, dann kann auch der ermäßigte Zins nicht auf die alte Höhe gebracht werden. Diese Regel ist besonders festzuhalten, da manche Mietämter gegen-
 teilig entscheiden.

Die Zinserhöhung der Eingerückten.

Einen ganz besonderen Schutz erfährt der Zins der Eingerückten. Wenn Angehörige eines Eingerückten oder eines Kriegsdienstleistens einen Unterhaltsbeitrag beziehen, so ist eine Erhöhung, die bei anderen Personen zulässig wäre, bei diesen Personen nicht zulässig, wenn durch die Erhöhung der Unterhalt dieser Personen gefährdet würde. Durch diese Bestimmung ist es ausgeschlossen, daß Angehörigen von Eingerückten die durch den Krieg erfolgte Erhöhung der Auslagen des Hauses, der Steuern und dergleichen aufgewälzt werde. Es wird hier immer zu untersuchen sein, ob die ständigen Einkommensverhältnisse der An-

gehörigen des Eingerrückten es ihnen möglich machen, eine Zinserhöhung zu vertragen. Man wird hier insbesondere auf die besonderen Verhältnisse der einzelnen Familie, auf das Alter, die Gesundheit und die Erwerbsmöglichkeit der Mitglieder dieser Familie Rücksicht nehmen müssen. Insbesondere wird ein zufälliger hoher Verdienst, bei dem keine Sicherheit für die Dauer desselben gegeben ist, keinen Anlaß zur Zulässigkeit einer Zinssteigerung geben.

Die Abwehr einer Zinssteigerung.

Das Gesetz bestimmt, daß ein Zins in dem Ausmaß, in dem er nicht zulässig ist, gültig nicht vereinbart werden darf. Selbst das, was schon bezahlt wurde, kann samt gesetzlichen Zinsen, worunter 5 Prozent zu verstehen sind, zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann nicht verzichtet werden. Die Rückforderung des zuviel gezahlten Zinses muß jedoch innerhalb eines Jahres von dem Tage an, an dem man erfahren hat, daß der Zins unberechtigt bezahlt wurde, eingeklagt sein. Sonst hat man auf die Rückforderung keinen Anspruch. Wenn also ein Hausbesitzer eine Zinssteigerung ankündigt, so kann man dieser zustimmen, ohne Gefahr zu laufen, zu Schaden zu kommen. Man benimmt dadurch dem Hausbesitzer die Möglichkeit, wegen der Verweigerung der Zinserhöhung zu kündigen. Man hat jedoch das Recht, durch das Mietamt feststellen zu lassen, ob die Erhöhung überhaupt und in welchem Maße sie gerechtfertigt ist. Entscheidet das Mietamt, daß die Zinserhöhung gerechtfertigt ist, so bleibt sie aufrecht. Entscheidet das Mietamt das Gegenteil, so kann sie zurückgefordert werden.

Die Mietämter.

Das Gesetz schafft für die Beurteilung der Berechtigung der Zinserhöhung eigene Behörden, die Mietämter. Diese

sind nur in jenen Städten zu errichten, die ein eigenes Statut haben oder die bei der letzten Volkszählung mehr als 20.000 Einwohner hatten. In anderen Gemeinden wird das Mietamt nur dann errichtet, wenn der Gemeindeauschuß dies beschließt. Die Kosten der Mietämter trägt die Gemeinde. Das Mietamt entscheidet in Senaten von drei Personen: einem Vorsitzenden, einem Vertreter der Hausherren und einem Vertreter der Mieter. Der Vorsitzende und die Mitglieder werden in Städten mit eigenem Statut vom Bürgermeister ernannt. In anderen Gemeinden ernennt den Vorsitzenden die Bezirkshauptmannschaft, die übrigen Mitglieder der Gemeindevorsteher. Sämtliche Mitglieder werden für ein Jahr bestellt. Sie haben keinen Anspruch auf Gehalt, sondern nur auf Barauslagen. Doch kann der Gemeindeauschuß Mitgliedern, die auf Erwerb angewiesen sind, eine mäßige Vergütung des Teilverlustes gewähren. Wenn jemand zum Mitglied des Mietamtes berufen wird, so kann er im allgemeinen diese Berufung nicht ablehnen. Nur Frauen, Geistliche, Militärpersonen, öffentliche Beamte, Personen im Alter von über 60 Jahren, Kleingewerbetreibende oder Personen, die vom Tag- oder Wochenlohn leben, haben das Recht, bei demjenigen, der sie bestellt hat, also beim Bürgermeister oder der Bezirkshauptmannschaft, die Uebernahme des Amtes abzulehnen. Der Besteller entscheidet dann endgültig, ob die Ablehnung berechtigt ist. Wer sich weigert, das Amt zu übernehmen, wer von den Sitzungen ohne genügende Entschuldigung ausbleibt, nicht rechtzeitig erscheint oder sich sonst seinen Amtspflichten entzieht, kann von der Bezirkshauptmannschaft oder dem magistratischen Bezirksamt zu einer Geldstrafe bis zu 200 Kr. verurteilt werden. Das Mietamt entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch einen Beschluß; als angenommen gilt dasjenige, wofür mindestens zwei Mitglieder gestimmt haben.

Das Verfahren vor dem Mietamt.

Das Mietamt entscheidet, ob eine Zinserhöhung zulässig ist oder nicht. Es kann angerufen werden durch den Mieter oder durch den Hausherrn, aber auch durch das Bezirksgericht. Das Bezirksgericht ist nämlich verpflichtet, wenn bei einer Kündigung behauptet wird, daß der Grund der Kündigung die Weigerung des Mieters ist, einen erhöhten Zins zu bezahlen, das Verfahren über die Kündigung zu unterbrechen und die Entscheidung des Mietamtes über die Zulässigkeit der Zinserhöhung einzuholen. Es kann auch in einer Klage wegen Zinszahlung untersuchen lassen, ob nicht eine unzulässige Zinserhöhung vorliegt. Parteien können die Entscheidung des Mietamtes nicht nur schriftlich, sondern auch mündlich einholen. Zu diesem Zweck ist bei den Mietämtern, in Wien bei den magistratischen Bezirksämtern, anzugeben, an welchem Tag und zu welchen Stunden Anträge aufgenommen werden. Dem Antragsteller wird der Tag der Verhandlung sofort mündlich bekanntgegeben. Der Gegner wird schriftlich geladen. Er wird aufgefordert, seine Belege, die die Zinssteigerung rechtfertigen würden, mitzubringen und ihre Berechtigung nachzuweisen. Die Verhandlung geschieht mündlich vor den drei Personen des Mietamtes. Die Verhandlung ist öffentlich. Die Oeffentlichkeit kann nur ausgeschlossen werden, wenn beide Parteien dies beantragen. Erscheint eine Partei nicht, so kann trotzdem verhandelt werden, wobei wohl selbstverständlich ist, daß, wenn der Hausherr bei einer derartigen Ladung nicht erscheint, angenommen werden muß, daß er die Berechtigung der Erhöhung nicht nachgewiesen hat und die Erhöhung daher als ungerechtfertigt anzusehen ist. Das Mietamt hat das Recht, Auskunftspersonen einzuvernehmen und alle notwendigen Ermittlungen, insbesondere wohl auch die Einvernahme von Sachverständigen, durchzuführen. Es kann auch andere Behörden und Aemter um Beistand bei der Durchführung der Sache angehen, es kann zum

Beispiel ein anderes Amt ersuchen, irgend eine Auskunftsperson einzuvernehmen. Die Parteien können sich auch vor dem Mietamt vertreten lassen. Doch muß der Vertreter vollständig mit der Sachlage vertraut und unterrichtet sein. Die Bezahlung der Vertreter muß die Partei aber selbst tragen. Alle Eingaben bei den Mietämtern sind gebühren- und stempelfrei. Ebenso auch die Entscheidungen, Protokolle und Entscheidungsabschriften. Wenn die Verhandlung beim Mietamt durchgeführt ist, so verkündet das Mietamt sofort mündlich seine Entscheidung. Jede Partei hat das Recht, eine Abschrift dieser Entscheidung zu verlangen. Gegen die Entscheidung gibt es kein Rechtsmittel. Jedoch kann in einem neuen Zinstermin wieder neuerlich eine Entscheidung des Mietamtes verlangt werden. Ebenso kann man eine Aenderung der Entscheidung beim Mietamt selbst beanspruchen. Doch darf das Mietamt nur dann neu entscheiden, wenn neue Thatsachen, die früher nicht vorgebracht wurden, angegeben werden. Geschieht dies nicht, so kann ein solcher Antrag ohne Entscheidung zurückgewiesen werden.

Dort, wo in einem geschützten Ort ein Mietamt nicht errichtet ist, werden alle Aufgaben des Mietamtes durch das Bezirksgericht, in dessen Sprengel das vermietete Haus liegt, erledigt. Dies geschieht jedoch im sogenannten Verfahren außer Streitsachen, das heißt ohne mündliche Verhandlung, bloß durch Einvernahme, so wie bei der Führung einer Vormundschaft oder bei der Abhandlung eines Nachlasses. Gegen eine solche Entscheidung ist auch Refurs zulässig.

Die Verordnungen über den Mieterschutz.

Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter.

Auf Grund der kaiserlichen Verordnung vom 10. Oktober 1914, R.-G.-Bl. Nr. 274, und des § 16, Absatz 1, der kaiserlichen Verordnung vom 22. Dezember 1915, R.-G.-Bl. Nr. 384, wird verordnet wie folgt:

Artikel I.

Durch Verordnung des Justizministers, des Ministers für öffentliche Arbeiten und des Ministers des Innern kann für Orte oder Gebiete, wo seit Kriegsbeginn eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse eingetreten oder zu gewärtigen ist, angeordnet werden, daß die nachfolgenden Vorschriften auf die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten Anwendung finden. Zugleich kann bestimmt werden, daß die Verordnung auch gilt

1. für Erhöhungen des Mietzinses, die noch vor Kundmachung der Verordnung, jedoch nach dem darin bezeichneten Stichtag wirksam oder vereinbart wurden; dieser Tag darf nicht vor dem 1. Juli 1916 liegen;

2. für Erhöhungen des Zinsfußes der auf vermieteten Liegenschaften haftenden Hypotheken, die nach dem 27. Jänner 1917 vereinbart wurden.

Wenn die außerordentlichen Verhältnisse entfallen, die zur Verordnung Anlaß gegeben haben, ist diese ungesäumt außer Wirksamkeit zu setzen.

