

## Der Mieterchub.

Von Dr. Fritz Winter.

Schon als im August 1914 die ersten Krieger einrückten, erschien die Wohnungsfrage als ein Kriegsproblem des Hinterlandes. Schon damals mehrten sich die Kündigungen in auffälliger Weise. Erst das Eingreifen des Wirtschaftlichen Hilfsbüros, das den Hausherren teils aus patriotische Gemüt griff, teils Mietzinsaushilfen gewährte, und das Eingreifen entschlossener Kuratoren, die die Bestimmungen der Zivilprozessordnung benutzten, um Kündigungen möglichst zu erschweren, brachte die beginnende Bewegung der Hausherren gegen die Kriegerfrauen etwas zum Stillstand. Bald jedoch zeigte der Oberste Gerichtshof in einer Reihe von Entscheidungen von ganz merkwürdiger Tonart, daß er den Standpunkt schrankenloser Kündigung anerkenne. Seither sind auch die Bezirksgerichte zur alten Friedenspraxis zurückgekehrt. Gefündigt werden konnte wie in Friedenszeiten. Um die Zustellung der Kündigung machte man sich keine Sorgen. Während in Rechtsachen von noch so geringem Gelbwert der Kläger umständliche Nachweise liefern muß, daß der Beklagte wirklich eingerückt und nicht erreichbar ist, wurde im Kündigungsverfahren ohneweiters auf den Bericht des Briefträgers, der die Klage zuzustellen hatte, für den Eingrückten ein Kurator bestellt und es diesem überlassen, zu tun, was er wollte. Da dieser gewöhnlich über die Rechtsverhältnisse des Eingrückten nichts wußte, so führte er entweder einen vergeblichen Prozeß oder er ließ die Kündigung rechtskräftig werden. Auf jeden Fall stand bald die Kriegerfrau samt ihren Kindern vor dem Abgrund, vor der Delegation. Verschärft trat noch das Streben der Hausherren hinzu, entheimten Kriegerfrauen aus Furcht, den Zins nicht hereinzubekommen, keine Wohnung zu vermieten. So wurden Hunderte von Kriegerfamilien aus ihren Wohnungen auf die Strafe gewiesen, während ihre Männer die Häuser eben dieser Hausbesitzer an der Grenze draußen vor den feindlichen Bomben bewahrten.

Von allen Seiten wurde eine gesetzliche Regelung dieser unerträglichen Zustände verlangt. Die Regierung verhielt sich vollkommen passiv. Im Gegenteil. Der Hausherr und sein Zins waren ein Heiligtum, das man nicht antühren durfte. Schon in den Moratoriumsverordnungen am Beginn des Krieges war der Mietzins von der Forderung immer ausgenommen. Auch in jener Verordnung, in der der Prozeß gegen Eingrückte gehemmt und die Vollstreckung von Urteilen gegen Eingrückte so gut wie unterlag wurde, wird die Wohnungskündigung mit keinem Worte erwähnt.

Erst jetzt ist man an die Regelung dieser so brennenden Frage gegangen. Es geschah dies mit der Verordnung des Gesamtministeriums vom 26. Jänner 1917, N.-G.-Bl. Nr. 34, über den S c h u z d e r M i e t e r, die mit einer weiteren Verordnung vom 1. Februar 1917 mit Rückwirkung vom 1. Jänner 1917 in Vollzug gesetzt wurde. Die neue Verordnung enthält mancherlei Gedanken, die geeignet sind, auf dem Gebiet des Privatrechtes revolutionierend zu wirken, aber sie ist so vorsichtig, furchtsam und engherzig, daß sie unbedingt einer Verbesserung bedarf, wenn sie ihren Zweck erfüllen soll. Sie beschränkt die Zinssteigerung, das Recht, zu kündigen, das Recht der Hypothekensanktionen, die Darlehenszinsen zu erhöhen, und schafft ein neues Amt, das Mietamt, zur Verhinderung von Zinssteigerungen.

### Die Beschränkung der Kündigung.

Den Angelpunkt der Lösung der rechtlichen Seite des Wohnungswesens bildet die Regelung des Kündigungsverfahrens. Solange der Vermieter jederzeit und grundlos die Miete aufkündigen kann, ist er der Herrscher im Bestandsverhältnis. Mit der Drohung der Kündigung kann er gewöhnlich jede Zinssteigerung durchsetzen, er kann jede Verbesserung der Wohnung ablehnen, er kann jedes noch so unberechtigte Verlangen erzwingen. Der Mieter kann gegen ihr praktisch nicht einmal Prozeß führen, weil der Erfolg jedes Prozesses durch die Kündigung wieder wettgemacht werden kann. Ueberdies widerspricht die schrankenlose Kündigung vollständig dem Rechtsbewußtsein der Bevölkerung. Es gilt für die gesamte Bevölkerung als unanständig, daß der Vermieter grundlos kündigen kann. Doch konnte er es bis jetzt. Das schrankenlose Kündigungsrecht ist juristisch ein Ausfluß des Eigentumsrechtes, des Rechtes, mit seinem Hause zu machen, was man will. Das Eigentum wenigstens des Hausherren war bis jetzt so „heilig“, daß es von der Gesetzgebung unberührt blieb. Besonders bemerkenswert ist hierbei, daß doch erst am 1. Jänner die dritte Teilmovelle zum bürgerlichen Gesetzbuch in Kraft trat. Sie enthält auch eine teilweise Aenderung des Mietrechtes; aber in diesem Gesetz, das seiner „Dringlichkeit“