

Die Stundung der Mietzinse.

Aus der gestrigen Plenarversammlung der Juristischen Gesellschaft sind noch die Mitteilungen hervorzuheben, die Hof- und Gerichtsadvokat Dr. Friedrich Frey in der Debatte über die Erneuerung des Moratoriums hinsichtlich der Frage

der Stundung der Mietzinse machte. Dr. Frey führte folgendes aus: Das wirtschaftliche Hilfsbureau der Stadt Wien hat in 2300 bis 2400 Streitfällen zwischen Hauseigentümern und Mietern interveniert. In Wien gibt es ungefähr 80 Prozent Monatswohnungen und 20 Prozent Wohnungen mit einem Kündigungstermin von einem Viertel- oder einem halben Jahr. Für die Monatswohnungen wäre die Bestimmung einer Stundung nicht ein Vorteil, sondern ein Nachteil des Mieters. Ein Bedürfnis nach einer Stundung besteht nicht. Es erscheint direkt erwünscht, wenn die tatsächlichen Bestandsverhältnisse während der Dauer des Krieges geordnet werden. Wenn eine Stundung, die über den Krieg hinausreicht, eintreten würde, müßte das nur zur Folge haben, daß der betreffende Mieter, wenn er aus dem Kriege zurückkehrt, eine bedeutende Mietzinsschuld hat, die er auch dann nicht abtragen kann. Wir unterscheiden zwei Kategorien: Solche Personen, die im Felde sind; von ihnen erhält zum allergrößten Teil die Frau einen Unterhaltsbeitrag, von dem ein Drittel auf den Mietzins kommt. In solchen Fällen wurde gewöhnlich, wenn der Mietzins nicht gezahlt werden konnte, eine Einigung mit dem Hausherrn dahin getroffen, daß der Hauseigentümer sich mit der Abführung des Mietzinsbeitrages begnügte und auf den Rest verzichtete. Der Mieter war in der Lage, durch Abführung des Mietzinsbeitrages sich von seiner restlichen Verpflichtung loszulösen, so daß er nach dem Kriege keinen Mietzins schuldig ist. Diese Form der Lösung ist wirtschaftlich die beste. Bei der zweiten Kategorie, wo es sich nicht um einen Eingerückten, handelt, gelang es, mit dem Hauseigentümer eine Regelung dahin zu treffen, daß er auf einen Teil der Miete verzichtete, während der Rest von der Partei teils durch einen eigenen Beitrag, teils durch Gemeindebeihilfe gezahlt worden ist. Dem Hausherrn wurde die Abschreibung der Steuer in Ansehung des nachgelassenen Betrages in Aussicht gestellt. Es ist verfehlt zu glauben, daß in Wien dadurch ein Notstand der Hausbesitzer eingetreten ist. Die Unterstandsfrage ist für den Mieter im allgemeinen viel wichtiger als die Unterhaltsfrage. In der Zeit vom August bis November kann überhaupt nur von einem 3- bis 4-prozentigen Ausfall die Rede sein. Das ist ein Verlust vom Einkommen, der im Kriege kaum in Betracht gezogen werden kann. Nicht nur die Hausbesitzer, sämtliche Wiener Hypothekarinstitute und auch die Provinzsparkassen haben ein sehr großes Entgegenkommen gezeigt. Die Wiener Hypothekarinstitute haben erklärt, während der Dauer der Kriegszeit wegen Nichtzahlung der Hypothekarzinsen irgendwelchen Druck nicht auszuüben. Bei Monatswohnungen kann nur am 15. gekündigt werden. In sämtlichen Bezirken Wiens erfolgten im Jahre 1913 bis 17. Oktober 7379 Kündigungen, in der gleichen Periode des Jahres 1914 nur 7286. Die Kündigungen haben also heuer eher einen kleinen Rückgang gezeigt. Das ist auf das Entgegenkommen der Hauseigentümer zurückzuführen, aber auch auf die Tätigkeit des wirtschaftlichen Bureaus der Gemeinde Wien und den Einfluß der Gerichte. In der Zeit vom 31. Oktober bis 4. November sind beim Bezirksgerichte in Favoriten vier, in Ottakring acht, im Meidling vier, in Rudolfsheim drei Delogierungen vorgekommen. Eine so geringe Zahl ist noch nie zuvor in Wien verzeichnet worden. Im Vorjahre betrug die Zahl der Delogierungen in diesen Bezirken 364. Auf dem Gebiete des Wohnungswezens besteht also erfreulicherweise ein sehr normaler Zustand. Ob die Familien der Eingerückten später bei der immer wachsenden Steigerung der Lebensmittel ein Drittel ihres Unterhaltsbeitrags für den Mietzins werden leisten können, das ist eine andere Frage. Wenn es nicht möglich sein sollte, wird es Aufgabe der Gemeinde usw. sein, für die Familien der Eingerückten Mietzinsbeiträge zu gewähren. Eine Stundung hätte aber gar keinen Zweck. In Deutschland wurde einfach dekretiert: Der Oktoberzug findet überhaupt nicht statt, Kündigungen können nur im Einverständnis beider Parteien erfolgen. Man muß sich daran gewöhnen, daß in Kriegzeiten eine Ausnahme herrscht, daß man auch eine Einbuße an dem Einkommen erleiden muß. Der hypothetisch überlastete Hausbesitzer leidet nicht speziell durch den Krieg. Es gibt Häuser, die überhaupt nur den Pfandgläubigern gehören. Daran ist nicht der Krieg schuld. Man darf nicht Einzelfälle herausgreifen. Anders steht die Frage bezüglich der Wohnungen und namentlich Geschäfte mit viertel- und halbjähriger Kündigung. Ob hier nicht durch eine Moratoriumsänderung den Mietern die Möglichkeit geschaffen werden soll, den Mietzins in Monatsraten zu zahlen, ist eine andere Frage. Die Stundung dürfte aber nicht über den Termin hinausreichen. Es besteht ein großes staatliches Interesse, daß die Hauszinssteuer bezahlt werde, die Pfandbriefcoupons müssen pünktlich eingelöst werden. Diese Ratenzahlung könnte auch durch die Einigungsämter geregelt werden. Für die Geschäfte, die unter dem Krieg sehr zu leiden haben, wäre eine solche Regelung gewiß sehr wünschenswert.