Anwendungsbereich der Vorschriften zum Schutze der Mieter von kleinen und mittleren Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

§ 1. Die nachfolgenden Bestimmungen finden Anwendung auf die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten,

wenn der Mietzins für den einzelnen Mietgegenstand, auf das Jahr bezogen, samt Nebengebühren nicht mehr beträgt als:

	in Wien	in Orten, die in die			
		I.	II.	III.	IV.
		Klasse der Aktivitätszulagen der Staatsbeamten eingereicht sind			
für Wohnungen, einschließlich solcher, mit denen Geschäftsräumlichkeiten verbunden sind	3000 Kr.	2500 Kr.	2000 Kr.	1500 Kr.	1000 Kr.
für Räumlichkeiten, die bloß zu geschäftlichen Zwecken gemietet wurden	2000 Kr.	1700 Kr.	1400 Kr.	1100 Kr.	800 Kr.

Auf die Vermietung im Betrieb des Gewerbes der Beherbergung von Fremden finden diese Bestimmungen keine Anwendung.

Verbot einer nicht gerechtfertigten Erhöhung des Mietzinses.

§ 2. Die Erhöhung des Mietzinses samt Nebengebühren, den der Mieter bisher oder den der letzte Mieter zu zahlen hatte, darf nur in dem Maße vereinbart werden, als dies begründet ist:

1. durch die seit Beginn des Krieges eingetretene Erhöhung der regelmäßigen jährlichen Auslagen für Erhaltung und Verwaltung des Hauses, einschließlich der Wassergebühren, der Kanalisierungsgebühren oder dergleichen sowie für Beistellung von Licht oder Heizung;

2. durch die Erhöhung der vom Hause zu entrichtenden öffentlichen Abgaben, falls eine solche seit Kriegsbeginn eingetreten ist; das Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung oder der zeitlichen Steuerbegünstigung rechtfertigt nicht die Erhöhung des Mietzinses;

3. durch eine seit Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung vorgenommene zulässige (§ 8) Erhöhung des Zinsfußes oder der Nebengebühren der auf der vermieteten Liegenschaft haftenden Hypotheken¹⁾.

Die Erhöhung darf für den einzelnen Mietgegenstand nicht mehr betragen, als auf ihn vom Gesamtbetrag der nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Erhöhungen bei gleichmäßiger Verteilung nach dem Verhältnis des einzelnen Mietzinses zur Gesamtsumme der Mietzinse und der Mietwerte nicht vermieteter Bestandteile (der Steuervorschreibung zugrunde gelegter Mietwert) des Hauses entfällt.

Bei Astermieten kann der Mietzins um denselben Prozentsatz erhöht werden, um den der Mietzins des Hauptmieters erhöht wird.

Für Aufwendungen, die auf Verlangen des Mieters gemacht wurden, kann eine angemessene Steigerung des Mietzinses vereinbart werden, es sei denn, daß sie zur Erhaltung des Mietgegenstandes im brauchbaren Zustand notwendig waren.

§ 3. War der Mietgegenstand seit Kriegsbeginn nicht vermietet, so unterliegt die Bestimmung des Mietzinses für die erste Vermietung nach Beginn der Wirksamkeit der im Artikel I vorgesehenen Verordnung keiner Beschränkung.

Auf Häuser, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 erteilt wird, finden die Bestimmungen dieser Verordnung keine Anwendung.

§ 4. Hat der Vermieter während des Krieges eine Herabsetzung des Mietzinses zugestanden, so kann der Berechnung der zulässigen Erhöhung des Mietzinses der ursprünglich vereinbarte Mietzins zugrunde gelegt werden.

Wenn einem Mieter ein im Vergleich zu den anderen Mietzinsen im Hause erheblich ermäßigter Mietzins zugestanden war, kann ein jenen Mietzinsen entsprechender Betrag der Berechnung nach § 2 zugrunde gelegt werden.

§ 5. Solange die Angehörigen eines Mobilisierten²⁾ (§ 1 des Gesetzes vom 26. Dezember 1912, R.-G.-Bl. Nr. 237) im Bezug

¹⁾ Siehe den Zusatz in der Verordnung vom 30. Juli 1917, R.-G.-Bl. Nr. 323, Seite 44.

²⁾ Siehe den neuen Wortlaut in derselben Verordnung, Seite 44.

eines Mietzinsbeitrages nach § 4 dieses Gesetzes stehen, kann der Mietzins für den von den Angehörigen des Mobilisierten bewohnten Mietgegenstand nicht erhöht werden, wenn durch die Erhöhung deren Unterhalt gefährdet würde. Den Mobilisierten sind die zu persönlichen Dienstleistungen auf Grund des Gesetzes vom 26. Dezember 1912, R.-G.-Bl. Nr. 236, herangezogenen Personen gleichzuhalten.

§ 6. In soweit der vereinbarte Mietzins die in den vorstehenden Bestimmungen bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig. Das freiwillig Bezahlte kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in einem Jahre.

Beschränkung des Kündigungsrechtes.

§ 7. Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche Nachfrist hinaus im Verzuge ist oder

2. sich weigert, einer zulässigen (§ 2 und 4) Erhöhung des Mietzinses zuzustimmen oder

3. durch beharrliche Uebertretung der Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet;

4. gemäß § 1118 a. b. G.-B. die Aufhebung des Vertrages ohne Kündigung verlangt werden kann,

5. der Vermieter den Mietgegenstand selbst benötigt.

Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, weil ein wichtiger Grund zur Kündigung nicht vorliegt, so hat der Kündigende nachzuweisen, daß ein solcher Grund gegeben ist.

Unzulässige Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.

§ 8. Haftet eine Hypothek auf einer wenigstens teilweise vermieteten (§ 1) Liegenschaft, so kann eine Erhöhung des Zinsfußes nur insoweit vereinbart werden, als dies durch allgemeine Aenderungen der Zinsfußverhältnisse oder mit Rücksicht

auf den Zinsfuß der vor Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung eingegangenen Verpflichtungen des Gläubigers notwendig geworden ist. Die Erhöhung wiederkehrender Nebengebühren (Regiebeiträge oder dergleichen), die der Hypothekarschuldner neben den Zinsen zu entrichten hat, oder die Vereinbarung einer das Maß der im Verkehr üblichen Vergütung übersteigenden Provision und dergleichen aus Anlaß der Verlängerung eines Hypothekarkredits sind einer Erhöhung des Zinsfußes gleichzuhalten.

Insoweit der vereinbarte Zinsfuß die bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig. Das freiwillig Gezahlte kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in einem Jahre.

Richterliche Stundung für Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.

Für Forderungen, die auf einer wenigstens teilweise vermieteten (§ 1) Liegenschaft sichergestellt sind, kann das Gericht, wenn die wirtschaftliche Lage des Schuldners es rechtfertigt, und der Gläubiger dadurch keinen unverhältnismäßigen Nachteil erleidet, richterliche Stundung bis längstens einschließlich 31. Dezember 1918, und zwar auch dann gewähren, wenn die Forderung nach dem 31. Juli 1914 entstanden ist. Wenn die vereinbarten Zinsen die gesetzlichen nicht erreichen, kann das Gericht für die Dauer der richterlichen Stundung eine Erhöhung der Zinsen, jedoch nicht über das Maß der gesetzlichen, bewilligen. Das Gericht kann ferner anordnen, daß Rechtsfolgen, die wegen nicht rechtzeitiger Zahlung einer Forderung oder auf Grund einer Verwirkungsabrede eingetreten sind oder eintreten, nachgesehen oder aufgehoben werden.

Die Bestimmungen der Ministerialverordnungen vom 28. Dezember 1916, R.-G.-Bl. Nr. 422 und 423, finden entsprechende Anwendung. Das Gericht kann vor der Entscheidung ein Gutachten des zuständigen Mietamtes einholen.

Für Ansprüche auf Zahlung von Zinsen und Annuitäten kann richterliche Stundung nur nach den Vorschriften der Ministerialverordnung vom 28. Dezember 1916, R.-G.-Bl. Nr. 422 und 423, gewährt werden.

Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses.

§ 10. Ueber die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses entscheidet auf Antrag des Vermieters oder des Mieters das zuständige Mietamt und, wenn ein solches nicht besteht, das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich die vermietete Liegenschaft befindet, im Verfahren außer Streitsachen nach Anhörung von Auskunftspersonen, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind. Die Entscheidung kann durch keinerlei Rechtsmittel angefochten, aber jederzeit auf Antrag mit Wirkung für einen neuen Mietzinstermine geändert werden. Anträge auf Aenderung einer Entscheidung, die nicht auf neue Tatsachen gestützt sind, können ohne Verhandlung zurückgewiesen werden.

Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.

§ 11. Ueber die Zulässigkeit einer Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken, die auf einer wenigstens teilweise vermieteten (§ 1) Liegenschaft haften, entscheidet auf Antrag des Gläubigers oder des Schuldners eine Kommission, die bei der politischen Landesbehörde, in deren Gebiet die verpfändete Liegenschaft liegt, zu bilden ist und die besteht aus dem Chef der politischen Landesbehörde als Vorsitzenden, aus einem Beamten der politischen Landesbehörde als Berichterstatter, einem von der Finanzlandesbehörde entsendeten Beamten, einem vom Oberlandesgerichtspräsidenten entsendeten Richter, zwei vom Chef der politischen Landesbehörde berufenen Sachmännern auf dem Gebiet des Hypothekarkreditwesens und einem vom Bürgermeister der Stadt, in der die politische Landesbehörde ihren Sitz hat, entsendeten sachkundigen Mann. Für den Vorsitzenden sowie jedes Mitglied der Kommission sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen.

Die Kommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei gleichgetheilten Stimmen gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Die Entscheidung kann nicht angefochten, jedoch jederzeit geändert werden und wirkt für alle Hypotheken desselben Gläubigers, die auf wenigstens teilweise vermieteten (§ 1) Liegenschaften des Verwaltungsgebietes der politischen Landesbehörde sichergestellt sind. Für diese Bestimmung gelten der

Sprengel des Oberlandesgerichtes Krafau einerseits und der zum Sprengel des Oberlandesgerichtes Lemberg gehörige Teil von Galizien anderseits als besondere Verwaltungsgebiete.

Mietämter.

§ 12. Mietämter sind in Städten mit eigenem Statut und in Gemeinden, die bei der letzten Volkszählung mehr als 20.000 Einwohner hatten, zu errichten. In anderen Gemeinden können auf Grund eines Beschlusses des Gemeindeausschusses Mietämter errichtet werden. Der Gemeindeausschuß (Stadttrat) kann die Errichtung mehrerer Mietämter beschließen und hat ihren örtlichen Wirkungsbereich zu bestimmen.

Die mit der Errichtung und der Tätigkeit der Mietämter verbundenen Kosten trägt die Gemeinde.

