

## Mieterschutz.

Zu den kürzlich verlautbarten Verordnungen über den Mieterschutz wird uns von einem Juristen geschrieben: Zweck und Absicht der beiden Verordnungen liegen darin, die Preistreiberei und das ungerechtfertigte hinaufstreiben der Mietzinsen durch jene Elemente zu verhindern, welche die Erscheinungen der Kriegskonjunktur auf den Wohnungsmarkt zu übertragen suchen. Es hat sich nämlich gezeigt, daß eine Anzahl von sogenannten Kriegsgewinnern in der letzten Zeit eifrig bestrebt war, ihren Kriegsgewinn durch Ankauf von Liegenschaften in Sicherheit zu bringen. Die Gutsjächlerei auf dem flachen Lande und der Realitätenmarkt in den geschlossenen Stadtgebieten legen hiefür bedeuendes Zeugnis ab. Insbesondere die auf solche Weise erworbenen Miethäuser waren dann dazu bestimmt, durch willkürliche und ungerechtfertigte Steigerung der Mietzinsen den Kriegsgewinnern auf Kosten der unteren und mittleren Bevölkerungsschichten neuen Verdienst in kaum zu berechnender Prozenzhöhe zu bringen. Wichtig ist, daß leider auch der reelle, bodenständige Hausbesitz durch gewisse Bestimmungen in der Verordnung beeinträchtigt wird.

Es mag an dieser Stelle nochmals im Zusammenhang mit den nunmehr in Kraft getretenen Bestimmungen der Ausführungsverordnung auf die wichtigsten Punkte der Neuregelung hingewiesen werden:

Die Verordnung findet in Wien auf solche Bestandsobjekte Anwendung, deren Mietzins am 1. Jänner 1917 als Wohnung nicht mehr als 3000 Kronen, als Geschäfts- und Gewerbelokal nicht mehr als 2000 Kronen betrug. Für derartige Bestandsobjekte darf die Erhöhung des Mietzinses nur in dem von der Verordnung festgesetzten Umfang über gegenseitige Vereinbarung von Mieter und Vermieter erfolgen und ist eine Kündigung durch den Vermieter aus wichtigen Gründen zulässig. Die Gründe hiefür sind in der Verordnung selbst nur beispielsweise aufgezählt und bleibt die Beurteilung ihrer Stichhaltigkeit im Streitfalle der freien Beweiswürdigung des zuständigen Mietamtes, beziehungsweise des Richters überlassen. Denn über die Zulässigkeit der Kündigung entscheidet noch wie vor das örtliche zuständige Bezirksgericht, allerdings in wesentlich weiterem Umfange als bisher. Nach dem bisherigen Rechtsstande hatte der Richter nur die formale Seite des Mietverhältnisses oder die Rechtsfestigkeit der Kündigung zu prüfen, ohne auf die Gründe, welche zur Lösung des Mietvertrages führten, Rücksicht nehmen zu können. War daher die Kündigung seitens des Vermieters nur formell richtig oder rechtzeitig eingebracht worden, so mußte die Einmündung des Mieters abgewiesen werden, ein Rechtszustand, dessen Unhaltbarkeit sich insbesondere seit Kriegsausbruch immer mehr fühlbar machte. Nur vorübergehend sei hier denkbare des Wirtschaftlichen Hilfsbureaus der Gemeinde Wien gedacht, welches als eine Art Einigungsamt in einer Anzahl von Fällen zuunsten des wirtschaftlich schwächeren Mieters eingeschritten ist. Die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Mietzins-erhöhung obliegt den neu zu errichtenden Mietämtern, welche sowohl vom Vermieter als vom Mieter anrufen werden können. Die Errichtung derselben wird tunlichst beschleunigt, so daß die Aufnahme ihrer Tätigkeit in kürzester Zeit zu erwarten ist. In Wien soll in jedem Bezirk ein solches Mietamt mit mehreren Senaten errichtet werden. Jeder Senat eines Mietamtes umfaßt außer dem Vorsitzenden noch je einen Vertreter der Hausbesitzer und Mieterschaft; das Verfahren ist mündlich und unentgeltlich und, was die Hauptsache ist, die Entscheidung unwiderruflich, da es gegen dieselbe weder einen Rekurs noch eine Berufung gibt. Wenn also auch vielleicht noch einige Wochen vergehen werden, bevor das Mietamt seine Tätigkeit aufnehmen in der Lage sein wird, so kann der Mieter ohne Furcht, einen vermögensrechtlichen Nachteil zu erleiden, diese Zeit abwarten, da in der Verordnung als Etich-ka, wie bereits erwähnt, der 1. Jänner 1917 vorgesehen ist und eine unangemessene Mietzinssteigerung daher zurückgezahlt werden muß. Gegen grundlose Kündigung im Sinne des Mieterschutzgesetzes schützt das Bezirksgericht, für das zur Entscheidung über eingebrachte