§ 13. Der Vorsitzende des Mietamtes und dessen Stellvertreter werden in Städten mit eigenem Statut vom Bürgermeister, sonst von der politischen Bezirksbehörde, die übrigen Mitglieder werden vom Bürgermeister (Gemeindevorsteher), und zwar sämtliche für die Dauer eines Jahres bestellt. Ihr Amt ist ein Ehrenamt, jedoch haben sie Anspruch auf Ersatz der Barauslagen. Der Gemeindeausschuß (Stadttrat) kann Mitgliedern des Mietamtes, die auf Erwerb angewiesen sind, eine mäßige Vergütung für Zeitverlust aus Gemeindemitteln gewähren. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter sollen womöglich die Befähigung zum Konzeptsdienst in der staatlichen Verwaltung oder zum Richteramt haben. Von den übrigen Mitgliedern des Mietamtes muß die Hälfte aus den in der Gemeinde wohnenden Hausbesitzern, die andere Hälfte aus solchen dort wohnenden Mietern berufen werden, auf die diese Verordnung Anwendung findet.

§ 14. Die Berufung zum Mitglied des Mietamtes können nur ablehnen: Frauen, Geistliche, Militärpersonen, öffentliche Beamte, Personen im Alter über 60 Jahre, ferner Kleingewerbetreibende und Personen, die vom Tag- oder Wochenlohn leben.

Ob die Ablehnung berechtigt ist, darüber entscheidet endgültig, wer das Mitglied bestellt hat.

§ 15. Wer sich weigert, das Amt eines Mitgliedes des Mietamtes zu übernehmen, nachdem seine Weigerung für ungerechtfertigt erklärt wurde, ist zu einer Geldstrafe bis zu 200 Kr. zu verurteilen.

Mitglieder des Mietamtes, die sich ohne Entschuldigung zu den Sitzungen nicht rechtzeitig einfinden oder sich ihren Amtspflichten in anderer Weise entziehen, sind zu einer Ordnungsstrafe bis zu 200 Kr. für jeden Fall zu verurtheilen. Erfolgt nachträglich eine genügende Entschuldigung, so kann die Verurtheilung ganz oder teilweise zurückgenommen werden. Mitglieder des Mietamtes, die sich einer groben Verletzung ihrer Amtspflichten schuldig machen, sind überdies ihres Amtes zu entheben.

Die Entscheidung steht der politischen Bezirksbehörde zu.

§ 16. Das Mietamt entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch Mehrheitsbeschluß in Senaten von drei Mitgliedern, bestehend aus dem Vorsitzenden des Mietamtes oder einem Stellvertreter und aus je einem Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und der Mieter.

Die Entscheidung ist längstens binnen drei Tagen schriftlich mit kurzer Begründung abzufassen und den Parteien auf Verlangen zuzustellen.

Die Verhandlungen des Mietamtes sind öffentlich. Auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten ist die Oeffentlichkeit auszuschließen. Die öffentliche Verlautbarung des Inhaltes einer nicht öffentlichen Verhandlung ist untersagt.

§ 17. Wird die Entscheidung des Mietamtes über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses begehrt, so hat es die Parteien mit dem Beifügen zu laden, daß das Nichterscheinen die Verhandlung und Entscheidung nicht hindert. Die Verhandlung ist womöglich binnen vierzehn Tagen nach Stellung des Antrages vorzunehmen.

Die Geladenen sind verpflichtet, der Ladung Folge zu leisten oder einen vollständig mit der Sachlage vertrauten und entsprechend unterrichteten Vertreter zur Verhandlung zu entsenden. Die Parteien und ihre Vertreter haben über die vom Mietamt bestimmt bezeichneten Tatsachen wahrheitsgemäß Auskunft zu geben.

Das Mietamt kann alle für seine Entscheidung notwendigen Ermittlungen vornehmen, insbesondere Auskunftspersonen laden und vernehmen.

Die politische Bezirksbehörde, in deren Sprengel das Mietamt tätig ist, hat das Erscheinen der Parteien und Auskunftspersonen und die Erfüllung der Pflicht zur wahrheitsgemäßen Auskunft auf Ersuchen des Mietamtes durch Ordnungsstrafen zu erzwingen.

Alle Behörden und Aemter haben dem Mietamt Rechtshilfe zu leisten.

§ 18. Wird wegen Zahlung des Mietzinses Klage erhoben und wendet der Beklagte ein, daß ein Zins in dieser Höhe gemäß § 2 und 4 nicht vereinbart werden durfte, oder werden vom Mieter Einwendungen gegen eine Kündigung erhoben, die damit begründet wird, daß der Mieter eine Erhöhung des Mietzinses ablehnt, so hat das Gericht, wenn ihm nicht schon die Entscheidung des Mietamtes vorliegt, das Verfahren zu unterbrechen und die Entscheidung des zuständigen Mietamtes oder des zuständigen Bezirksgerichtes (§ 10) über die zulässige Höhe des Mietzinses einzuholen. Nach Einlangen dieser Entscheidung ist das Verfahren von Amts wegen wieder aufzunehmen.

Strafbestimmung.

§ 19. Wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitlung der Bestimmungen dieser Verordnung unwahre oder unvollständige Angaben macht, ist von der politischen Bezirksbehörde und dort, wo eine landesfürstliche Polizeibehörde besteht, von dieser mit Geldstrafe bis zu 5000 Kr. oder mit Arrest bis zu 6 Monaten zu bestrafen.

Gebührenbefreiung.

§ 20. Das Verfahren vor den Mietämtern ist stempel- und gebührenfrei.

Uebergangsbestimmung.

§ 21. Wenn die vorstehenden Vorschriften auf Erhöhungen des Mietzinses anwendbar erklärt werden, die vor der Kundmachung der im Artikel I vorgesehenen Verordnung wirksam oder vereinbart wurden, ist der Berechnung der zulässigen Erhöhung des Mietzinses der letzte Zins zugrundezulegen, der vor dem in der Verordnung bezeichneten Stichtage von dem Mietgegenstand zu zahlen war. Eine Herabsetzung des Mietzinses kann jedoch für keine frühere Zeit als die Mietperiode verlangt werden, die nach Wirksamkeit einer solchen Verordnung beginnt.

Artikel II.

Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Kundmachung in Wirksamkeit und am 31. Dezember 1918 außer Kraft.

Verordnung des Gesamtministeriums vom 30. Juli 1917, R.-G.-Bl. 323,

womit die Verordnung vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter geändert wird.

Auf Grund des Gesetzes vom 24. Juli 1917, R.-G.-Bl. Nr. 307, wird die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter abgeändert wie folgt:

§ 1. Dem § 2, Absatz 2, 3. 3 der Verordnung ist folgender Satz anzufügen:

„Als begründet ist ferner eine Erhöhung des Mietzinses um den Betrag anzusehen, um den der Vermieter infolge einer nach dem Kriegsbeginn und vor dem 28. Jänner 1917 vorgenommenen Erhöhung des Hypothekenzinsfußes (der Nebengebühren) mehr belastet ist als früher, es sei denn, daß der Mietzins in der Zeit zwischen der Erhöhung des Hypothekenzinsfußes und dem bezeichneten Tage erhöht worden ist.

§ 2. § 5 der Verordnung hat zu lauten:

„Solange die Angehörigen einer der im § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 1917, R.-G.-Bl. Nr. 313, bezeichneten Personen im Bezug des staatlichen Unterhaltsbeitrages stehen, kann der Mietzins für den von den Angehörigen solcher Personen bewohnten Mietgegenstand nicht erhöht werden, wenn durch die Erhöhung deren Unterhalt gefährdet würde.“

§ 3. Diese Verordnung tritt am Tage ihrer Kundmachung¹⁾ in Wirksamkeit.

Verordnung des Justizministers im Einvernehmen mit dem Minister für öffentliche Arbeiten und dem Minister des Innern vom 9. Februar 1917, R.-G.-Bl. Nr. 53,

über die Geschäftsführung der Mietämter und der Bezirksgerichte in Angelegenheiten des Mieterschutzes.

Zur Durchführung der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter wird verordnet:

¹⁾ 1. August 1917.

§ 1. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter sowie die übrigen Mitglieder des Mietamtes haben, bevor sie das erste mal als Mitglieder eines Senates tätig sind, die gewissenhafte und unparteiische Ausübung ihres Amtes mit Handschlag zu geloben. Die Angelobung nimmt der Bürgermeister (Gemeindevorsteher) oder das von ihm dazu abgeordnete Organ entgegen.

§ 2. Anträge auf Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses können beim Mietamt oder in der sonst dazu bestimmten Abteilung des Gemeindeamtes (magistratischen Bezirksamtes) und, wo ein Mietamt nicht besteht, beim zuständigen Bezirksgericht schriftlich oder mündlich angebracht werden. Für die Entgegennahme mündlicher Anträge beim Mietamt (Gemeindeamt) können bestimmte Tage und Stunden festgesetzt werden. Diese sind ebenso wie die Stelle, die zur Entgegennahme der Anträge berufen ist, durch Anschlag im Gemeindeamt (magistratischen Bezirksamt) und erforderlichenfalls auch durch die Presse bekanntzumachen.

Ist ein Bezirksgericht zur Entscheidung berufen, so sind mündliche Anträge in der Gerichtskanzlei anzubringen.

Von dem Tag, an dem ein Mietamt seine Tätigkeit aufnimmt, sind Anträge, die sich auf seinen Sprengel beziehen, beim Bezirksgericht nicht mehr anzunehmen.

§ 3. Die Anträge sind in ein Register MSch einzutragen, das nach dem angeschlossenen Muster zu führen ist. Mündliche Anträge sind bloß durch Registereintrag ohne Protokoll zu beurfunden. Der Stempel für mündliche Anträge bei Gericht (1 Kr.) ist in der Spalte für Bemerkungen zu befestigen.

Die antragstellende Partei ist durch Unterstreichung ihres Namens in der Spalte 3 oder 4 des Registers zu bezeichnen. Wird die Entscheidung des Mietamtes vom Gericht eingeholt, so ist dies in der Spalte für Bemerkungen ersichtlich zu machen.

Zum Register MSch ist eine Uebersicht in der Form einer Kartensammlung (Zettelkatalog) anzulegen und zu führen. Für jedes das Mietamt oder Bezirksgericht beschäftigende Haus ist ein Zettel einzulegen, in dem Straße, Hausnummer und Nummer des Mietgegenstandes, die Namen der Parteien und die fortlaufende Zahl des Registers anzugeben sind. Die Zettel sind nach Straßen (Gassen, Plätzen) und nach Hausnummern zu ordnen.

§ 4. Die Verhandlungen sind auf möglichst kurze Frist anzuordnen. Zwischen dem Tag des Einganges des Antrages

und der Verhandlung sollen in der Regel nicht mehr als 14 Tage liegen.

Für die Verhandlungen des Mietamtes sollen womöglich bestimmte Tage festgesetzt werden, die durch Anschlag im Gemeindeamt (magistratischen Bezirksamt) und erforderlichenfalls auch durch die Presse bekanntzumachen sind.

§ 5. Bei mündlicher Anbringung des Antrages kann statt schriftlicher Ladung dem Antragsteller der Tag der Verhandlung sogleich mündlich bekanntgegeben werden; dies ist im Register zu vermerken. Auch kann dem Antragsteller die schriftliche Ladung unmittelbar ausgefolgt werden.

Schriftliche Ladungen sind mit Rückschein oder Zustellbogen abzufertigen und haben den Beisatz zu enthalten, daß der Geladene der Ladung Folge zu leisten oder einen vollständig mit der Sachlage vertrauten und entsprechend unterrichteten Vertreter zur Verhandlung zu entsenden hat. Zugleich ist der Geladene aufzufordern, die zur Klarstellung des Sachverhaltes dienlichen Belege zur Verhandlung mitzubringen.

Wird eine Verhandlung vertagt, so ist den erschienenen Parteien der Tag der nächsten Verhandlung womöglich sogleich mündlich bekanntzugeben und dies im Register zu vermerken; sonst sind die Parteien schriftlich zu laden.

§ 6. Der Vorsitzende des Mietamtes leitet die Verhandlung. Er hat für die sachgemäße und gründliche Erörterung des Falles Sorge zu tragen. Er erteilt und entzieht das Wort, vernimmt die Parteien und Auskunftspersonen und verkündet die Entscheidung.

§ 7. Ueber die Verhandlung ist kein Protokoll aufzunehmen. Der Zuziehung eines Schriftführers bedarf es nicht. Die Mitglieder des Senates (der Richter), die Personen, die für die Parteien an der Verhandlung teilnehmen, der etwaige Ausschluß der Oeffentlichkeit und die Ergebnisse der Verhandlung sind durch kurzen Registereintrag festzustellen. Die Angaben von Auskunftspersonen sind durch Aktenvermerk auf einem besonderen Blatt ohne Unterschrift des Vernommenen zu verzeichnen.

§ 8. Die Entscheidung ist nach Schluß der Verhandlung zu verkünden und längstens binnen drei Tagen schriftlich mit kurzer Begründung abzufassen und zu den Akten zu nehmen. Ist eine Partei bei der Verkündung der Entscheidung nicht anwesend oder verlangt eine Partei die Zustellung der Ent-

scheidung oder ist die Entscheidung durch das Ersuchen eines Gerichtes veranlaßt, so sind die erforderlichen Ausfertigungen, wenn tunlich, mittels Durchdruckes herzustellen. Die Entscheidung unterliegt keiner Gebühr.

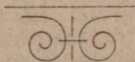
Die Entscheidungen des Mietamtes sind vom Vorsitzenden des Senates, der die Entscheidung gefällt hat, zu unterfertigen.

Der Verzicht der Parteien auf die Ausfertigung der Entscheidung ist in Spalte 17 des Registers durch einen senkrechten Strich, die Versendung der Ausfertigung an die Parteien in den Spalten 18 und 19 durch Eintragung des Tages der Abfertigung ersichtlich zu machen. Der Beigabe von Rückscheinen bedarf es nicht.

§ 9. Die Entscheidungen sind samt den schriftlichen Anträgen, Zustellungsscheinen und sonstigen Aktenstücken, nach den fortlaufenden Zahlen des Registers geordnet, aufzubewahren.

§ 10. Die Mietämter haben dem Justizministerium auf Verlangen über ihre Tätigkeit zu berichten und Ausweise vorzulegen.

§ 11. Diese Verordnung tritt für die in der Verordnung vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36, bezeichneten Gemeinden mit dem Tag der Kundmachung, für andere mit dem Tag in Wirksamkeit, an dem dort die Bestimmungen der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, über den Schutz der Mieter anwendbar werden.



Die geschützten Orte.

Die einzelnen Orte wurden mit folgenden Verordnungen unter den Mieterfschutz gestellt: 1. vom 31. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 36 — 2. vom 1. März 1917, R.-G.-Bl. Nr. 83 — 3. vom 30. April 1917, R.-G.-Bl. Nr. 191 — 4. vom 9. Mai 1917, R.-G.-Bl. Nr. 207 — 5. vom 1. Juni 1917, R.-G.-Bl. Nr. 249 — 6. vom 12. Juni 1917, R.-G.-Bl. Nr. 255 — 7. vom 5. Juli 1917, R.-G.-Bl. Nr. 282 — 8. vom 19. Juli 1917, R.-G.-Bl. Nr. 302 — 9. vom 28. Juli 1917, R.-G.-Bl. Nr. 321 — 10. vom 21. August 1917, R.-G.-Bl. Nr. 346 — 11. vom 14. September 1917, R.-G.-Bl. Nr. 377 — 12. vom 2. Oktober 1917, R.-G.-Bl. Nr. 395.

Unter den Mieterfschutz gehören nun nachfolgende Orte: Abbazia-Bolosca (ganzer Gerichtsbezirk), Abfau, Admont, Aigen, Allerheiligen, Altenstadt, Auraz, Amstetten, Baden, Bennisch, Bergesgrün, Berndorf, Biala, Bleich, Böhmeil, Boleweh, Boschlow, Bozen, Bregenz, Brigen, Bruch, Brud a. d. Leitha, Brud a. d. Mur, Brunn am Gebirge, Brunn am Steinfeld, Bruned, Bränn, Bräu, Cernovier, Cilli Umgebung, Czernowitz, Donawitz, Doubraken, Dondleweh, Dubi, Dunkelstein, Ebenfurth, Eggendorf, Ehrenhausen, Eisenerz, Enzesfeld, Eschenau, Falkenau, Feldkirch, Felixdorf, Fischau, Franz, Fraßlau, Freudenthal, Friedau, Friedel, Gaisfarn, Gaya, Gaya-Israelitengemeinde, Gloggnitz, Gmünd, Gniel, Göblasbrud, Göding, Gohnitz (Markt), Gorlice, Graz, Grillenberg, Günsfeldorf, Guntraamsdorf, Hainfeld, Hall, Draßing (Gemeinde Dol), Hatschein, Heiligkreuz, Hinterbrühl, Hirtenberg, Hnidons, Hodolein, Hohenberg, Hochenegg, Hötting, Hussowitz, Jansbrud, Jaroslau, Jasl, Julienfeld, Kapfenberg, Kartschewina, Keglendorf, Keitz, Kindberg-Land, Kindberg-Markt, Kirchheim, Klado, Kleinmünchen, Königsfeld, Königgrätz, Komern, Komotan, Kopitz, Koritschau, Kornenburg, Koterow, Kottingsbrunn, Kuffstein, Kullena, Kumowitz, Krakau, Krems, Kremser, Kreisbach, Kreuzdorf, Kröckelav, Laibach, Lambach, Landegg, Lang, Lasza, Lebring, Leibnitz, Leitmeritz, Lemberg, Leoben, Leobersdorf, Lichtenegg, Lichtenwörth, Lienz, Liezen, Lilienfeld, Linz, Linnitz, Littitz, Lobos, Lundenburg, Luttenberg, Mährisch-Diran, Marburg, St. Marein von Erlachstein (Markt), Maria-Enzersdorf, Marienberg, Markt, Malomefiz, Maltshern, Magglan, Milówka, Mödling, Morzg, Moste, MotyEin, Mühlau, Mürzhofen, Neugasse, Neumarkt, Neunkirchen, Neuhäusl, Neutitschein, Niedergeorghthal, Niederleutensdorf, Nowy Sacz, Obergeorghthal, Oberhollabrunn, Oberleutensdorf, Oberpiefing, Oberradersburg, Oberschischka, Oberwaltersdorf, Oberfurt, Osmütz, Paulowitz, Pernau, Pettau, Pilsen, Polnisch-Diran, Posttrau, Posada olchowka, Pottendorf, Pottenstein, Powel, Prager-Vorstadt, Praxberg-Markt, Preran, Przemysl, Ruchberg bei Wels, Radein, Radfersburg, Rann, Rieden, Rohrbach a. d. Gölßen, Rohrbach am Steinfeld, Rohitsch, Rohitsch-Sauerbrunn, Rottenmann, Rosdölow, Rzeszów, Sachsenfeld, Salzburg, Sambor, St. Kegyud am Renwald, St. Gallen, St. Georgen a. d. Südbahn (Markt), St. Georgen am Steinfeld, St. Johann am Steinfeld, St. Marein im Mürztal, St. Margareten, St. Pölten, St. Valentin, St. Valentin-Landsbach, St. Veit a. d. Gölßen, St. Veit a. d. Triefing, Sanof, Schimiz, Schönau a. d. Triefing, Schwaz, Sebrowitz, Siegersdorf, Sturhan, Sollenau, Sprachern, Stattersdorf, Steinbrüchl, Steyr, Stoderan, Straß, Struj, Sucha, Tattendorf, Teesdorf, Teschen, Thalheim, Theresienfeld, Theresienstadt, Tüchna, Traisen, Tkmoschna, Triebitsch, Trient, Trisail, Troppan, Trunau, Tschausch, Tüffer, Türitz, Ungarisch-Gräbisch, Unterhaus, Unterpiefing, Urfahr, Viehofen, Böslau, Waitisch, Weichenbach a. d. Triefing, Wejbernitz, Wels, Wernsee, Werthe, Wielands, Wien, Wiener-Neudorf, Wiener-Neustadt, Wiesel, Wilden, Wilhelmsburg, Wimpasing, Wittowitz, Wöllersdorf, Würbental, Würzendorf, Zablocie, Zagórz, Zillingdorf, Znaim, Zwicic.

Beispiel für eine Einwendung gegen eine Kündigung.

(Gebrauchsanleitung: Die Einwendung ist zweifach zu schreiben. Der Kopf mit der Aufschrift noch ein drittes Mal [Rubrik.] Bei Monatswohnungen erhält jeder Bogen mit Ausnahme der Rubrik einen Stempel von 30 Sch., bei Vierteljahreswohnungen von 1 Kr. Die gesperrt gedruckten Worte sind in jedem einzelnen Falle zu ändern).

K 288/17.

An das k. k. Bezirksgericht Margareten!

Beklagte Partei (Gekündigter): Peter Ambros, Schlosser,
in Wien, V, Zentagasse 10.

Klagende Partei (Kündigender): Anton Zapf, Hausbesitzer
in Wien, XVIII, Sternwartestrasse 3

wegen Aufkündigung. Zweifach, 1 Rubrik, 1 Beilage.

Gegen die Aufkündigung A vom 12. Februar 1917,
G.-Z. K 288/17, erhebe ich nachstehende

Einwendungen:

Ich zahle K 360— jährlich Zins. Es findet daher auf das Bestandsverhältnis die Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, Anwendung.

Ich bestreite, dass ein wichtiger Grund zur Kündigung vorliegt. Die Kündigung ist daher unzulässig.