Kündigungseinwendung das neue Mietrecht schon ab 1. Februar 1917 in Anwendung zu bringen ist. Im übrigen sei noch darauf hingewiesen, daß laut Mitteilung des Wohnungsamtes der Stadt Wien die magistratischen Bezirksämter bereits angewiesen sind, Anträge und Klagen wegen ungerechtfertigter Mietzinssteigerung schon jetzt während der gewöhnlichen Amtsstunden entgegenzunehmen, um sie seinerzeit den zuständigen Mietämtern vorzulegen. Das gleiche wird mit den dem Wohnungsamt der Stadt Wien bereits vorliegenden Eingaben geschehen.

Es steht demnach zu hoffen, daß sowohl Gericht wie städtische Behörde dafür sorgen werden, daß die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes nicht tote Buchstaben bleiben und daß der wucherischen Ausbeutung der durch die Kriegslasten ohnehin schon genugsam belasteten Bevölkerung durch gewisse zu den Kriegsvorbereitern gehörige Hausbesitzer mit aller Strenge und Energie entgegengetreten wird.

Wie bereits in dem vorhergehenden Aufsatz festgestellt wurde, enthalten die Verordnungen über den Mieterschutz neben äußerst begrüßenswerten Bestimmungen auch solche, welche den anständigen, erbgelassenen und vaterländisch gesinnten Teil des Hausbesitzerstandes in kaum zu rechtfertigender Weise belasten, so daß es begreiflich erscheint, wenn diese Bestimmungen in den Kreisen die ein Hausbesitzer mit sehr geteilten Gefühlen aufgenommen wurden. Im nachfolgenden geben wir die Ausführungen des Obmannes des Vereines der Hausbesitzer in Meidling Raum, damit auch der reelle Hausbesitzerstand zu Worte komme. Hr. Direktor Josef Gerhold schreibt:

Mit der Ministerialverordnung vom 31. Jänner d. J. sollen also auch für das Wohnungswesen Höchstpreise zur Einführung gelangen. Es mag zugegeben werden, daß gerade auf diesem Gebiete die Anwendung von Höchstpreisen annehmbar und auch ohne besondere Schwierigkeiten durchführbar erscheint. Ist es doch bekannt, daß die Höhe der Mietzinsen in erster Linie von den für die Herstellung, beziehungsweise Erhaltung der Häuser aufzuwendenden Kosten abhängig ist, die sich ohne besondere Schwierigkeiten feststellen lassen und deren Verringerung gewiß auch nicht in allzu kurzem Zeitraum stattfinden wird.

Die Verordnung zum Schutze der Mieter will den ungerechtfertigten Zinserhöhungen entgegenzutreten, weist jedoch in einigen Punkten gewisse Härten auf, die eine Benachteiligung gerade des konservativen Hausbesitzers, der durch die lange Dauer des Krieges im vaterländischen Empfinden schon große Opfer gebracht hat, zur Folge haben. Wenn die Verordnung, die gewiß den Schutz des wirtschaftlich Schwächeren, als welcher in der Regel der Mieter angesehen wird, zum Ziele hat, festsetzt, daß unter die Schutzbefohlenen auch solche Mieter fallen, welche für ihre Wohnungen einen Mietzins von etwa 3000 Kronen jährlich zu entrichten haben, so muß hierbei beachtet werden, daß bei solchen Zinsen Wohnungen vorkommen, die eine Ausdehnung von sechs Zimmern und noch mehr aufweisen, somit, gewöhnliche Verhältnisse vorausgesetzt, selbst Personen, die den oberen Zehntausend angehören, eingeschlossen sind.

In der Verordnung ist wohl aus bestimmten Gründen eine Steigerung des Mietzinses für zulässig erklärt und zugleich auch angegeben, innerhalb welcher Grenzen sich diese Steigerung halten muß. Insbesondere kann die seit Beginn des Krieges eingetretene Erhöhung jährlicher Auslagen für die Erhaltung und Verwaltung des Hauses eine Mietzinssteigerung begründen, dabei wird aber übergangen, daß ja die überwiegende Anzahl von Hausbesitzern alle mit ihren Hausbesitz zusammenhängenden Arbeiten persönlich vornehmen und hiefür nach dem Wortlaut der Verordnung trotz der geänderten wirtschaftlichen Lage keine Mehrentschädigung anrechnen dürfe.