Ich stelle daher den

Antrag

zu erkennen:

Die Aufkündigung vom 12. Februar 1917, G.-Z. K 288/17, sei unzulässig und werde aufgehoben und sei der Kläger schuldig, mir die Kosten binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Praktischer Führer durch die öster- reichische Gesetzgebung.

IX.

Der Mieterschutz.

Ergänzungsheft.

Preis 30 Heller.



Am 22. Jänner 1918 ist die Verordnung des Justizministers vom 20. Jänner 1918, R.-G.-Bl. Nr. 21, veröffentlicht worden, durch die der Mieterschutz in einigen Punkten auf neue Grundlagen gestellt wurde. Diese Veränderungen werden im folgenden dargelegt und sind bei den einzelnen Seiten des Büchleins als Ergänzungen und Abänderungen zu betrachten.

Die neue Verordnung gilt vom 22. Jänner 1918 an an Stelle der alten. Alle Kündigungen, die an diesem Tage noch nicht rechtskräftig sind, sind nach der neuen Verordnung zu beurteilen.

Zu Seite 14.

Wirkungskreis der Verordnung.

Die neue Verordnung gilt nunmehr für alle Orte in Oesterreich ohne jede Ausnahme. Vom 22. Jänner 1918 an ist eine willkürliche Kündigung und eine willkürliche Zinssteigerung überhaupt ausnahmslos verboten.

Die Verordnung gilt auch für alle Wohnungen in allen Orten. Sie hat zwar den Höchstzins der alten Verordnung beibehalten. Allein dieses hat jetzt eine andere Bedeutung wie früher. Die willkürliche Kündigung ist nun für alle Wohnungen verboten. Die Zinssteigerung bleibt für Wohnungen

u n t e r dem Höchſtzins nach wie vor an die in der Verordnung gezogenen Grenzen (ſiehe Seite 24) beſchränkt. Für Wohnungen über der Höchſtgrenze iſt jedoch nunmehr eine Zinsſteigerung im allgemeinen auch an die Beſchränkungen, die für andere Wohnungen gelten, gebunden. Doch iſt für Wohnungen, deren Zins die geſetzliche Grenze überſteigt, auch eine Steigerung ohne die geſetzlichen Vorausſetzungen geſtattet, wenn die Beſonderheiten deſſen Falles dieſe angemessen erſcheinen laſſen. Es wird daher eine Steigerung deſſen Zinſes über daſſes gewöhnliche Maß dann zuläſſig ſein, wenn zum Beiſpiel ein Mann, der im Kriege großen Gewinn gemacht hat, deſſen materielle Lage nicht verſchlechtert wurde, eine Wohnung über dem Höchſtzins mietet.

Die Verordnung beſtimmt aber nunmehr auch, daß der Mieterschutz für ſolche Mietermieten nicht gilt, bei denen der Hauptmieter die Wohnung, die er ſelbſt bewohnt, zum Teil weitervermietet hat. Wenn alſo jemand von einem Wohnungsinhaber ein Zimmer oder gar nur ein Bett gemietet hat, ſo kann er ohne jeden Grund gekündigt und geſteigert werden. Geſchah jedoch die Nebenmiete in der Weiſe, daß der Hauptmieter ſeine ganze Wohnung weitervermietet hat, dann gilt auch für dieſe Nebenmiete die Beſtimmung der Verordnung.

Zu Seite 18.

Der Zinsrückſtand.

Die Verordnung ſpricht nun nicht mehr davon, daß die Kündigung geſtattet ſei, wenn der Zins über die übliche Nachfriſt hinaus rückſtändig bleibt. Sie beſagt nun, daß die Kündigung nur dann geſtattet iſt, wenn der Zins über die übliche oder biſher gewährte Nachfriſt im Rückſtand iſt. Wenn daher ein Vermieter geſtattete, daß der Zins in Teilbeträgen bezahlt wird, ſo genügt dieſes allein, auch wenn es nicht üblich iſt, daß eine Kündigung mit Zinsrückſtand nicht gerechtfertigt werden kann, wenn nur der Zins in den geſtatteten Teilbeträgen geleiſtet wird.

Zu Seite 19.

Die Zinserhöhung.

Die Verordnung hat nun eine Beſtimmung getroffen, die es unnötig macht, einer Zinsſteigerung vorerſt zuzustimmen, um eine Kündigung hintanzuhalten.

Nunmehr ist es möglich, eine Zinssteigerung einfach zu verweigern. Wenn der Vermieter dann aus diesem Grunde kündigt, so ist der Richter verpflichtet, die Verhandlung über die Kündigung zu unterbrechen und vorerst durch das Mietamt oder, wo ein solches nicht besteht, durch die außerstreitige Abteilung des Bezirksgerichtes die Berechtigung der Zinssteigerung untersuchen zu lassen. Erweist sich die Zinssteigerung als berechtigt, so kann der Gefündigte nunmehr erklären, daß er die Erhöhung bezahlen werde. Gibt er diese Erklärung in der neuangeordneten Kündigungsverhandlung ab, so muß die Kündigung für unwirksam erklärt werden. Er hat aber in diesem Falle die Kosten des Kündigungsverfahrens zu bezahlen.

Zu Seite 23.

Die Uebernahme der Wohnung durch den Vermieter.

Dieser Kündigungsgrund ist durch die Verordnung wesentlich verschärft worden. Der Vermieter ist aus diesem Grunde nur mehr dann zur Kündigung berechtigt, wenn er den Mietgegenstand selbst dringend benötigt und wenn er außerdem bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages einen bedeutenden Nachteil erleiden würde. Es genügt also nunmehr nicht der bloße Notstand des Vermieters. Es ist auch notwendig, daß die Fortdauer der Miete dem Hausherrn einen bedeutenden Nachteil zufügt. Wenn demnach der Hausherr, der eine Wohnung im Hause dringend braucht, seinem Bedürfnis auch auf andere Weise als durch die Kündigung Abhilfe schaffen kann, zum Beispiel dadurch, daß er in einem anderen Hause um denselben Zins, den der Mieter ihm zahlt, sich eine Wohnung beschaffen kann, so hat er schon kein Recht zur Kündigung. Allerdings, wenn er für seine Wohnung mehr Zins zahlen müßte, als die gekündigte Wohnung ihm einbringt, dann hat der Richter zu erwägen, ob dieser Nachteil ein so bedeutender ist, daß der Kündigung stattgegeben werden kann.

Hat aber der Hausherr das Haus erst nach dem 22. Jänner 1918, als dem Beginn der Wirksamkeit der Verordnung, gekauft, dann hat er nicht nur seinen dringenden Notstand und den bedeutenden Nachteil, sondern überdies auch noch zu beweisen, daß sein Schaden, wenn er die Wohnung nicht bekommt, größer ist als der Schaden, den der Mieter durch die Räumung der Wohnung erleidet.

Durch die letzte Verordnung vom 28. März 1918, N.-G.-Bl. Nr. 114 (siehe Seite 15), ist überdies verordnet, daß Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken dienen, nur aus wichtigen Gründen diesen entzogen werden dürfen. Ob ein solcher Grund vorliegt, hat die politische Behörde zu entscheiden, in Wien also der Magistrat, sonst die Bezirkshauptmannschaft. Ebenso dürfen zwei oder mehrere bisher getrennt vermietete Wohnungen nur aus wichtigen Gründen vereinigt werden. Wenn also eine Handelsgesellschaft ein Haus kauft, um dort ihr Büro durch Ausmieten der Wohnungen einzurichten, so ist dies nur mit Erlaubnis des Magistrats gestattet. Wenn diese Veränderung als Grund für die Kündigung angegeben wird, so hat das Gericht die Verhandlung zu unterbrechen und die Entscheidung der politischen Behörde einzuholen.

Zu Seite 28.

Der Zinsnachlaß.

Die neue Verordnung regelt nun auch die Frage, ob es gestattet ist, den vor Kriegsbeginn verlangten und später ermäßigten Zins ohneweiters, auch wenn nicht die Voraussetzungen für die Zinserhöhung vorliegen, wieder herzustellen.

Die Verordnung hat die Wiederherstellung des alten Zinses nunmehr zugelassen, auch wenn sonst die Voraussetzungen einer erlaubten Zinssteigerung nicht vorliegen. Allein hierbei ist folgendes zu beobachten: Die Verordnung gestattet die Wiederherstellung des alten Zinses erst nach Ablauf der Zeit, für die der Nachlaß gewährt wurde. Wenn also zu Kriegsbeginn oder später ausdrücklich vereinbart wurde, daß der Zins auf Kriegsdauer ermäßigt werde, so kann vor Ende des Krieges der alte Zins nicht wiederhergestellt werden, auch dann nicht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zinssteigerung vorliegen. Der Wiederherstellung des alten Zinses und der Zinssteigerung steht eben die Vereinbarung entgegen. Wurde der Zinsnachlaß jedoch lediglich in der Weise gewährt, daß der Hausherr nichts sagte, wenn der Mieter eigenmächtig weniger zahlte, dann ist die Wiederherstellung ohneweiters erlaubt. Ebenso kann auch in diesem Falle bei einer allgemeinen Zinssteigerung im Hause der Berechnung der Steigerung der ursprüngliche Friedenszins zugrunde gelegt werden.

Die Zinserhöhung der Eingerrückten.

Eine besondere Verschärfung erfährt der Schutz der Eingerrückten vor Zinserhöhungen. Solange in einer Wohnung jemand wohnt, der staatlichen Unterhaltsbeitrag, Mietzinsbeitrag oder Unterstützung bezieht oder der staatlichen Flüchtlingsfürsorge untersteht, darf weder der Zins erhöht werden, selbst wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorhanden sind, noch darf der Mietzins, wenn er ermäßigt wurde, wieder hergestellt werden, vorausgesetzt, daß hiedurch der Unterhalt der betreffenden Personen gefährdet wird, was ja bei den heutigen Lebensmittelpreisen immer der Fall sein wird. Wer der Mieter ist, ist ganz gleichgültig. Es muß nicht der Mieter den Unterhaltsbeitrag beziehen, es muß nur eine die Wohnung bewohnende Person ihn beziehen. Wenn also zum Beispiel der Eingerrückte der Mieter ist, in der Wohnung sein Kind, das den Unterhaltsbeitrag bezieht, und eine Pflegefrau desselben, die ihn nicht bezieht, wohnt, so darf der Mietzins schon weder erhöht noch auch wiederhergestellt werden. Diese Bestimmung gilt auch für jene Zinsermäßigungen, die nicht ausdrücklich vereinbart, sondern nur stillschweigend geduldet werden.

Zu Seite 34.

Die Verordnung vom 26. Jänner 1917, R.=G.=Bl. Nr. 34, ist aufgehoben und durch die weiter unten folgende ersetzt.

Zu Seite 43.

Die Verordnung vom 30. Juni 1917, R.=G.=Bl. Nr. 233, ist aufgehoben und durch die weiter unten folgende ersetzt.

Zu Seite 47.

Das Verzeichnis der geschützten Orte ist überflüssig geworden, weil der Mieterschutz nunmehr für alle Orte in Desterreich gilt.

Zu Seite 48.

In dem Beispiel für eine Einwendung gegen eine Kündigung kann nach dem Worte Einwendungen der erste Absatz von „Ich zahle“ bis „Anwendung“ wegbleiben, weil nunmehr die grundlose Kündigung für alle Wohnungen ohne Rücksicht auf die Höhe des Mietzinses verboten ist.

Die neue Verordnung.

Verordnung des Justizministers und des Ministers für soziale Fürsorge im Einvernehmen mit den beteiligten Ministern vom 20. Jänner 1918,

R.=G.=Bl. Nr. 21, über den Schutz der Mieter.

Auf Grund des Gesetzes vom 24. Juli 1917, R.=G.=Bl. Nr. 307, wird verordnet wie folgt:

Anwendungsbereich der Verordnung.

§ 1. (1) Die nachfolgenden Bestimmungen finden Anwendung auf die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsbestandteilen und Geschäftsräumlichkeiten.

(2) Auf die Vermietung im Betrieb des Gewerbes der Beherbergung von Fremden finden sie keine Anwendung.

Verbot einer nicht gerechtfertigten Erhöhung des Mietzinses.

§ 2. (1) Die Erhöhung des Mietzinses samt Nebengebühren, den der Mieter bisher oder den der letzte Mieter zu zahlen hatte, darf unter den im Absatz 4 bezeichneten Voraussetzungen nur in dem Maße vereinbart werden, als dies begründet ist:

1. durch die nach Kriegsbeginn eingetretene Erhöhung der regelmäßigen jährlichen Auslagen für Erhaltung und Verwaltung des Hauses einschließlich der Wassergebühren, der Kanalisierungsgebühren oder dergleichen sowie für Beistellung von Licht oder Heizung;

2. durch die Erhöhung der vom Hause zu entrichtenden öffentlichen Abgaben, falls eine solche nach Kriegsbeginn eingetreten ist; das Aufhören der zeitlichen Steuerbefreiung oder der zeitlichen Steuerbegünstigung rechtfertigt nicht die Erhöhung des Mietzinses;

3. durch eine nach Beginn der Anwendbarkeit der Bestimmungen über den Schutz der Mieter (Ministerialverordnung vom 26. Jänner 1917, R.=G.=Bl. Nr. 34, und gegenwärtige Verordnung) vorgenommene zulässige (§ 8) Erhöhung des Zinsfußes oder der Nebengebühren der auf der vermieteten Liegenschaft haftenden Hypotheken. Als begründet ist ferner eine Erhöhung des Mietzinses um den Betrag anzusehen, um den der Vermieter infolge einer nach Kriegsbeginn und vor dem Tage des Beginnes der Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen

vorgenommenen Erhöhung des Hypothekenzinsfußes (der Nebengebühren) mehr belastet ist als früher, es sei denn, daß der Mietzins in der Zeit zwischen der Erhöhung des Hypothekenzinsfußes und dem bezeichneten Tage bereits erhöht worden ist.

(2) Die Erhöhung darf für den einzelnen Mietgegenstand nicht mehr betragen, als auf ihn vom Gesamtbetrag der nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Erhöhungen bei gleichmäßiger Verteilung nach dem Verhältnisse des einzelnen Mietzinses zur Gesamtsumme der Mietzinse und der Mietwerte nicht vermieteter Bestandteile (der Steuervorschreibung zugrunde gelegter Mietwert) des Hauses entfällt.

(3) Für Aufwendungen, die auf Verlangen des Mieters gemacht wurden, darf eine angemessene Erhöhung des Mietzinses vereinbart werden, es sei denn, daß sie zur Erhaltung des Mietgegenstandes im brauchbaren Zustande notwendig waren.

(4) Die vorstehenden Bestimmungen finden Anwendung, wenn der Mietzins für den einzelnen Mietgegenstand, auf das Jahr bezogen, samt Nebengebühren bei Beginn der Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen nicht mehr betrug als :

		Für Wohnungen, einschließlich solcher, mit denen Geschäfts- räumlichkeiten verbunden sind	Für Geschäfts- räumlichkeiten allein
in Wien		3000 Kr.	2000 Kr.
in Orten, die in die nebenstehend bezeich- nete Klasse der Aktiv- itätszulagen der Staatsbeamten ein- gereiht sind	I.	2500 Kr.	1700 Kr.
	II.	2000 Kr.	1400 Kr.
	III.	1500 Kr.	1100 Kr.
	IV.	1000 Kr.	800 Kr.

§ 2 a. Uebersteigt der Mietzins für den einzelnen Mietgegenstand samt Nebengebühren den in § 2, Absatz 4, angeführten Betrag, so darf eine Erhöhung des Mietzinses samt Nebengebühren, den der Mieter bisher oder den der letzte Mieter zu zahlen hatte, vereinbart werden, jedoch nur in einem Betrage, der nach den Umständen des Falles angemessen ist.

§ 2 b. (1) Bei Astermieten darf der Mietzins um denselben Prozentsatz erhöht werden, um den der Mietzins des Hauptmieters zulässigerweise (§§ 2 und 2 a) erhöht wurde.

(2) Für einen Mietgegenstand, der im wesentlichen ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen weitervermietet wird, darf nur ein Mietzins vereinbart werden, der samt Nebengebühren den vom Hauptmieter zu entrichtenden Mietzins samt Nebengebühren nicht übersteigt.

§ 3. (1) War der Mietgegenstand seit Kriegsbeginn nicht vermietet, so unterliegt die Bestimmung des Mietzinses für die erste Vermietung nach Beginn der Anwendbarkeit der Mieter-schutzbestimmungen keiner Beschränkung.

(2) Auf Häuser, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach dem 27. Jänner 1917 erteilt wurde oder erteilt wird, finden die Bestimmungen dieser Verordnung keine Anwendung.

§ 4. (1) Hat der Vermieter nach Kriegsbeginn eine Herabsetzung des Mietzinses zugestanden, so darf nach Ablauf der Zeit, für die der Nachlaß gewährt wurde, der Mietzins wieder bis zum Betrage des ursprünglich vereinbarten Mietzinses hinaufgesetzt werden. Ferner kann in diesem Falle sowie, wenn eine solche Hinaufsetzung nicht stattfindet, der Berechnung einer nach § 2 zulässigen Erhöhung des Mietzinses der ursprünglich vereinbarte Mietzins zugrunde gelegt werden.

(2) Wenn einem Mieter ein im Vergleiche zu den anderen Mietzinsen im Hause erheblich ermäßigter Mietzins zugestanden wurde, darf die Erhöhung auf einen jenen Mietzinsen entsprechenden Betrag vereinbart und kann außerdem dieser Betrag der Berechnung nach § 2 zugrunde gelegt werden.

§ 5. Solange Personen auf Grund des Gesetzes vom 27. Juli 1917, R.=G.-Bl. Nr. 313, des Gesetzes vom 17. August 1917, R.=G.-Bl. Nr. 376, oder des § 4 des Gesetzes vom 26. Dezember 1912, R.=G.-Bl. Nr. 237, staatliche Unterhaltsbeiträge, Unterstützungen oder Mietzinsbeiträge beziehen oder nach dem Gesetze vom 31. Dezember 1917, R.=G.-Bl. Nr. 15 von 1918, der staatlichen Fürsorge teilhaftig sind, darf der Mietzins für den von ihnen bewohnten Mietgegenstand weder erhöht noch auf den

ursprünglich vereinbarten Beitrag wieder hinaufgesetzt (§ 4, Absatz 1) werden, wenn dadurch deren Unterhalt gefährdet würde.

§ 6. Insoweit der vereinbarte Mietzins die in den vorstehenden Bestimmungen bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig. Das freiwillig Bezahlte kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in einem Jahre.

Beschränkung des Kündigungsrechtes.

§ 7. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Nachfrist hinaus im Verzuge ist oder

2. sich weigert, einer zulässigen (§§ 2 bis 2 b, 4 und 5) Erhöhung oder Wiederhinaufsetzung des Mietzinses zuzustimmen, oder

3. durch beharrliche Uebertretung der geltenden Hausordnung oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet,

4. gemäß § 1118 a. b. G.-B. die Aufhebung des Vertrages ohne Kündigung verlangt werden kann,

5. der Vermieter den Mietgegenstand selbst dringend benötigt und bei Aufrechterhaltung des Mietvertrages einen bedeutenden Nachteil erleiden würde. Hat der Vermieter die Eigenschaft erst nach Beginn der Wirksamkeit dieser Verordnung erworben, so kann er aus dem Grunde der Z. 5 einen Mietvertrag, der bereits früher bestand, überdies nur kündigen, wenn ihm aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrages ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwächst als dem Mieter aus der Kündigung.

(3) Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß ein wichtiger Grund zur Kündigung gegeben ist. Wurde die Miete aus dem Grunde der Z. 2 des zweiten Absatzes gekündigt und hat sich der Mieter sogleich, nachdem ihm die Entscheidung über die Zulässigkeit der Erhöhung des Mietzinses bekannt geworden ist,

mit der als zulässig erkannten Erhöhung des Mietzinses einverstanden erklärt, so ist die Kündigung, unbeschadet der allfälligen Kostenersatzpflicht des Mieters, aufzuheben.

(4) Die vorstehenden Bestimmungen finden keine Anwendung auf die Altermiete einzelner Bestandteile einer vom Hauptmieter selbst mitbenützten Wohnung.

Unzulässige Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.

§ 8. (1) Hastet eine Hypothek auf einer wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaft, so kann eine Erhöhung des Zinsfußes nur insoweit vereinbart werden, als dies durch allgemeine Aenderungen der Zinsfußverhältnisse oder mit Rücksicht auf den Zinsfuß der vor Beginn der Anwendbarkeit der Mieterchutzbestimmungen eingegangenen Verpflichtungen des Gläubigers notwendig geworden ist. Die Erhöhung wiederkehrender Nebengebühren (Regiebeiträge oder dergleichen), die der Hypothekarschuldner neben den Zinsen zu entrichten hat oder die Vereinbarung einer das Maß der im Verkehr üblichen Vergütung übersteigenden Provision und dergleichen aus Anlaß der Verlängerung eines Hypothekarkredits sind einer Erhöhung des Zinsfußes gleichzuhalten.

(2) Insoweit der vereinbarte Zinsfuß die bezeichnete Grenze übersteigt, ist die Vereinbarung ungültig. Das freiwillig Gezahlte kann samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann im voraus nicht verzichtet werden. Der Rückforderungsanspruch verjährt in einem Jahre.

Richterliche Stundung für Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.

§ 9. (1) Für Forderungen, die auf einer wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaft sichergestellt sind, kann das Gericht, wenn die wirtschaftliche Lage des Schuldners es rechtfertigt und der Gläubiger dadurch keinen unverhältnismäßigen Nachteil erleidet, richterliche Stundung bis längstens einschließlich 31. Dezember 1918, und zwar auch dann gewähren, wenn die Forderung nach dem 31. Juli 1914 entstanden ist. Wenn die vereinbarten Zinsen die gesetzlichen nicht erreichen, kann das Gericht für die Dauer der richterlichen Stundung eine Erhöhung der Zinsen, jedoch nicht über das Maß der gesetzlichen, bewilligen. Das Gericht kann ferner anordnen, daß Rechtsfolgen, die wegen nicht

rechtzeitiger Zahlung einer Forderung oder auf Grund einer Verwirklichungsabrede eingetreten sind oder eintreten, nachgesehen oder aufgehoben werden.

(2) Die Bestimmungen der Stundungsverordnungen vom 20. Dezember 1917, R.-G.-Bl. Nr. 494 und 495, finden entsprechende Anwendung. Das Gericht kann vor der Entscheidung ein Gutachten des zuständigen Mietamtes einholen.

(3) Für Ansprüche auf Zahlung von Zinsen und Annuitäten kann richterliche Stundung nur nach den Vorschriften der Stundungsverordnungen vom 20. Dezember 1917, R.-G.-Bl. Nr. 494 und 495, gewährt werden.

Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses.

§ 10. Ob eine Erhöhung des Mietzinses gemäß §§ 2 bis 2 b und 4 zulässig ist, entscheidet auf Antrag des Vermieters oder des Mieters das zuständige Mietamt und, wenn ein solches nicht besteht, das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich die vermietete Liegenschaft befindet, im Verfahren außer Streitsachen nach Anhörung von Auskunftspersonen, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind. Die Entscheidung kann durch keinerlei Rechtsmittel angefochten, aber jederzeit auf Antrag mit Wirkung für einen neuen Mietzinstermine geändert werden. Anträge auf Milderung einer Entscheidung, die nicht auf neue Tatsachen gestützt sind, können ohne Verhandlung zurückgewiesen werden.

Entscheidung über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken auf vermieteten Liegenschaften.

§ 11. (1) Ueber die Zulässigkeit einer Erhöhung des Zinsfußes von Hypotheken, die auf einer wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaft haften, entscheidet auf Antrag des Gläubigers oder des Schuldners eine Kommission, die bei der politischen Landesbehörde, in deren Gebiet die verpfändete Liegenschaft liegt, zu bilden ist und die besteht aus dem Chef der politischen Landesbehörde als Vorsitzenden, aus einem Beamten der politischen Landesbehörde als Berichterstatter, einem von der Finanzlandesbehörde entsendeten Beamten, einem vom Oberlandesgerichtspräsidenten entsendeten Richter, zwei vom Chef der politischen Landesbehörde berufenen Fachmännern auf dem Gebiete des Hypothekendarfcreditwesens und einem vom Bürgermeister der

Stadt, in der die politische Landesbehörde ihren Sitz hat, entsendeten sachkundigen Mann. Für den Vorsitzenden sowie jedes Mitglied der Kommission sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen.

(2) Die Kommission entscheidet mit Stimmenmehrheit. Bei gleichgeteilten Stimmen gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

(3) Die Entscheidung kann nicht angefochten, jedoch jederzeit geändert werden und wirkt für alle Hypotheken desselben Gläubigers, die auf wenigstens teilweise vermieteten Liegenschaften des Verwaltungsgebietes der politischen Landesbehörde sichergestellt sind. Für diese Bestimmung gelten der Sprengel des Oberlandesgerichtes Krakau einerseits und der zum Sprengel des Oberlandesgerichtes Lemberg gehörige Teil von Galizien andererseits als besondere Verwaltungsgebiete.

Mietämter.

§ 12. (1) Mietämter sind in Städten mit eigenem Statut und in Gemeinden, die bei der letzten Volkszählung mehr als 20.000 Einwohner hatten, zu errichten. In anderen Gemeinden können auf Grund eines Beschlusses des Gemeindeausschusses Mietämter errichtet werden. Der Gemeindeausschuß (Stadtrat) kann die Errichtung mehrerer Mietämter beschließen und hat ihren örtlichen Wirkungskreis zu bestimmen.

(2) Die mit der Errichtung und der Tätigkeit der Mietämter verbundenen Kosten trägt die Gemeinde.

§ 13. Der Vorsitzende des Mietamtes und dessen Stellvertreter werden in Städten mit eigenem Statut vom Bürgermeister, sonst von der politischen Bezirksbehörde, die übrigen Mitglieder werden vom Bürgermeister (Gemeindevorsieher), und zwar sämtliche für die Dauer eines Jahres bestellt. Ihr Amt ist ein Ehrenamt, jedoch haben sie Anspruch auf Ersatz der Barauslagen. Der Gemeindeausschuß (Stadtrat) kann Mitgliedern des Mietamtes, die auf Erwerb angewiesen sind, eine mäßige Vergütung für Zeitverlust aus Gemeindemitteln gewähren. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter sollen womöglich die Befähigung zum Konzeptsdienst in der staatlichen Verwaltung oder zum Richteramt haben. Von den übrigen Mitgliedern des Mietamtes muß die Hälfte aus den in der Gemeinde wohnenden Hausbesitzern, die andere Hälfte aus dort wohnenden Mietern berufen werden.

§ 14. (1) Die Berufung zum Mitgliede des Mietamtes können nur ablehnen: Frauen, Geistliche, Militärpersonen, öffentliche Beamte, Personen im Alter über 60 Jahre, ferner Kleingewerbetreibende und Personen, die vom Tag- oder Wochenlohn leben.

(2) Ob die Ablehnung berechtigt ist, darüber entscheidet endgültig, wer das Mitglied bestellt hat.

§ 15. (1) Wer sich weigert, das Amt eines Mitgliedes des Mietamtes zu übernehmen, nachdem seine Weigerung für ungerechtfertigt erklärt wurde, ist zu einer Geldstrafe bis zu 200 Kr. zu verurteilen.

(2) Mitglieder des Mietamtes, die sich ohne genügende Entschuldigung zu den Sitzungen nicht oder nicht rechtzeitig einfinden oder sich ihren Amtspflichten in anderer Weise entziehen, sind zu einer Ordnungsstrafe bis zu 200 Kr. für jeden Fall zu verurteilen. Erfolgt nachträglich eine genügende Entschuldigung, so kann die Verurteilung ganz oder teilweise zurückgenommen werden. Mitglieder des Mietamtes, die sich einer groben Verletzung ihrer Amtspflichten schuldig machen, sind überdies ihres Amtes zu entheben.

(3) Die Entscheidung steht der politischen Bezirksbehörde zu.

§ 16. (1) Das Mietamt entscheidet nach mündlicher Verhandlung durch Mehrheitsbeschluß in Senaten von drei Mitgliedern, bestehend aus dem Vorsitzenden des Mietamtes oder einem Stellvertreter und aus je einem Beisitzer aus dem Kreise der Vermieter und der Mieter.

(2) Die Entscheidung ist längstens binnen drei Tagen schriftlich mit kurzer Begründung abzufassen und den Parteien auf Verlangen zuzustellen.

(3) Die Verhandlungen des Mietamtes sind öffentlich. Auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten ist die Oeffentlichkeit auszuschließen. Die öffentliche Verlautbarung des Inhaltes einer nicht öffentlichen Verhandlung ist untersagt.

§ 17. (1) Wird die Entscheidung des Mietamtes über die Zulässigkeit einer Erhöhung des Mietzinses begehrt, so hat es die Parteien mit dem Beisügen zu laden, daß das Nichterscheinen die Verhandlung und Entscheidung nicht hindert. Die Verhandlung ist womöglichst binnen 14 Tagen nach Stellung des Antrages vorzunehmen.

(2) Die Geladenen sind verpflichtet, der Ladung Folge zu leisten oder einen vollständig mit der Sachlage vertrauten und

entsprechend unterrichteten Vertreter zur Verhandlung zu entsenden. Die Parteien und ihre Vertreter haben über die vom Mietamt bestimmt bezeichneten Tatsachen wahrheitsgemäß Auskunft zu geben.

(3) Das Mietamt kann alle für seine Entscheidung notwendigen Ermittlungen vornehmen, insbesondere Auskunftspersonen laden und vernehmen.

(4) Die politische Bezirksbehörde, in deren Sprengel das Mietamt tätig ist, hat das Erscheinen der Parteien und Auskunftspersonen und die Erfüllung der Pflicht zur wahrheitsgemäßen Auskunft auf Ersuchen des Mietamtes durch Ordnungsstrafen zu erzwingen.

(5) Alle Behörden und Ämter haben dem Mietamt Rechtshilfe zu leisten.

§ 18. Wenn die Entscheidung eines Rechtsstreites ganz oder teilweise davon abhängt, ob eine Mietzinserhöhung gemäß §§ 2 bis 2 b und 4 zulässig ist oder nicht, so hat das Gericht, wenn ihm nicht schon die Entscheidung des Mietamtes oder des Bezirksgerichtes (§ 10) über die zulässige Höhe des Mietzinses vorliegt, das Verfahren zu unterbrechen und diese Entscheidung einzuholen. Nach Einlangen der Entscheidung ist das Verfahren von Amts wegen wiederaufzunehmen.

Strafbestimmung.

§ 19. Wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung der Bestimmungen dieser Verordnung unwahre oder unvollständige Angaben macht, sonst diese Bestimmungen zu umgehen sucht, hiezu anstiftet oder hiebei mitwirkt, ist von der politischen Bezirksbehörde und dort, wo eine landesfürstliche Polizeibehörde besteht, von dieser mit Geldstrafe bis zu 20.000 Kronen oder mit Arrest bis zu sechs Monaten zu bestrafen. Diese Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

Gebührenbefreiung.

§ 20. Das Verfahren vor den Mietämtern ist stempel- und gebührenfrei.

Übergangsbestimmungen.

§ 21. (1) Durch Verordnung des Justizministers und des Ministers für soziale Fürsorge kann für Orte oder Gebiete, wo eine außerordentliche Erhöhung der Mietzinse bereits eingetreten ist, angeordnet werden, daß die vorstehenden Bestimmungen auch Anwendung finden

1. auf Erhöhungen der Mietzinse, die noch vor Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung, aber nach einem bestimmten früheren Stichtage vereinbart wurden oder, wenn gleich noch früher vereinbart, erst nach diesem Stichtage wirksam wurden oder wirksam werden sollten, es sei denn, daß die Erhöhung schon beim Abschlusse des Mietvertrages vereinbart worden ist; als Stichtag kann kein früherer Tag als der 1. Juli 1917 und, wenn der Mietzins samt Nebengebühren den in § 2, Absatz 4, angeführten Betrag übersteigt, als der 1. November 1917 bestimmt werden,

2. auf Erhöhungen des Zinsfußes der auf vermieteten Liegenschaften haftenden Hypotheken, die nach dem 27. Jänner 1917 vereinbart wurden,

(2) Wird eine solche Verordnung erlassen, so ist der Berechnung der zulässigen Erhöhung des Mietzinses, unbeschadet der Bestimmung des § 4, Absatz 1, der letzte Zins zugrunde zulegen, der vor dem in der Verordnung bezeichneten Stichtage von dem Mietgegenstande zu zahlen war. Eine Herabsetzung des Mietzinses kann jedoch für keine frühere Zeit als die Mietperiode verlangt werden, die nach Wirksamkeit einer solchen Verordnung beginnt.

§ 22. (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Kundmachung in Wirksamkeit. Ihre Bestimmungen sind von diesem Tage an in sämtlichen Gemeinden Oesterreichs, und zwar in Gemeinden und Orten, in denen bisher die Vorschriften der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, R.-G.-Bl. Nr. 34, zur Anwendung zu kommen hatten, an Stelle dieser Vorschriften anzuwenden. Die Bestimmungen des § 2 a finden in Gemeinden und Orten, wo die angeführte Verordnung am 1. November 1917 anwendbar war, auf Mietzinserhöhungen Anwendung, die vor dem Tage der Kundmachung der gegenwärtigen Verordnung vereinbart wurden, aber nach dem 1. November 1917 wirksam wurden oder wirksam werden sollten, es sei denn, daß die Erhöhung schon beim Abschluß des Mietvertrages vereinbart worden ist.

(2) Die Bestimmungen des § 7 finden auch auf Kündigungen Anwendung, die am Tage der Kundmachung dieser Verordnung schon erklärt, aber noch nicht rechtskräftig geworden sind.

(3) Diese Verordnung tritt am 31. Dezember 1918 außer Kraft.

**Verordnung des Ministers für soziale Fürsorge im
Einvernehmen mit den Ministern des Innern und
der Justiz vom 28. März 1918,**

betreffend Maßnahmen der Wohnungsfürsorge.

Auf Grund des Gesetzes vom 24. Juli 1917, R.-G.-Bl.
Nr. 307, wird verordnet, wie folgt:

Artikel I.

Bis 31. Dezember 1918 kann durch Verordnung der politischen Landesbehörde im Einvernehmen mit dem Landesausschusse für Gemeinden oder Gebiete, in welchen ein außerordentlicher Mangel an Wohnungen seit Kriegsbeginn eingetreten oder zu gewärtigen ist, angeordnet werden, daß die nachfolgenden Vorschriften ganz oder teilweise Anwendung finden.

Wo die außerordentlichen Verhältnisse entfallen, die zur Erlassung solcher Vorschriften Anlaß gegeben haben, sind diese außer Wirksamkeit zu setzen.

I. Abschnitt.

Bereitstellung von bisher für andere Zwecke bestimmten Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.

§ 1.

Bisher nach den bestehenden Bestimmungen nicht bewohnbare Räumlichkeiten können auf die Dauer der Gültigkeit der Verordnung der politischen Landesbehörde (Artikel I, Absatz 1) zur Bewohnung unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

1. Die Zulassung kann nur nach fallweiser Prüfung der Räumlichkeiten durch bautechnische und sanitäre Sachverständige ausgesprochen werden, wenn die Räumlichkeiten in sicherheitspolizeilicher und sanitärer Hinsicht ohne Bedenken bewohnt werden können.

2. Ueber die Zulassungen ist ein besonderer Vormerk zu führen; Abschriften desselben sind in den vom Landesausschusse festzusetzenden Zeiträumen dieser Behörde vorzulegen.

3. Die zugelassenen Räumlichkeiten sind in sicherheitspolizeilicher und sanitärer Hinsicht ständig zu überwachen. Die

Zulassung ist zu widerrufen, wenn die Bewohnung der Räumlichkeiten in sicherheitspolizeilicher oder sanitärer Hinsicht zu Bedenken Anlaß gibt.

4. An der Außenseite der Eingangstür der zugelassenen Räumlichkeiten ist eine vom Gemeindeamte unterfertigte Tafel dauerhaft anzubringen, auf welcher in unvermischbarer Schrift die ausnahmsweise zeitliche Zulassung im Sinne dieser Verordnung ersichtlich zu machen ist.

5. Die Zulassung und der Widerruf derselben erfolgt von der zur Erteilung der Baubewilligung, beziehungsweise der Wohnungsbewilligung zuständigen Behörde.

II. Abschnitt.

Aenderung von Wohnungen.

§ 2.

Räumlichkeiten, welche Wohnzwecken dienen, dürfen nur aus wichtigen Gründen diesen Zwecken entzogen werden. Ausgenommen sind Räumlichkeiten, welche zur Zeit der Kundmachung der Verordnung der Landesbehörde (Artikel I, Absatz 1) bereits für andere Zwecke bestimmt waren, falls schon vor dem Tage der Kundmachung mit den hiefür notwendigen baulichen Arbeiten auf Grund der erteilten Baubewilligung begonnen wurde.

Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn der neue Verwendungszweck im öffentlichen Interesse gelegen ist und es nicht möglich war, dafür andere als bisher zu Wohnzwecken bestimmte Räumlichkeiten zu beschaffen.

§ 3.

Zwei oder mehrere bisher getrennt vermietete Wohnungen dürfen nur aus wichtigen Gründen zu einer Wohnung vereinigt werden.

Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn die Vereinigung mehrerer Haushaltungen eine gemeinschaftliche Wirtschaftsführung ermöglicht.

§ 4.

Ueber die Zulässigkeit einer Aenderung im Sinne der §§ 2 und 3 entscheidet auf Antrag des Mieters oder des Haus-

eigentümers nach Anhörung der anderen Vertragspartei und der etwa in Betracht kommenden Mieter die politische Behörde erster Instanz.

§ 5.

Die Baubehörde darf bauliche Herstellungen zum Zwecke von Aenderungen im Sinne der §§ 2 und 3 nur gegen den Nachweis der Zulässigkeit dieser Aenderungen (§ 4) genehmigen.

III. Abschnitt.

Allgemeine Bestimmungen.

§ 6.

Gegen Verfügungen und Entscheidungen der Gemeinde ist kein Rechtsmittel zulässig.

Gegen die Ablehnung eines Antrages gemäß § 4 steht dem Antragsteller die Beschwerde an die der entscheidenden Stelle vorge setzte politische Behörde offen. Die politische Landesbehörde entscheidet endgültig.

§ 7.

Die Bestimmungen dieser Verordnung finden keine Anwendung:

1. auf die Gebäude des Allerhöchsten Hofes, der Allerhöchsten Privat- und Familienfonds und der Mitglieder des Allerhöchsten Kaiserhauses;

2. auf die Gebäude

a) eines fremden Staates, Souveräns oder Staatsoberhauptes, eines exterritorialen Mitgliedes einer souveränen Familie, der am k. u. k. Hofe beglaubigten diplomatischen Vertreter,

b) der Konsulatsfunktionäre fremder Mächte, insoweit diese Personen Angehörige des entsendenden Staates sind,

falls die unter Zahl 1 und 2 angeführten Gebäude für Zwecke der Eigentümer verwendet werden;

3. auf ärarische, in Benützung der Militärverwaltung stehende, auf alle für militärische Zwecke benutzten oder in Aussicht genommenen Gebäude, ferner auf Grund des Einquartierungsgesetzes beige stellte Objekte;

4. auf die Gebäude und Räume, welche für Amts- oder sonstige öffentliche Zwecke des Staates, Landes, Bezirkes, der Gemeinde oder eines von diesen Körperschaften verwalteten Fonds bestimmt sind oder bestimmt werden;

5. auf Gebäude der Eisenbahnen, welche der bau- und aufsichtsbehördlichen Kompetenz der Eisenbahnbehörden unterliegen, sowie auf Wohnungen, welche eine Eisenbahnverwaltung ihren Arbeitern überläßt (§ 5 des Gesetzes vom 28. Juli 1902, R.-G.-Bl. Nr. 156).

Auf Räumlichkeiten im Betriebe des Gewerbes der Beherbergung von Fremden, von Pensionen, Sanatorien und dergleichen finden die Bestimmungen des I. Abschnittes dieser Verordnung keine Anwendung.

§ 8.

Uebertretungen dieser Verordnung und der auf Grund derselben erlassenen Verfügungen werden, sofern sie nicht einer strengeren Strafbestimmung unterliegen, von den politischen Behörden mit Geldstrafen bis zu 5000 Kr. oder mit Arrest bis zu sechs Wochen geahndet. Diese Strafen können auch nebeneinander verhängt werden.

Wer zu einer solchen Uebertretung anstiftet oder bei ihrer Verübung mitwirkt, ist in gleicher Weise zu bestrafen.

Artikel II.

Diese Verordnung tritt mit dem Tage der Kundmachung in Wirksamkeit.

Praktischer Führer durch die österreichische Gesetzgebung.

Von dieser Sammlung sind erschienen:

Heft 1. **Wie fatiere ich? Wie rekurre ich?**
**Das Einkommensteuergesetz und Militärta-
gesetz.** Preis 60 Heller

Heft 2. **Was zahle ich bei Geburten, Trau-
ungen und Begräbnissen dem Pfarrer?**
(Die Kirchengebühren [Stolatarordnungen]) Preis 20 Heller

Heft 3/4. **Wie werde ich zuständig?**
Die Vorschriften über das Heimat- und Staatsbürger-
recht. Mit Gesuchsformularen. Preis 40 Heller

Heft 5. **Was bekommen jetzt die Soldaten-
familien?** Preis 80 Heller

Heft 6/6a. **Die Lohn- und Beschwerde-
kommissionen. Die Rechte der Arbeiter unter
den Kriegsgesetzen.** Preis 80 Heller

Heft 7/8. **Wie heirate ich? Die Vorschriften über
Eheschließung. (Erster Teil des Eherechtes.)**
Preis 40 Heller

Heft 9. **Der Mieterschutz. Die Vorschriften über
das Verbot von Wohnungskündigungen und Zins-
steigerungen. (II. Auflage mit Nachtragsheft.)** Preis 90 Heller

Heft 10/11. **Der neue Arbeitsvertrag. Die Vor-
schriften über den Dienst- und Arbeitsvertrag.**
Preis 80 Heller

Heft 12/13. **Wie werde ich geschieden? Die Vor-
schriften über die Ehescheidung.** Preis 1 Krone

Oesterreichisches Erbrecht. Preis 60 Heller
Zu beziehen gegen Voreinsendung des Betrages samt
Porto (5 Heller) vom Verlag

Wiener Volksbuchhandlung Jg. Brand & Co.
Wien VI/1, Gumpendorferstraße Nr. 18.

